

Управление Федеральной антимонопольной
службы по г. Москве
107078, г. Москва, Мясницкий проезд, дом 4, стр. 1
Телефон/факс: (495) 784-75-05
E-mail: to77@fas.gov.ru

Заявитель:
ООО "ЭККО-Сервис"
Адрес: 129327, Москва,
Анадырский пр-д, 17/1
Тел. 8 903 762 80 80
E-mail: ecco-servis@mail.ru

ЖАЛОБА б/н от 04.05.2017 г.
на нарушения действующего законодательства при проведении
аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды имущества № 2281-1
от 28.09.2016 на объект нежилого фонда, находящийся в имущественной казне города
Москвы, расположенного по адресу: г. Москва, пр. Хибинский, д. 26 (СВАО), общей
площадью 90,7 кв.м, а не государственного или муниципального контракта
НМЦК: 372 142.00 руб. (включая НДС)

ОКОНЧАНИЕ СРОКА ПОДАЧИ ЗАЯВОК:

Дата и время окончания подачи
заявок

12.05.2017 15:00

Наименование электронной площадки в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет"
Национальная электронная площадка
Адрес электронной площадки в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет"
<https://www.etp-torgi.ru>

ЗАКАЗЧИК:

Департамент городского имущества города Москвы

Место нахождения:

город Москва, улица Бахрушина, дом 20

Почтовый адрес:

125009 г. Москва, Газетный пер., д. 1/12

Номер контактного телефона:

+7 (495) 957-75-00

Ответственное должностное лицо или контрактный управляющий:

ФИО: Пронин Дмитрий Вячеславович

Телефон: +7 (495) 957-75-00

Московское УФАС
Рег. номер 20474/17
зарегистрирован 04.05.2017



Уполномоченный орган

Департамент города Москвы по конкурентной политике

Место нахождения: 107045 город Москва, переулок Печатников, дом 12

Почтовый адрес: 107045 город Москва, переулок Печатников, дом 12

Номер контактного телефона: +7 (495) 957-99-77

Факс: +7 (495) 9579995

Адрес электронной почты: mostender@mos.ru

Контактное лицо: Служба одного окна

Содержание жалобы:

Заказчиком, нарушено действующее законодательство при проведении аукциона в электронной форме, а именно

установлены избыточные (завышенные) требования к проекту договора аренды от ДИГМ.

ДОВОДЫ ЖАЛОБЫ:

п/п	Пункты проекта договора аренды	Нормативный акт	Вопрос по документации.	Ответ уполномоченного органа
1	<p>Пункт 6.1 Договора написано, что Величина годовой арендной платы, включая НДС, за Объект аренды устанавливается по результатам аукциона.</p> <p>В течение первого года оплата аренды производится по цене заключенного Договора аренды, сложившейся в результате аукциона.</p> <p>Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы (в том числе коэффициентов - дефляторов) полномочным (уполномоченным) органом государственной власти Российской Федерации (или города Москвы без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор.</p> <p>Арендодатель сообщает Арендатору о корректировке величины арендной платы путем направления соответствующего уведомления с указанием размера и сроков</p>	<p>Часть 2 ст. 34 закона 44 ФЗ цена контракта является твердой и определяется на весь срок его исполнения.</p> <p>Исключение установлено Постановлением Правительства РФ от 13.01.2014 г. №19</p> <p>Пункте 14 Приказа ФАС России № 67 от 10.02.2010 написано, что в документации о торгах должна содержать порядок пересмотра цены договора (цены лота) в сторону увеличения.</p> <p>Пункт 5.4.6 постановлением Правительства Москвы от 28.06.2016 № 371-ПП</p> <p>Пункт 5.5.1 постановлением Правительства</p>	<p>Просим Вас указать в ответе сумму аренды за ноябрь 2018, январь 2020 г., декабрь 2022 г, март 2025, февраль 2027 г. при условии, что будет единственный участник</p> <p>Просим Вас внести изменения в конкурсную документацию, т.к. ключевая фраза «порядок пересмотра цены», т.е. формула, а не произвольно сообщает «Арендатору о корректировке величины арендной платы путем направления соответствующего уведомления с указанием размера и сроков платежа».</p>	<p>1) Аукцион в электронной форме на право заключения договора аренды на объект нежилого фонда, находящийся в собственности города Москвы по адресу г Москва, пр Хибинский, д. 26 проводится в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, приказом Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 № 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 и распоряжением Департамента городского имущества города Москвы от 12.09.2016 № 25763 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды на объект нежилого фонда, находящийся в собственности города Москвы, по адресу г Москва, пр Хибинский, д. 26»</p> <p>Форма проведения торгов – аукцион в электронной форме с открытой формой подачи предложений о цене.</p> <p>Условия аукциона, порядок и условия заключения договора аренды с Участником аукциона являются условиями публичной оферты, а подача заявки на участие в аукционе является акцептом такой оферты.</p> <p>Договор аренды заключается между победителем аукциона и собственником – Департаментом городского имущества города Москвы</p> <p>Вопросы, связанные с оплатой арендной платы, решаются победителем аукциона и Департаментом городского имущества города Москвы.</p>

