

ГУП «Дирекция строительства и эксплуатации объектов гаражного назначения г. Москвы»

Загородное ш., д.4, г. Москва, 117152

ул. Стромынка, д. 12, к. 2,
г. Москва, 107076

ТСЖ «Дом по Никитинской улице 31»

ул. Никитинская, д.31,
г. Москва, 105122

ЗАО «Моспаркинг»

ул. Егерская, д. 1,
г. Москва, 107014

ООО «Департамент Деловой
Недвижимости

пр-т 60-летия Октября, д. 9, стр. 2,
оф. 77, г. Москва, 117312

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

о назначении дела №1-17.1-1213/77-16 о нарушении
антимонопольного законодательства к рассмотрению

« 18 » июля 2016 г.

г. Москва

Председатель Комиссии Московского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства [...]

УСТАНОВИЛ:

Московским УФАС России по результатам рассмотрения заявления Председателя правления ТСЖ «Дом по Никитинской улице 31» Л.В. Шкурко (вх. № 13560 от 12.04.2015) о нарушении ГУП «Дирекция строительства и эксплуатации объектов гаражного назначения г. Москвы» (далее — ГУП «ДГС», Дирекция) антимонопольного законодательства при распоряжении гаражным комплексом по адресу: г. Москва, ВАО, Никитинская ул. д.31, корп.2 установлено

следующее.

На основании акта приемки законченного производства строительномонтажных работ жилого дома от 28.06.2006, утвержденного Распоряжением Префекта Восточного административного округа города Москвы от 30.03.2006 № 1121-В-РП, Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве зарегистрировано право собственности города Москвы на нежилые помещения площадью 4 785 кв. м. по адресу: г. Москва, ул. Никитинская, д. 31, корп. 2, о чем внесена запись в ЕГРП от 10.09.2010 № 77-77-12/023/2010-115, и выдано свидетельство о праве собственности от 21.09.2012 77-АО 169428.

В соответствии с Распоряжением Департамента имущества г. Москвы от 12.02.2012 № 4139-Р «О закреплении на праве хозяйственного ведения за ГУП г. Москвы «Дирекция гаражного строительства» нежилых помещений (объектов гаражного назначения, находящихся в собственности города Москвы)» нежилые помещения площадью 4 785 кв. м. в доме по адресу: г. Москва, ул. Никитинская, д. 31, корп. 2 были переданы в хозяйственное ведение ГУП «ДГС».

Согласно Акту приема-передачи от 14.01.2013 Департамент имущества г. Москвы передал, а Дирекция приняла объект нежилого фонда: этаж 1, п. 2 общей площадью 4 785 кв. м., расположенный по адресу: г. Москва, ул. Никитинская, д. 31, корп. 2 о чем внесена запись в ЕГРП от 11.03.2013 № 77-77/011/2013-208 и выдано свидетельство о праве хозяйственного ведения от 11.03.2013 77-АО 199030.

01.01.2016 между Дирекцией и ООО «Департамент Деловой Недвижимости» заключен договор об оказании услуг по эксплуатации, техническому обслуживанию объекта гаражного назначения, расположенного по адресу: г. Москва, ВАО, Никитинская ул. д.31, корп.2 № 005-002791-16.

Согласно документам и сведениям, представленным ГУП «ДГС» указанный договор заключен в соответствии с Положением о закупке товаров, работ, услуг, утвержденным приказом исполняющего обязанности генерального директора ГУП «ДГС» от 01.10.2015 № 259 и требованиями Федерального закона от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» (далее — Закон о закупках).

Предметом указанного договора является оказание услуг по эксплуатации и техническому обслуживанию объекта гаражного назначения в составе 102 машиномест, со сроком действия в течении 11 месяцев с даты подписания.

