

В Управление Федеральной антимонопольной службы по г. Москве.

Заявитель: ООО «Волга»

Юридический адрес: 105425, г. Москва, проезд Щелковский, д.9 А, пом. VI.

Почтовый адрес: 105425, г. Москва, проезд Щелковский, д.9 А, пом. VI.

Тел. 8(499) 226-59-29 Факс отсутствует.

Адрес электронной почты: [volgaha@vandex.ru](mailto:volgaha@vandex.ru)

Организатор торгов: Федеральное государственное унитарное предприятие «Президент-Сервис» Управления делами Президента Российской Федерации.

121059, г. Москва, б-р Украинский, д.11

Почтовый адрес: 119002, г. Москва, ул. Арбат, д. 54/2, стр. 1.

Тел. 8 (495) 660-00-35, факс отсутствует

Адрес электронной почты: [sn@prsr.ru](mailto:sn@prsr.ru)

Контактные лица: Глазкова Елена Юрьевна; Сясикова Анастасия Андреевна, тел. 8 (495) 660-00-35.

Московское УФАС  
Reg номер 45748/17  
зарегистрирован 22.09.2017



21 сентября 2017 года.

#### Жалоба на незаконные действия (бездействие) организатора торгов.

ФГУП «Президент-Сервис» Управления делами Президента РФ (далее – Организатор) является организатором торгов на право заключения Договоров аренды нежилых помещений:

- Лот № 1, нежилое помещение 167,5 м.<sup>2</sup> по адресу: г. Москва, Романов пер., д.2/6, стр. 7;
- Лот № 2, нежилое помещение 356,0 м.2 по адресу: г. Москва, Романов пер., д.2/6, стр. 7 и стр. 13;

Извещение №300617/0007291/02 от 30 июня 2017 года опубликовано на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru). С изменениями от 23.08.2017 года в связи с предписанием Московского УФАС (решение Комиссии от 31.07.2017 года по делу № 1-00-1787/77-17 о нарушении процедуры торгов и порядка заключения договоров).

В соответствии с п.1.1 Раздела 1 Документации по проведению открытого аукциона № 10/2017, документация об аукционе разработана в соответствии с нормами Гражданского Кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), Федерального закона от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – **Федеральный закон**), приказа Федеральной антимонопольной службы от 10 февраля 2010 г. № 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 – Правила).

Заявитель ООО «Волга» (далее – Заявитель), являясь участником указанного аукциона (лот № 2), пришел к выводу, что организатором торгов допущены нарушения в части размещения информации об аукционе на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), выразившиеся в следующем:

1. Согласно подпункту 18 пункта 114 Правил, Документация об аукционе, помимо информации и сведений, содержащихся в извещении о проведении аукциона, должна содержать копию документа, подтверждающего согласие собственника имущества (а в случае заключения договора субаренды, также и арендодателя) на предоставление соответствующих прав по договору, право на заключение которого является предметом торгов. П. 1.4. Информационной карты гласит, что предметом аукциона является право заключения Договора аренды нежилых помещений, закрепленных на праве хозяйственного ведения за Организатором.

В соответствии с ст. 216 ГК РФ, право хозяйственного ведения имуществом названо в числе вещных прав лиц, не являющихся собственниками.

В соответствии с п. 2 ст. 295 ГК РФ, предприятие не вправе славать имущество в аренду или иным способом распоряжаться этим имуществом без согласия собственника.

В аукционной документации отсутствует документ, подтверждающий согласие собственника на сдачу помещений в субаренду в соответствии с результатами аукциона, что является прямым нарушением Правил. Сам Организатор в Аукционной документации ссылается на Документ, озаглавленный как «Дополнение № 6 к перечню имущества, подлежащего передаче в аренду во II квартале 2017 года ФГУП «Президент-Сервис» Управления делами президента РФ». При этом, на данном документе отсутствует круглая печать собственника помещений с гербовым знаком и указанием регистрационных данных. Данный документ не выражает волю собственника на сдачу помещения в аренду путем проведения аукциона. Указанный документ говорит о перечне имущества, подлежащем передаче в аренду во втором квартале 2017 года, тогда как извещение о проведении аукциона и аукционная документация, в рамках которой состоялся аукцион, была опубликована 23.08.2017 года, то есть в третьем квартале 2017 года. Таким образом, данный документ не может свидетельствовать о праве Организатора заключить Договор с победителем аукциона, что несет риск признания сделки не согласованной собственником, а, следовательно, недействительной. В связи с допущенными нарушениями при проведении аукциона, подписание Договора аренды с победителем аукциона невозможно без их устранения.