	платежа.	Москвы от 28.06.2016 № 371-III		3) Порядок пересмотра цены указан в приложении 1 к распоряжению Департамента городского имущества города Москвы от 12.09.2016 № 25763 «В течение первого года оплата аренды производится по цене, сложившейся в результате аукциона, в последующие годы цена корректируется на коэффициент, устанавливаемый Правительством Москвы в соответствии с прогнозируемым уровнем инфляции и состоянием рынка аренды нежилых помещений. Индексированная арендная плата не может быть пересмотрена в сторону уменьшения». Для решения вопросов, связанных с заключением, изменением, расторжением договора, победителю аукциона необходимо обращаться в Департамент городского имущества города Москвы
2.	Пункт 6.6 договора написано, что Стороны пришли к соглашению, что арендная плата с учетом коэффициента-дефлятора подлежит обязательной уплате Арендатором без <u>дополнительного соглашения и внесения соответствующих изменений и дополнений в настоящий Договор.</u>	Пункте 13 Приказа ФАС России № 67 от 10.02.2010 написано, что в соответствии с указанной нормой ГК РФ и антимонопольным законодательством подпункт 16 пункта 40 (114) Правил не допускает изменение условий договора, заключенного на торгах, как по соглашению сторон, так и в одностороннем порядке.	Просим Вас указать в ответе коэффициента-дефлятора на 2016 год на 2017 год. Просим Вас указать нормативный документ, в котором установлен коэффициент-дефлятора для договоров заключенных на торгах в 2016, 2017 гг.	2) Коэффициенты-дефляторы на 2016 утверждены Министерством экономического развития Российской Федерации от 20 октября 2015 г. № 772 «Об установлении коэффициентов-дефляторов на 2016 год» Коэффициенты-дефляторы на 2017 утверждены Министерством экономического развития Российской Федерации от 3 ноября 2016 г. № 698 «Об установлении коэффициентов-дефляторов на 2017 год».
3.	Пункт 6.10 договора написано, что Арендатор в течение 15 дней с момента подписания Договора перечисляет на счет Арендодателя сумму равную одной четвертой (1/4) части, установленной п 6.2 настоящего Договора, в счет арендной платы последних трех месяцев действия Договора	Распоряжений Департамента городского имущества города Москвы от 15.11.2016 № 33459 СООБЩЕНИЕ о внесении изменений в Документацию об аукционе на право заключения договора аренды на объект нежилого фонда, находящийся в имущественной казне города Москвы на электронной торговой площадке: https://www.etp-torgi.ru в сети Интернет по адресу: г. Москва пр. Хибинский д. 26 (С.ВАО) общей площадью 90,7 кв.м Подпункт 1.15 пункта 1 «Извещение о	Просим Вас внести изменения в конкурсную документацию, т.к. правильнее «Без НДС».	Договор аренды заключается между победителем аукциона и собственником – Департаментом городского имущества города Москвы. Вопросы, связанные с оплатой арендной платы, решаются победителем аукциона и Департаментом городского имущества города Москвы.

		<p>проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды на объект нежилого фонда, находящийся в собственности города Москвы, на электронной торговой площадке https://www.etp-torgi.ru в сети Интернет» читать в следующей редакции: «1 15 Победитель аукциона в течение трех рабочих дней после даты проведения аукциона перечисляет размер обеспечения исполнения договора, равный трем месяцам аренды объекта нежилого фонда, определенной по итогам аукциона (без НДС), на счет Департамента городского имущества города Москвы, с зачетом этой оплаты в счет последних месяцев аренды.»</p>		
4.	<p>Пункт 6.5 договора написано, что Реквизиты для зачисления арендной платы за Объект аренды: получатель - Управление Федерального казначейства по г.Москве (Департамент городского имущества города Москвы): ИНН 7705031674, КПП 770301001, расчетный счет 40101810800000010041 в Отделении 1 Главного управления Центрального банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу г.Москва, БИК 044583001, КБК 071 1 11 05032 02 8001 120.</p>	<p>Вводятся новые реквизиты УФК по Москве с 06.02.2017 из-за того, что с этой даты банковские счета, открытые Управлению Федерального казначейства по Московской области в Отделении 1 Москва, переводятся на расчетно-кассовое обслуживание в Главное Управление Банка России по Центральному Федеральному округу.</p>	<p>Просим Вас внести изменения в конкурсную документацию, т.к. р/с не правильный «4010181080000010041».</p>	<p>2) Договор аренды заключается между победителем аукциона и собственником – Департаментом городского имущества города Москвы. Вопросы, связанные с изменением финансовых реквизитов для зачисления арендной платы за Объект аренды, решаются победителем аукциона и Департаментом городского имущества города Москвы. Для решения вопросов, связанных с заключением, изменением, расторжением договора, победителю аукциона необходимо обращаться в Департамент городского имущества города Москвы.</p>