Согласно письменным пояснениям Дирекции указанный выше договор заключен с единственным поставщиком в соответствии с положением о закупке Заказчика, на основании поступивших коммерческих предложений, и приказа от 31.12.2015 № 381, на срок 11 (одиннадцать) месяцев с даты подписания Акта осмотра и передачи гаражного комплекса в эксплуатацию, на сумму 99 (девять тысяч девять) тысяч рублей и, поскольку вознаграждение исполнителя не превышает 100 тыс. руб., в соответствии с пунктом 15 статьи 4 Закона о закупках Заказчик вправе

не размещать в единой информационной системе сведения о такой закупке.

Как отмечает Дирекция, предметом договора от 01.01.2016 № 005-002791-16 является оказание услуг по эксплуатации и техническому обслуживанию объекта в Гаражном комплексе, при этом условиями договора не предусмотрен переход права пользования, распоряжения и владения объектом, таким образом, по мнению ГУП «ДГС», при осуществлении данной закупки Заказчиком не нарушены положения федерального законодательства и утвержденного Положения о закупке.

Вместе с тем, при рассмотрении данного заявления Управлением установлено следующее.

Согласно пункту 2.1 договора от 01.01.2016 № 005-002791-16 перечень услуг, оказываемых ООО «Департамент Деловой Недвижимости» пользователям машиномест, и их стоимость устанавливается договором между ООО «Департамент Деловой Недвижимости» и пользователем машиноместа в соответствии с пунктом 4.3 указанного договора. Минимальный перечень услуг, оказываемых ООО «Департамент Деловой Недвижимости» пользователям машиномест, определен в Техническом задании (приложение № 1 к указанному договору).

При этом, в соответствии с пунктом 2 Технического задания «Объем выполняемых функций по обслуживанию гаражных комплексов» — выполнение функций по обслуживанию гаражных комплексов и нежилых помещений в гаражном комплексе по адресу: г. Москва, ВАО, Никитинская ул. д.31, корп.2, которое, согласно пункту 1.13 Раздела 2 Технического задания включает, в том числе, организацию контрольно-пропускного режима.

Согласно пункту 3.1 договора при передаче ГУП «ДГС» гаражного комплекса ООО «Департамент Деловой Недвижимости», в течение 15 календарных дней с даты вступления в силу указанного договора стороны составляют и подписывают акт осмотра и передачи гаражного комплекса.

Согласно акту осмотра и передачи гаражного комплекса к договору от 01.01.2016 № 005-002791-16 Дирекция и ООО «Департамент Деловой Недвижимости» провели осмотр гаражного комплекса по адресу: г. Москва, ВАО, Никитинская ул. д.31, корп.2, согласно которому основными конструктивными элементами гаражного комплекса и оборудованием, подлежащим сохранению при использовании являются следующие:

1. Машино-места — 102 шт.;
2. Нежилые помещения — Этаж п1, помещение I – комната с 1 по 3, 3а, 4, 6, 8, 14, 16, 17, 17а, с 18 по 24; Этаж п 2, помещение III — комната с 1 по 17, с 23 по 25.

Таким образом, гаражный комплекс в составе 102 машино-мест и нежилых помещений передан Дирекцией ООО «Департамент Деловой Недвижимости» на 11 месяцев, при этом, перечень услуг, оказываемых ООО «Департамент Деловой Недвижимости» пользователям машиномест не является закрытым и включает, в том числе, организацию контрольно-пропускного режима.

01.01.2016 между ООО «Департамент Деловой Недвижимости» и ЗАО «Моспаркинг» заключен договор № ЭО-001-16, согласно пункту 2.1 которого ООО «Департамент Деловой Недвижимости» поручает, а ЗАО «Моспаркинг» обязуется оказывать услуги по эксплуатационно-техническому обслуживанию гаражного комплекса, расположенного по адресу: г. Москва, ВАО, Никитинская ул. д.31, корп.2.

Согласно пункту 2.2 указанного договора ООО «Департамент Деловой Недвижимости» на основании пункта 2.1 указанного договора поручает ЗАО «Моспаркинг» от своего имени заключать с собственниками/пользователями машино-мест договоры об оказании услуг по эксплуатации и техническому обслуживанию и предоставление коммунальных услуг/договоры паркования, а собственники/пользователи осуществляют оплату оказанных ЗАО «Моспаркинг» услуг на расчетный счет ЗАО «Моспаркинг».

