

1. ООО «АРАКС»

ул. Куусинена, д. 22А, Москва, 125252

2. ГБУ «Гормост»

пер. Верхний Золоторожский, д. 5,

стр. 3, Москва, 111033

3. АО «ЕЭТП»

ул. Кожевническая, д. 14, стр. 5, Москва, 115114

## РЕШЕНИЕ

по делу № 1-00-2398/77-17 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

13.11.2017 г. Москва

Комиссия Московского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия)

при участии представителей:

от организатора торгов – ГБУ «Гормост»

в отсутствие:

ООО «АРАКС», АО «ЕЭТП» (уведомлены надлежащим образом письмом Московского УФАС России от 09.11.2017 № ИШ/57264/17),

рассмотрев жалобу ООО «АРАКС» (далее – Заявитель) на действия организатора торгов – ГБУ «Гормост» (далее – Организатор торгов) при проведении торгов посредством открытого аукциона на право заключения договора аренды на объект нежилого фонда, находящийся в оперативном управлении ГБУ «Гормост» (реестровый № 031017/6211168/01) (далее – Аукцион),

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 Организатора торгов при проведении Аукциона.

По мнению Заявителя, нарушение со стороны Организатора торгов при проведении Аукциона выразилось в установлении в Аукционной документации невыполнимых условий, ограничивающих конкуренцию.

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, 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.

В соответствии с пунктом 1 части 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального недвижимого имущества, которое принадлежит на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления государственным или муниципальным унитарным предприятиям может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров.

Аукцион проводится в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, приказом Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 № 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» (далее – Приказ № 67), Едиными требованиями к проведению торгов по продаже имущества, принадлежащего на праве собственности городу Москве, торгов на право заключения договоров аренды и иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении имущества, принадлежащего на праве собственности городу Москве, утвержденными постановлением Правительства Москвы от 28.06.2016 № 371-ПП (далее – Единые требования) и согласованием Департамента городского имущества города Москвы от 14.07.2017 г. № ДГИ-132358/17-(0)-1 «О согласовании сделки».

В соответствии с Приказом ФАС России № 67 утверждены Правила 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 (далее — Правила проведения конкурсов или аукционов, Правила).

Согласно представленным материалам и информации на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) (далее — Официальный сайт) 03.10.2017 размещено извещение о проведении Аукциона. Окончание срока подачи заявок — 07.11.2017. Дата подведения итогов — 10.11.2017.

Согласно протоколу заседания комиссии о признании претендентов участниками от 09.11.2017 № 178fz03101700004 на участие в Аукционе подано девять заявок. Между тем, Заявитель заявку на участие в Аукционе не подавал.

Комиссия, изучив представленные документы, установила следующее.

В соответствии с пунктом 2.1 Приложения № 1 к договору, на согласование должен быть разработан и представлен на рассмотрение арендодателю проект по организации кафе, склада способы установки и крепления к конструкциям сооружения оборудования, способы и порядок обслуживания, проект подключения к электросетям и инженерным сетям (включая проект кабельных прокладок и инженерных сетей). Проекты электроснабжения, водоснабжения должны быть выполнены по техническим условиям, выданным отделом эксплуатации электрооборудования и электроосвещения и отделом гидротехнических систем ГБУ «Гормост».

Проектная документация должна содержать в себе проект организации дорожного движения, перечень мероприятий по охране окружающей среды, технологические решения процесса обращения с отходами, охранно-защитные, дератизационные мероприятия, мероприятия по обеспечению пожарной безопасности, требования к безопасной эксплуатации объекта и согласована с Роспотребнадзором, Росприроднадзором, Департаментом природопользования и охраны окружающей среды города Москвы, Госпожнадзором и транспортной инспекцией (пункт 2.1 Приложения № 1 к договору).

