

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю поступило обращение ИП Цвид Л.А. с жалобой на действия АО «Международный аэропорт Хабаровск» при проведении открытого запроса предложений №1 на право заключения договора аренды площади под размещение точек общественного питания в новом терминале внутренних воздушных линий международного аэропорта Хабаровск по лоту № 4.

Из жалобы следует, что при проведении открытого запроса предложений №1 на право заключения договора аренды площади под размещение точек общественного питания в новом терминале внутренних воздушных линий международного аэропорта Хабаровск по лоту № 4 ООО «Прод – лидер ДВ» предоставлено преимущественное положение, по сравнению с иными участниками запроса предложений. Концепция «Детское кафе – мороженное» на «Детское кафе» входящее в состав документации изменена, что свидетельствует об изменении ассортимента, провести проверку договора аренды АО «Международный аэропорт Хабаровск» с ООО «Прод – лидер ДВ», в части установления переменной ставки аренды.

Изучив материалы дела, Хабаровское УФАС России установило следующее.

Передача АО «Международный аэропорт Хабаровск» в пользование (аренду) помещения под размещение точек общественного питания и запрос предложений проводится в соответствии с Положением по проведению открытого запроса предложений, утвержденного и введенного в действие приказом генерального директора АО «Международный аэропорт Хабаровск» от 11.03.2019 № 06 (далее – Положение), размещенным на официальном сайте www.airkhv.ru.

В абзаце 4 пункта 1 Положения установлено, что процедура открытого запроса предложений не является конкурсом, аукционом, закупкой и ее проведение не регулируется статьями 447-449 части 1 Гражданского кодекса РФ (далее - ГК РФ). Данная процедура открытого запроса предложений не является публичным конкурсом и не регулируется статьями 1057-1061 части второй ГК РФ и Федеральным законом от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц». Таким образом, данная процедура не накладывает на организатора запроса предложений соответствующего объема гражданско-правовых обязательств.

Пункт 2 Положения устанавливает, что открытый запрос предложений – это способ определения потенциального контрагента для заключения договора аренды, при котором информация о проведении запроса

предложений сообщается неопределенному кругу лиц путем размещения на официальном сайте организатора запроса предложений.

Победителем запроса предложений является участник, предложивший лучшие условия исполнения договора и предложения, которому присвоен первый номер по итогам оценки поступивших предложений (пункт 2 Положения).

Документация, представляемая участником, должна отвечать всем установленным организатором требованиям и условиям участия в запросе предложений, соответствовать требованиям к оформлению и содержанию предложения, а также отвечать иным условиям и требованиям, определенным организатором (пункт 3.4 Положения).

В соответствии с пунктом 4.3 Положения участник должен подготовить документацию включающую: коммерческое предложение с указанием предложения цены договора аренды; документ, подтверждающий полномочия лица, подписавшего заявку; анкета участника; копии разрешительных документов, необходимых для осуществления деятельности по целевому использованию помещения; документы, подтверждающие финансовую устойчивость и платежеспособность; дизайн проект арендуемого места; ассортиментный перечень товара или вид услуг, предлагаемых для реализации на арендуемом месте; прогноз товарно-денежного потока (выручки) на период 12 месяцев ведения деятельности в Международном аэропорту Хабаровск; портфолио ранее реализованных проектов.

Согласно пункту 5.3 Положения участник имеет право подать одно предложение.

В соответствии с пунктом 6.2.3 Положения комиссия при оценке предложения, учитывает следующие критерии, а именно: уровень предложенной цены участником; выполнение условий технического задания по привлекательности дизайн - проекта; опыт и квалификация участника; срок реализации проекта и ввода в эксплуатацию торговой точки, а также соответствие дополнительным критериям, установленным заказчиком.

В соответствии с пунктами 6.4, 6.5 Положения по результатам оценки и сопоставления поступивших предложений комиссия принимает решение о выборе победителя, которое оформляется протоколом.

20.03.2019 АО «Международный аэропорт Хабаровск» на официальном сайте www.airkhv.ru размещен открытый запрос предложений №1 на право заключения договора аренды площади под размещение точек

общественного питания в новом терминале внутренних воздушных линий международного аэропорта Хабаровск (лот № 4).

Дата начала и окончания подачи предложений – 20.03.2019 по 20.04.2019.

В соответствии с документацией по открытому запросу предложений по лоту № 4 - предлагалась аренда помещения под размещение детского кафе на территории площадью 42 кв.м. на втором этаже в общем зале «общедоступной зоне». Требования к дизайну торговой точки – должна соответствовать общей концепции дизайна интерьеров терминала и обеспечивать максимальную открытость торговой точки для клиентов.

