

Московское УФАС  
Рег. номер 29694/18  
зарегистрирован 13.06.2018



5

В Управление Федеральной  
антимонопольной службы по г.  
Москве  
107078, г. Москва, Мясницкий  
проезд, дом 4, стр. 1  
E-mail: [to77@fas.gov.ru](mailto:to77@fas.gov.ru)

### ЖАЛОБА

на аукционную документацию на право заключения договора аренды федерального недвижимого имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения за ФГУП НИЦ «Зарубежсхема» и расположенного по адресу г. Москва ул. Баррикадная д. 2/1, стр. 1 в составе 6 (шести) лотов.

Заявитель: гр.РФ [REDACTED]

**Организатор аукциона:** Федеральное государственное унитарное предприятие Научно-исследовательский центр «Зарубежсхема»,  
117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 7.  
Жукова Олеся Михайловна  
e-mail: [niczrs@mail.ru](mailto:niczrs@mail.ru)

**Специализированная Организация:** ООО ЮРИДИЧЕСКАЯ КОМПАНИЯ «ФЕМИДА» (ООО ЮК «ФЕМИДА»)

Место нахождения: 125183, г. Москва, пр. Черепановых, д. 54, пом. № 140.

Почтовый адрес: 125183, г. Москва, пр. Черепановых, д. 54, пом. № 140.

Адрес электронной почты: [ooo-ukfemida@yandex.ru](mailto:ooo-ukfemida@yandex.ru).

Номер контактного телефона: +7 (499) 153 02 31, +7 906 341 39 63.

Контактное лицо: Попова Анна Сергеевна.

Извещение №240518/8050415/01 от 24.05.2018 (открытый аукцион) [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)

Аукцион на право заключения договора аренды федерального недвижимого имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения за ФГУП НИЦ «Зарубежсхема» и расположенного по адресу г. Москва ул. Баррикадная д. 2/1, стр. 1

Аукцион на право заключения договора аренды федерального недвижимого имущества проводится в соответствии с нормами Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», 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 в отношении государственного или муниципального имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса», письмом Федерального агентства по управлению государственным имуществом от 05.03.2018 № РБ- 03/6615.

Организатором аукциона допущены следующие нарушения норм закона:

1.) Согласно подпункту 19, пункта 114, главы XVII, Приложения №1 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 в отношении государственного или муниципального имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса», документация аукциона должна содержать:

**копию документа, подтверждающего согласие собственника имущества (арендодателя) на предоставление лицом, с которым заключается договор, соответствующих прав третьим лицам, или указание на то, что передача соответствующих прав третьим лицам не допускается** (документация содержит согласие собственника на передачу в аренду имущества, согласие на предоставление лицом, прав третьим лицам, не содержит).

В документации данный документ отсутствует. Факт отсутствия в документации согласия собственника имущества на предоставление лицом, с которым заключается договор, соответствующих прав третьим лицам, является существенным для Участников аукциона в силу следующих обстоятельств:

Согласно извещению о проведении аукциона опубликованному на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) предоставляется возможность субаренды, согласно проекту договора в составе документации передача в субаренду помещения не предусмотрена, но и не запрещена, в то же время, в согласии

Росимуществва (собственника) на сделку содержится запрет на передачу прав аренды без письменного согласия собственника. Также прямо указано на решение собственника о приватизации ФГУП «Зарубежсхема» и преобразовании его в АО «Научно-исследовательский центр Зарубежсхема». После регистрации АО «Научно-исследовательский центр Зарубежсхема», сделка по аренде имущества заключенная по результатам аукциона подлежит согласованию компетентными органами этого Акционерного общества. Проектом договора установлен подписант от Арендодателя, исполняющий обязанности генерального директора Жукова Олеся Михайловна, которой не предоставлено **согласие собственника имущества на предоставление лицом, с которым заключается договор, соответствующих прав третьим лицам, или указание на то, что передача соответствующих прав третьим лицам не допускается**, отсутствуют полномочия и порядок последующего согласования, заключенной по результатам аукциона сделке в АО «Научно-исследовательский центр Зарубежсхема». Наличие или отсутствие у предмета аукциона права передачи прав аренды является существенным фактом влияющим на стоимость и условия эффективного коммерческого использования предмета торгов. Отсутствие полномочий и порядка дальнейшего согласования вводит в заблуждение участников аукциона, так как порядок и условия заключения договоров с участником аукциона являются условиями публичной оферты, а заявка на участие в аукционе является акцептом данной оферты.