Указанный договор вступает в силу с даты его подписания сторонами и действует до 30 ноября 2016 года включительно. По истечении срока действия Договора, он автоматически пролонгируется на тех же условиях и на тот же срок, если ни одна из сторон не направит другой стороне уведомление о прекращении действия договора не позднее чем за 15 календарных дней до даты окончания срока действия договора.

Заключение ЗАО «Моспаркинг» с пользователями машино-мест договоров паркования, и оплата пользователями оказанных ЗАО «Моспаркинг» услуг подтверждается имеющимися в Управлении материалами, в том числе копиями договоров, платежных поручений.

Так, 01.02.2016 между ЗАО «Моспаркинг» и [...] заключен договор оказания услуг паркования № 13930068, согласно которому ЗАО «Моспаркинг» обязуется оказывать [...] услуги [...] транспортного средства [...] на территории гаража-стоянки, расположенного по адресу: г. Москва, ВАО, Никитинская ул. д.31, корп.2 — осуществление деятельности по предоставлению доступа к машиноместу, регулированию въезда-выезда и движения по гаражному комплексу, обеспечению парковки необходимыми оборудованием, знаками, указателями, нанесению соответствующих разметок, и поддержанием парковки и парковочных мест в исправном состоянии, а также осуществлению контроля за передвижением и размещением транспортных средств на территории гаражного комплекса, а [...] обязуется оплатить эти услуги в порядке и на условиях, предусмотренных договором.

Пунктом 2.4 договора от 01.02.2016 № 13930068 предусмотрен порядок оплаты оказываемых ЗАО «Моспаркинг» услуг, согласно которому оплата осуществляется на расчетный счет ЗАО «Моспаркинг», при оплате услуг по договору пользователь машино-места обязан корректно указать номер договора и/или лицевого счета для верной идентификации платежа.

Так, согласно платежному поручению от 28.03.2016 № 223 средства в размере 6 тыс. руб. перечислены [...] ЗАО «Моспаркинг» (ИНН 7718868759), при этом указано назначение платежа — договор № 13930068 от 01.02.16 г. Оплата за

апрель 2016 г. машиноместа № 68, [...].

Таким образом, исходя из совокупного толкования изложенных обстоятельств, Управление приходит к следующему выводу: ООО «Департамент Деловой Недвижимости» фактически принимает гаражный комплекс, пользуется им и распоряжается путем передачи в пользование ЗАО «Моспаркинг», которое передает его в пользование третьим лицам, что подтверждается вышеизложенными обстоятельствами, а также следующим.

На запрос Управления представить все заключенные с пользователями машиномест, иными физическими лицами договоры, в том числе, договоры оказания услуг паркования, а также аренды машиномест в рассматриваемом гаражном комплексе, действующие на момент получения запроса, а также перечень всех действовавших в период с 01.05.2013 по дату получения запроса договоров с пользователями машиномест, иными физическими лицами договоров оказания услуг паркования, а также аренды машиномест в рассматриваемом гаражном комплексе, ГУП «ДГС» представило 7 договоров на оказание услуг по паркованию транспортного средства на территории гаражного комплекса, расположенного по адресу: г. Москва, Никитинская ул. д. 31, корп. 2, при общем количестве машиномест, принадлежащих ГУП «ДГС» на праве хозяйственного ведения в гаражном комплексе — 102 шт.

Учитывая изложенное, с момента подписания физическим лицом договора оказания услуг паркования, к нему переходит право пользования машино-местом, находящимся в государственной собственности и закрепленным на праве хозяйственного ведения за ГУП «ДГС», а следовательно в соответствии с договором от 01.01.2016 № 005-002791-16 ООО «Департамент Деловой Недвижимости» переходит право пользования и распоряжения имуществом, которое принадлежит на праве хозяйственного ведения ГУП «ДГС».