5	<p>Пункт 7.8 договора написано, что В случае нарушения, предусмотренного подпунктом «г» п. 7.6 настоящего Договора. Арендодателем принимается решение о расторжении договора аренды с уплатой штрафа в размере годовой арендной платы за Объект аренды. Арендатор обязан уплатить неустойку (штраф) в течение 5 (пяти) банковских дней после получения от Арендодателя соответствующего уведомления.</p>	<p>Штраф установлен Постановлением Правительства РФ от 25.11.2013 г. №1063 максимальная сумма 10% от цены контракта</p>	<p>Просим Вас внести изменения в конкурсную документацию</p>	<p>Аукцион проводится в соответствии с приказом Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 № 67, а также 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</p> <p><u>Конкурс по данному объекту нежилого фонда не проводится, и в связи с этим положения Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ к нему не применяются.</u></p> <p>По результатам аукциона между победителем аукциона и Департаментом городского имущества города Москвы <u>заключается договор аренды, а не государственный или муниципальный контракт.</u></p> <p>Условия аукциона, порядок и условия заключения договора аренды с Участником аукциона являются условиями публичной оферты, а подача заявки на участие в аукционе является акцептом такой оферты.</p>
6	<p>Пункт 7.9 договора написано, что В случае выявления Арендодателем факта существенного ухудшения состояния Объекта аренды. Арендатор обязан в течение 5 (пяти) банковских дней после получения от Арендодателя соответствующего уведомления уплатить Арендодателю неустойку в трехкратном размере месячной арендной платы.</p>	<p>Штраф установлен Постановлением Правительства РФ от 25.11.2013 г. №1063 максимальная сумма 10% от цены контракта</p>	<p>Просим Вас внести изменения в конкурсную документацию</p> <p>Неустойка законом не предусмотрена.</p>	<p>Аукцион проводится в соответствии с приказом Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 № 67, а также 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</p> <p><u>Конкурс по данному объекту нежилого фонда не проводится, и в связи с этим положения Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ к нему не применяются.</u></p> <p>По результатам аукциона между победителем аукциона и Департаментом городского имущества города Москвы <u>заключается договор аренды, а не государственный или муниципальный контракт.</u></p> <p>Условия аукциона, порядок и условия заключения договора аренды с Участником аукциона являются условиями публичной оферты, а подача заявки на участие в аукционе является акцептом такой оферты.</p>
7	<p>Пункт 7.10 договора написано, что В случае выявления Арендодателем факта передачи Объекта аренды Арендатором (как целого, так и его части) другим лицам по какому-либо основанию без согласия Арендодателя. Арендатор обязан в течение 5 (пяти) банковских дней после получения от Арендодателя соответствующего уведомления уплатить Арендодателю неустойку в размере</p>	<p>Штраф установлен Постановлением Правительства РФ от 25.11.2013 г. №1063 максимальная сумма 10% от цены контракта</p>	<p>Просим Вас внести изменения в конкурсную документацию</p> <p>Неустойка законом не предусмотрена</p>	<p>Аукцион проводится в соответствии с приказом Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 № 67, а также 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</p> <p><u>Конкурс по данному объекту нежилого фонда не проводится, и в связи с этим положения Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ к нему не применяются.</u></p> <p>По результатам аукциона между победителем</p>