Требования к организации работы – общие требования, предъявляемые к работе арендаторов в терминалах аэропорта Хабаровск, размещены на сайте международного аэропорта Хабаровск.

Минимальная фиксированная арендная ставка не менее 3000, 00 руб. в месяц за 1 кв.м.

Переменная ставка аренды не менее 15% от выручки арендатора, рассчитывается как % от общей выручки арендатора за месяц.

Гарантийный платеж – 122 500, 00 рублей. Рассчитывается как 2 минимальные фиксированные арендные ставки. Выплачиваются победителем открытого запроса предложений при заключении предварительного договора аренды.

Согласно протоколу подведения итогов открытого запроса предложений от 15.05.2019 №1 на участие в запросе предложений поступило четыре заявки, которым в соответствии с критериями оценки конкурсной комиссией присвоены следующие результаты в баллах ИП Цвид Л.А. (78), ООО «МаРо» (72), ИП Новиков А.М. (83), ООО «Прод-лидер ДВ» (90), по итогам открытого запроса предложений победителем выбран ООО «Прод-лидер ДВ», согласно представленной таблице.

Наименование участника конкурса	Арендная плата	Опыт работы	Концепция	Срок СМР	Итого
ООО «МаРо»	40	10	15	7	72
ИП Цвид Л.А.	40	10	20	8	78
ИП Новиков А.М.	50	10	15	8	83
ООО «Прод-лидер ДВ»	40	15	25	10	90

Комиссией выставлены баллы участникам в соответствии с критериями, установленными в пункте 6.2.3 Положения.

По итогам проведенного открытого запроса предложений между АО «Международный аэропорт Хабаровск» и победителем данного запроса предложений ООО «Прод-лидер ДВ» заключен договор аренды № М1-129/19, по которому установлена переменная ставка аренды в размере 15% от общей суммы доходов, полученных арендатором от продажи продукции на основании данных ежемесячного кассового отчета, но не менее фиксированной арендной ставки в размере 3 000, 00 рублей в месяц за 1 кв.м. без учета НДС, кроме того НДС по ставке, в соответствии с действующим законодательством РФ.

Материалами дела установлено, что из приложения 3 заявки ИП Цвид Л.А. следует, что концепцией на арендуемой площади является кафе мороженное с напитками и выпечкой, с режимом работы с 07.00 ч. утра до 18.00ч. вечера. Срок реализации проекта с момента получения уведомления о победе в запросе предложений до реализации проекта составляет 60 дней.

Согласно приложению 4 ассортиментный перечень товара ИП Цвид Л.А. состоит из: мороженное весовое в ассортименте, кофе зерновой, чай, морсы, коктейли молочные, сладкая выпечка, хот-доги, бургеры, цезарь – роллы, вода, соки, напитки, шоколадные снеки и леденцы.

Прогнозируемая среднемесячная выручка ИП Цвид Л.А. на данном арендуемом помещении составит 402 250 руб.

Поскольку запрос предложений проводился в соответствии с Положением по проведению открытого запроса предложений, согласно которому лот №4 предполагал размещение «Детского кафе», участник запроса подготавливает в соответствии с пунктом 4.3 Положения ассортиментный перечень товара или вид услуг, предлагаемых для реализации на арендуемом месте. В соответствии с пунктом 4.3 Положения следует, что предлагаемый участником ассортиментный перечень не ограничен.

В соответствии с документацией по открытому запросу предложений по лоту № 4, размещенной на официальном сайте www.airkhv.ru, предлагалась аренда помещения под размещение именно детского кафе.

Поскольку выбор победителя проведен исходя из критериев оценки предложений: срока строительно-монтажных работ, концепции, опыта работы, арендной платы и исходя из условий предложения участника, победителем признан участник, соответственно, предложивший

наилучшие условия для размещения точек общественного питания.

Частью 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) установлен запрет на действия при проведении торгов, запроса котировок цен на товары, запроса предложений, закупок товаров, работ, услуг, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

Из данной нормы следует, что не любые действия могут быть признаны нарушающими антимонопольное законодательство, а только те, которые не соответствуют закону и негативным образом влияют на состояние конкуренции при проведении данных процедур.

Поскольку заявка ИП Цвид Л.А. набрала меньшее количество баллов в соответствии с критериями оценки предложения участника, установленными в Положении, основания для возбуждения дела о нарушении антимонопольного законодательства отсутствуют.

На основании изложенного, руководствуясь пунктом 2 части 9, пунктом 2 части 8 статьи 44 Закона о защите конкуренции Хабаровское УФАС России приняло решение об отказе в возбуждении дела о нарушении антимонопольного законодательства в связи с отсутствием признаков его нарушения.