ГУП «ДГС» является субъектом Закона о закупках на основании части 2 статьи 1 Закона о закупках, однако представленное Дирекции право самостоятельно определять виды, способы и порядок проведения закупки, закрепленное в части 3 статьи 3 Закона о закупках, не освобождает его от обязанности соблюдать иные требования действующего законодательства.

В соответствии с частью 1 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 имущества, не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров.

В соответствии с частью 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции в порядке, предусмотренном частью 1 статьи 17.1 Закона, осуществляется заключение договоров аренды, безвозмездного пользования, иных договоров,

предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в том числе в отношении имущества, которое принадлежит на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления государственным или муниципальным унитарным предприятиям.

Таким образом, проведение 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 должно осуществляться в соответствии со статьей 17.1 Закона о защите конкуренции, в порядке, установленном Приказом ФАС России 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 владения и (или) пользования 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).

Таким образом, договор от 01.01.2016 № 005-002791-16 между ГУП «ДГС» и ООО «Департамент Деловой Недвижимости» заключен в нарушение порядка, предусмотренного частью 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

Диспозицией части 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции установлен открытый перечень договоров, заключение которых подлежит исключительно в соответствии с поименованными в ней требованиями. Как следует из части 1 статьи 17.1, заключению в порядке, установленном статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, подлежат любые договоры, предусматривающие переход права пользования государственным или муниципальным имуществом, вне зависимости от правовой природы этих договоров.

Приведенный правовой подход наиболее полно отвечает целям применения названной нормы права, а именно защите государственной и муниципальной собственности от несанкционированной передачи во владение или пользование третьим лицам по заниженной цене либо нецелевого использования.

Требования названной нормы права направлены также на обеспечение максимально возможного количества участников торгов с целью передачи такого имущества по максимально возможной цене и выбора надежного контрагента, заключение договора с которым в силу части 1 статьи 447 ГК РФ является обязательным. (решение *Арбитражного суда города Москвы* от 17.06.2015 по делу № А40-58236/2015).

На основании изложенного издан приказ Московского УФАС России от 13.07.2016 №115 о возбуждении дела и создании Комиссии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства по признакам нарушения ГУП «Дирекция строительства и эксплуатации объектов гаражного назначения

г. Москвы» (адрес: Загородное ш., д. 4, г. Москва, 117152) части 3 статьи 17.1 Закона защите конкуренции.

Руководствуясь частью 13 статьи 44 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Председатель Комиссии Московского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства О.С. Корнеев,

ОПРЕДЕЛИЛ:

1. Назначить дело № 1-17.-1213/77-16 к рассмотрению на 03.08.2016 года в 15 час. 00 мин. по адресу: Москва, Мясницкий пр-д., д. 4, стр. 1, этаж 2, каб. 202 (вход в здание со стороны Боярского переулка).

2. Привлечь к участию в рассмотрении дела в качестве:

ответчика: ГУП «Дирекция строительства и эксплуатации объектов гаражного назначения г. Москвы» (адрес: Загородное ш., д.4, г. Москва, 117152),

заявителя: ТСЖ «Дом по Никитинской улице 31» (адрес: ул. Никитинская, д.31, г. Москва, 105122),

иных лиц: ЗАО «Моспаркинг» (адрес: ул. Егерская, д. 1, г. Москва, 107014);
ООО «Департамент Деловой Недвижимости (адрес: пр-т 60-летия Октября, д. 9, стр. 2, оф. 77, г. Москва, 117312)

Права лиц, участвующих в деле о нарушении антимонопольного законодательства, предусмотрены статьей 43 Закона о защите конкуренции.

Для прохода в здание Московского УФАС России на заседание Комиссии при себе необходимо иметь копию настоящего определения, документ, удостоверяющий личность, доверенность на представление интересов. Дополнительного заказа пропуска не требуется.

Приложение: Приказ о возбуждении дела и создании Комиссии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства от 13.07.2016 № 115 на 1 л. в 1 экз.

Председатель Комиссии

[...]

Исполнитель: [...]