	50% (пятидесяти процентов) годовой арендной платы за Объект аренды.			<p>аукциона и Департаментом городского имущества города Москвы <u>заключается договор аренды, а не государственный или муниципальный контракт</u></p> <p>Условия аукциона, порядок и условия заключения договора аренды с Участником аукциона являются условиями публичной оферты, а подача заявки на участие в аукционе является акцептом такой оферты</p>
8	<p>Пункт 7.12 договора написано, что в случае выявления факта нарушения Арендатором обязанности, предусмотренной п. 5.3.4 настоящего Договора, Арендатор обязан уплатить Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы.</p>	<p>Штраф установлен Постановлением Правительства РФ от 25.11.2013 г. №1063 максимальная сумма 10% от цены контракта.</p>	<p>Просим Вас внести изменения в конкурсную документацию</p> <p>Неустойка законом не предусмотрена.</p>	<p>Аукцион проводится в соответствии с приказом Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 № 67, а также 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</p> <p><u>Конкурс по данному объекту нежилого фонда не проводится, и в связи с этим положения Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ к нему не применяются.</u></p> <p>По результатам аукциона между победителем аукциона и Департаментом городского имущества города Москвы <u>заключается договор аренды, а не государственный или муниципальный контракт</u></p> <p>Условия аукциона, порядок и условия заключения договора аренды с Участником аукциона являются условиями публичной оферты, а подача заявки на участие в аукционе является акцептом такой оферты</p>
9	<p>Пункт 7.15 договора написано, что в случае непредоставления Арендатором договоров с организациями-поставщиками коммунальных и эксплуатационных услуг в срок, превышающий три месяца с даты подписания акта приема-передачи Имущества, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере 20% (двадцати процентов) от годовой арендной платы.</p>	<p>Штраф установлен Постановлением Правительства РФ от 25.11.2013 г. №1063 максимальная сумма 10% от цены контракта</p>	<p>Просим Вас внести изменения в конкурсную документацию</p>	<p>Аукцион проводится в соответствии с приказом Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 № 67, а также 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</p> <p><u>Конкурс по данному объекту нежилого фонда не проводится, и в связи с этим положения Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ к нему не применяются.</u></p> <p>По результатам аукциона между победителем аукциона и Департаментом городского имущества города Москвы <u>заключается договор аренды, а не государственный или муниципальный контракт</u></p> <p>Условия аукциона, порядок и условия заключения договора аренды с Участником аукциона являются условиями публичной оферты, а подача заявки на участие в аукционе является акцептом такой оферты</p>
10	<p>Пункт 7.16 договора написано, что в случае непредоставления Арендатором Арендодателю копий договоров о передаче Объекта аренды или его части в субаренду или</p>	<p>Штраф установлен Постановлением Правительства РФ от 25.11.2013 г. №1063</p>	<p>Просим Вас внести изменения в конкурсную документацию.</p> <p>Неустойка законом не</p>	<p>Аукцион проводится в соответствии с приказом Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 № 67, а также 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</p>

	безвозмездное пользование в срок более одного месяца с даты подписания указанных договоров. Арендатор обязан оплатить Арендодателю неустойку (штраф) в размере 20% (двадцати процентов) от годовой арендной платы за Объект аренды	максимальная сумма 10% от цены контракта	предусмотрена	отношении имущества, принадлежащего на праве собственности городу Москве, утвержденными постановлением Правительства Москвы от 28.06.2016 № 371-ПП Конкретно по данному объекту нежилого фонда не проводится, и в связи с этим положения Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ к нему не применяются. По результатам аукциона между победителем аукциона и Департаментом городского имущества города Москвы заключается договор аренды, а не государственный или муниципальный контракт. Условия аукциона, порядок и условия заключения договора аренды с Участником аукциона являются условиями публичной оферты, а подача заявки на участие в аукционе является акцептом такой оферты
11	Пункт 13.8 договора написано, что Передача в субаренду объекта нежилого фонда не допускается	Почему нельзя субаренда с согласия Арендатора.	В пункте 7.10 Договора написано «без согласия Арендодателя», нужно как то определиться не допускается субаренда или без согласия.	2) Передача в субаренду объекта нежилого фонда не допускается в соответствии с п.8 Приложения 2 к распоряжению Департамента городского имущества города Москвы от 12.09.2016 № 25763.
12	Пункт 13.11 договора написано, что Арендатор обязуется в течение одного года оформить необходимую разрешительную документацию на имеющуюся перепланировку помещений согласно выписке из технического паспорта БТИ № 3393/1 по состоянию на 01.02.1986 г		Просим предоставить в конкурсной документации выписку из технического паспорта БТИ № 3393/1 по состоянию на 01.02.1986 г.	Документы БТИ в том числе технический паспорт БТИ опубликован в составе документации об аукционе в разделе «Документация по торгам». Для решения вопросов, связанных с заключением, изменением, расторжением договора, победителю аукциона необходимо обращаться в Департамент городского имущества города Москвы.

Поскольку объявление о проведении торгов противоречит положениям действующего законодательства, его нельзя признать надлежащей офертой. Оно не соответствует ее признакам, указанным в ст.435 ГК РФ, а именно признаку определенности и признаку наличия существенных условий договора.

В силу вышеуказанных причин вышеуказанный аукцион в торговой процедуре № 2281-1 от 28.09.2016 г. является недействительным.

Просим:

1. приостановить размещение заказа до рассмотрения жалобы по существу
2. признать жалобу обоснованной
3. привести аукционную документацию в соответствие с законодательством.

Приложения:

1. Документ, подтверждающий полномочия

Генеральный директор
М.П.



Бондаренко В.Г.