Согласно подпункту 3.10.1 пункта 3.10 Приложения № 1 к договору для организации кафе до начала осуществления деятельности арендатор предоставляет арендодателю:

программу производственного контроля, согласованную с органами Роспотребнадзора;

Договоры:

а) дератизации, дезинфекции, дезинсекции площади кафе;

б) на вывоз и утилизацию ТБО, люминесцентных ламп, органического мусора и иных видов отходов;

в) на услуги прачечной и химчистки спецодежды сотрудников столовой;

г) на проведение дезинфекции систем вентиляции и кондиционирования воздуха;

д) санитарную документацию на средства транспорта — в случае вывоза продукции из кафе (договор на проведение дезинфекции автотранспортных средств кафе);

е) заключение Госпожнадзора;

ж) разрешение на размещение кафе, выданное Роспотребнадзором.

Между тем, Заявитель в жалобе отмечает, что указанные выше проекты и согласования выполняются в установленном законом порядке. Сроки согласования каждого из ведомств составляют от 30 дней, что не соотносится со сроком введения объекта в эксплуатацию, установленному в пункте 8 Приложения № 1 к договору и равному 15 календарным дням с даты заключения договора.

Учитывая изложенное, по мнению Заявителя, победителю Аукциона не представляется возможным выполнить условия, установленные Организатором торгов, что в свою очередь ограничивает конкуренцию на торгах.

На заседании Комиссии Организатором торгов представлены письменные пояснения относительно довода Заявителя, в соответствии с которыми указывает на следующее.

Согласно части 1 статьи 655 Гражданского кодекса Российской Федерации передача здания или сооружения арендодателем и принятие его арендатором осуществляются по передаточному акту или иному документу о передаче, подписываемому сторонами.

В соответствии с вышеуказанной нормой в пункте 3.1 Проекта договора предусмотрено, что передача объекта производится по акту приема-передачи, который подписывается арендодателем и арендатором не позднее 7 (семи) дней с момента подписания договора сторонами.

Согласно пояснениям Организатора торгов, с момента передачи нежилых помещений у арендатора по договору возникает право пользоваться объектом аренды, а также обязанности по содержанию имущества. Технические условия, а также проект договора аренды предусматривают помимо разработки проекта

выполнение иных работ после передачи объекта по акту приема-передачи.

Кроме того, согласно пункту 7.9 Приложения № 4 к договору арендатор с даты заключения договора обязан обеспечить в круглосуточном режиме:

целостность арендуемого объекта;

контроль периметра с использованием специальных технических средств;

контроль допуска сотрудников и посетителей.

Организатор торгов указывает, что для выполнения вышеперечисленных видов работ не требуется разработка проекта, при этом данные работы входят в понятие эксплуатации (в частности, поддержание соответствующего санитарного состояния помещений или обеспечение безопасности помещений, находящихся с момента заключения договора аренды на временном пользовании у арендатора).

При этом Организатор торгов обращает внимание, что пункт 8 Приложения № 4 к договору говорит о необходимости введения объекта в эксплуатацию, а не об обязанности арендатора в течение установленного срока начать деятельность по оказанию услуг по общественному питанию.

Исходя из вышеизложенного следует, что Организатор торгов в пункте 8 Приложения № 4 к договору указывает на необходимость введения объекта в эксплуатацию в течение 15 календарных дней с даты заключения договора, что предусматривает переход к арендатору нежилых помещений по акту приема-передачи и начало исполнения обязательств, установленных договором аренды и техническими условиями по эксплуатации помещений.

При этом Заявитель на заседании Комиссии не явился, заявку на участие в Аукционе не подавал (на участие в Аукционе подано 9 заявок), запрос о разъяснении положений Аукционной документации в адрес Организатора торгов не направлял (доказательства обратного в материалах дела отсутствуют).

Кроме того, указанные требования относятся к исполнителю по договору, кем Заявитель не является.

Доказательства невозможности исполнения обязательств по договору, а также ограничения конкуренции в материалах дела отсутствуют, а Комиссией не установлены.

Учитывая изложенное, Комиссия приняла решение о признании жалобы Заявителя необоснованной.

С учетом изложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при

проведении Аукциона необоснованной.

2. Снять ограничения на размещение Аукциона, наложенные письмом Московского УФАС России от 09.11.2017 № ИШ/57264/17.

Настоящее решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его принятия.