2. В состав аукционной документации не включены такие документы, как технический план (или план БТИ), справка из ЕГРН. В результате, участник в период подачи заявок, а также победитель аукциона не имел возможность выявить наличие имеющихся незаконных перепланировок в помещениях, сдаваемых в аренду. Отсутствие такой документации не позволяет сделать вывод о законности перепланировок в помещениях, наличии разрешений на перепланировку (переустройство) объекта, о факте проведения технической инвентаризации объекта после перепланировки (переустройства). Неясно, как повлияла перепланировка на несущие способности

перекрытий объекта аренды в виду отсутствия согласования соответствующих органов и проектной документации на переустроенные помещения.

Кроме того, п. 2.3.6 Проекта Договора, включенного в аукционную документацию, устанавливает обязательство Арендатора не производить перепланировок и переоборудования без письменного соглашения Арендодателя. П. 4.3.4 Проекта Договора говорит о том, что проведение перепланировки или переоборудования без письменного согласия Арендодателя является основанием для расторжения Договора в одностороннем порядке. **В сложившейся ситуации, в случае подписания Договора аренды и приемки помещения победителем аукциона при наличии незаконной перепланировки помещений, Арендодатель будет вправе расторгнуть Договор по указанному основанию в связи с выявлением перепланировок, не установленных технической документацией на помещение, а также привлечь Арендатора к имущественной ответственности по данному факту. Это приведет к нарушению прав Арендатора, поскольку возможность документально доказать наличие незаконных перепланировок до подписания Договора отсутствует.**

Обращаем внимание на то, что **Арендатору не предоставляются права, необходимые для регистрации перепланировки,** поскольку в соответствии с Законодательством РФ, право на обращение по таким вопросам принадлежит собственникам помещений и их представителям. В свою очередь, факт наличия незаконных перепланировок влечет для Арендатора факт невозможности использования помещения по назначению, указанному в п. 1.4. Информационной карты аукциона.

В связи с вышеизложенным, считаем, что **заключение Договора по результатам проведенного аукциона не представляется возможным ввиду нарушений, допущенных организатором при его размещении.**

3. П. 2.3.10 Проекта Договора Организатором (Арендодателем) возложена на Арендатора обязанность принимать долевое участие в финансировании ремонта фасада здания и капитального ремонта здания, в котором находятся арендуемые помещения. Там же отмечено, что необходимость проведения капитального ремонта определяется согласно техническому заключению, составляемому специализированной организацией, по письменному требованию Арендодателя. Иная информация об объеме работ, предусмотренных к выполнению Арендатором, отсутствует.

Таким образом, **Арендодатель возложил на Арендатора за свой счет осуществлять капитальный ремонт здания без указания на его необходимость и объемы выполнения работ, что является нарушением п. 110 Правил,** так как организатором аукциона не установлены четкие требования к объему, перечню, качеству и срокам выполнения работ. Допущенные **Организатором аукциона нарушения не позволяют признать аукцион состоявшимся в соответствии с п.1.1 Аукционной документации.**

4. В соответствии с подпунктом 17 пункта 114 Правил, документация об аукционе, помимо сведений, содержащихся в извещении о проведении аукциона, должна содержать указание на то, что условия аукциона, порядок и условия заключения Договора с участником аукциона являются условиями публичной оферты, а подача заявки на участие в аукционе является акцептом такой оферты. При этом, **в аукционной документации указание на это отсутствует,** следствием чего явилось введение в заблуждение участников аукциона. Таким образом, Организатором нарушен установленный законом порядок проведения аукциона. В результате, **все участники аукциона не были осведомлены о том, что участие в нем осуществляется с учетом содержания ст.ст. 435-449 ГК РФ (правовое**

регулирование акцепта и оферты). Это обстоятельство свидетельствует о введении Организатором в заблуждение участников аукциона. В результате, отсутствие указанной информации повлияло на результаты определения победителей торгов.

5. Хотелось бы отметить, что извещение о проведении аукциона и аукционная документация не содержит информации о собственнике имущества, предлагаемого к сдаче в аренду. Вместе с тем, п.4 ст.449.1 ГК РФ «Публичные торги», говорит о том, что извещение о проведении публичных торгов должно содержать, в том числе, указание на собственника (правообладателя) имущества. Если применить аналогию права, можно сделать вывод, что указанное требование справедливо и для проведения аукционов в соответствии с Федеральным законом и Правилами. Отсутствие данной информации не позволило участникам в полной мере оценить условия заключения Договора, что повлияло на результаты аукциона.

В связи с вышеизложенным, руководствуясь ч.2 ст. 18.1 ФЗ «О защите конкуренции», просим:

1. Приостановить подписание Договора, до рассмотрения жалобы по существу.
2. Признать действия Организатора торгов незаконными и обязать внести изменения в Аукционную документацию;
3. Выдать обязательное для исполнения предписание, направленное на устранение выявленных нарушений, с учетом принятого решения.

Приложения:

1. Документы, подтверждающие полномочия Генерального директора.
2. Документация о проведении Аукциона 10/2017 от 23.08.2017 года.

Генеральный директор ООО «Волга» Татар Ф.В.

