

## РЕШЕНИЕ

### по делу № 077/07/00-6205/2021 о нарушении процедуры торгов и порядка заключения договоров

**14.04.2021**

**г. Москва**

Комиссия Московского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее - Комиссия) в составе:

**рассмотрев жалобу ГБУ «Жилищник Молжаниновского района», ООО «УК Общее Дело» на действия организатора торгов — ФГКУ «Специальное ТУИО» Минобороны России при проведении аукциона на право заключения договора аренды федерального недвижимого имущества, расположенного в жилом доме по адресу: г. Москва, ул. Синявинская, д. 11, корп. 5, сроком на 5 лет,**

в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции),

#### **УСТАНОВИЛА:**

В адрес Московского УФАС России поступила жалоба Заявителя на действия Заказчика при проведении Закупки.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по правилам настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» (далее — Закон о закупках), за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Согласно части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

**Заявители не согласны с действиями Организатора торгов по выставлению имущества на торги, указывая, что услуги диспетчерского и аварийно-ремонтного обслуживания, выполняются в рамках заключенного договора управления многоквартирным домом, соответственно, помещения аварийных диспетчерских эксплуатируются наравне с иными общедомовыми помещениями, имеющими техническое предназначение без заключения дополнительных договоров аренды.**

Таким образом, передача помещения ОДС иному арендатору воспрепятствует реализации обязанности управляющих компаний выполнять свои обязательства перед жителями домов в рамках договора управления в связи с невозможностью технической организации такой диспетчеризации.

В связи с чем фактически не согласны с правомерностью выставления имущества на торги.

В соответствии с Приказом директора Департамента военного имущества Министерства обороны Российской Федерации (далее Департамент) от 09 февраля 2021 г. № 330 согласовании федеральному государственному казенному учреждению («Специальное территориальное управление имущественных отношений» Минобороны России (далее — Учреждение, Организатор торгов) сделки по передаче в аренду федерального недвижимого имущества» поручено проведение открытого аукциона на право заключения договора аренды федерального недвижимого имущества находящегося в собственности Российской Федерации — нежилое помещение (кадастровый номер 77:09:0006010:7664) общей площадью 35,5 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Синявинская, д. 11, корп. 5.

ГБУ г. Москвы «Жилищник Молжаниновского района» (далее — Заявитель) и ООО «УК Общее Дело» обратилось в Управление Федеральной антимонопольной службы по г. Москве с жалобой в части неправомерного выставления на аукцион единственного помещения, имеющего специальное назначение и являющегося технологически неотъемлемым объектом, предназначенным для централизованной диспетчеризации квартала.

Руководствуясь положениями Приказа ФАС от 10 февраля 2010 № 67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения

договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса», Учреждением 25 марта 2021 г. проведен аукцион на право заключения договора аренды в отношении указанного помещения.

В целях участия в аукционе было подано 2 заявки: ИП Дикраев А.Ю. и ООО «КомплексЛифтПлюс». В ходе проведения торгов наибольшая цена было предложена ИП Дикаревым А.Ю., в связи с чем с ним 01 апреля 2021 г. заключен договор аренды.

В настоящее время указанный договор аренды расторгнут по соглашению сторон.

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 20 декабря 2008 г. № 1053 некоторых мерах по управлению федеральным имуществом № установлено, что Министерство обороны Российской Федерации является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по управлению федеральным имуществом, находящимся у Вооруженных Сил Российской Федерации на праве хозяйственного ведения или оперативного управления.

Приказом директора Департамента от 04 февраля 2019 г. № 179, объект недвижимости (по адресу г. Москва, ул. Синявинская, д. 11, корп. 5 неж. пом.) закреплен на праве оперативного управления за Учреждением (Приказ и выписку из ЕГРН прилагаем).

Статьей 296 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что учреждение, за которыми имущество закреплено на праве оперативного управления, владеет, пользуется этим имуществом в пределах, установленных законом, в соответствии с целями своей деятельности, назначением этого имущества и, если иное не установлено законом, распоряжается этим имуществом с согласия собственника этого имущества.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости назначение указанного помещения — нежилое.

В соответствии с Положением о территориальном органе Федеральной антимонопольной службы, утвержденным приказом Федеральной антимонопольной службы России от 23.07.2015 № 649/15, территориальный орган Федеральной антимонопольной службы осуществляет функции по контролю за соблюдением антимонопольного законодательства, законодательства в сфере деятельности субъектов естественных монополий (в части установленных законодательством полномочий антимонопольного

органа), рекламы, контролю (надзору) в сфере государственного оборонного заказа, в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд и в сфере закупок товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц, а также по согласованию применения закрытых способов определения поставщиков (подрядчиков, исполнителей).

Закон о защите конкуренции регулирует отношения, которые связаны с защитой конкуренции на торгах.

В свою очередь, антимонопольный орган наделен полномочиями по осуществлению контроля за действиями Организатора торгов при проведении обязательных торгов, то есть соблюдение процедурных требований действующего законодательства в контексте обеспечения конкуренции на торгах. Вопросы правомерности выставления имущества на торги не относятся к компетенции антимонопольного органа. В настоящем случае заявители спорят с тем, что имущество должно относиться к общей стоимости МКД, что в свою очередь, говорит о том, что вопрос принадлежности права должен быть разрешен в судебном порядке.

В соответствии с абзацем 5 пункта 47 Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 04.03.2021 № 2 «О некоторых вопросах, возникающих в связи с применением судами антимонопольного законодательства» антимонопольный орган во всяком случае не вправе в рамках своей компетенции разрешать гражданско-правовые споры хозяйствующих субъектов.

Согласно части 1 статьи 11 Гражданского Кодекса Российской Федерации, защиту нарушенных или оспоренных гражданских прав осуществляет суд, арбитражный суд или третейский суд.

Таким образом, Московское УФАС России оставляет жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов без рассмотрения.

## **РЕШИЛА:**

1. Оставить жалобу **ГБУ «Жилищник Молжаниновского района»**, ООО «УК Общее Дело» на действия организатора торгов — ФГКУ «Специальное ТУИО» Минобороны России при проведении аукциона без рассмотрения.
2. Снять ограничение на размещение Торгов, наложенное письмом Московского УФАС России от ЕО/20610/21 от 13.04.2021.

Настоящее решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его получения лицами, участвовавшими в деле.