2.) В соответствии с документацией аукциона предметом договора является ежегодный платеж (Цена лота (начальная (минимальная) цена договора).

Установлены также требования по обеспечению исполнения договора в трехкратном размере ежемесячной арендной платы и требование по внесению Задатка на участие в аукционе.

№ лота	Место расположения нежилого помещения (нежилых помещений)	Площадь, кв. м.	Начальный размер арендной платы	Размер задатка
1	г. Москва, ул. Баррикадная, д. 2/1, стр. 1	Часть нежилых помещений, общей площадью 173,1 кв. м в здании, расположенном по адресу: г. Москва, ул. Баррикадная, д. 2/1, стр. 1 (этаж П, комнаты 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9)	<b>Лот № 1:</b> 1 471 350,00 (Один миллион четыреста семьдесят одна тысяча триста пятьдесят) рублей 00 копеек.	<b>Лот № 1:</b> 1 500 000,00 (Один миллион пятьсот тысяч) рублей 00 копеек.
2	г. Москва, ул. Баррикадная, д. 2/1, стр. 1	Часть нежилых помещений, общей площадью 62 кв. м в здании, расположенном по адресу: г. Москва, ул. Баррикадная, д. 2/1, стр. 1 (этаж П, комнаты 40, 41, 42)	<b>Лот № 2:</b> 533 200,00 (Пятьсот тридцать три тысячи двести) рублей 00 копеек.	<b>Лот № 2:</b> 1 000 000,00 (Один миллион) рублей 00 копеек.
3	г. Москва, ул. Баррикадная, д. 2/1, стр. 1	Часть нежилых помещений, общей площадью 294,8 кв. м в здании, расположенном по адресу: г. Москва, ул. Баррикадная, д. 2/1, стр. 1 (1 этаж, часть комнаты № 9, площадью 36,6 кв. м комнаты 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, часть комнаты 19 площадью 20 кв. м, комнаты 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, часть комн. № 47 площадью 11,6 кв. м)	<b>Лот № 3:</b> 3 124 880,00 (Три миллиона сто двадцать четыре тысячи восемьсот восемьдесят) рублей 00 копеек.	<b>Лот № 3:</b> 1 500 000,00 (Один миллион пятьсот тысяч) рублей 00 копеек.
4	г. Москва, ул. Баррикадная, д. 2/1, стр. 1	Часть нежилых помещений, общей площадью 303,1 кв. м в здании, расположенном по адресу: г. Москва, ул. Баррикадная, д. 2/1, стр. 1 (1 этаж, комнаты 1, 2, 3, 4, часть комн. № 6 площадью 3,9 кв. м, 7, часть комн. № 8 площадью 10,5 кв. м)	<b>Лот № 4:</b> 3 212 860,00 (Три миллиона двести двенадцать тысяч восемьсот шестьдесят) рублей 00 копеек.	<b>Лот № 4:</b> 1 500 000,00 (Один миллион пятьсот тысяч) рублей 00 копеек.
5	г. Москва, ул. Баррикадная, д. 2/1, стр. 1	Часть нежилых помещений, общей площадью 408,9 кв. м в здании, расположенном по адресу: г. Москва, ул. Баррикадная, д. 2/1, стр. 1 (2 этаж, комнаты 1, 2, часть комн. № 26 площадью 3,4 кв. м, комн. 5, 6, 7, 8, 9)	<b>Лот № 5:</b> 3 516 540,00 (Три миллиона пятьсот шестнадцать тысяч пятьсот сорок) рублей 00 копеек.	<b>Лот № 5:</b> 1 000 000,00 (Один миллион) рублей 00 копеек.
6	г. Москва, ул. Баррикадная, д. 2/1, стр. 1	Часть нежилых помещений, общей площадью 390,1 кв. м в здании, расположенном по адресу: г. Москва, ул. Баррикадная, д. 2/1, стр. 1 (2 этаж, комнаты 11, 12, 13, 14, 15)	<b>Лот № 6:</b> 3 354 860,00 (Три миллиона триста пятьдесят четыре тысячи восемьсот шестьдесят) рублей 00 копеек.	<b>Лот № 6:</b> 1 000 000,00 (Один миллион) рублей 00 копеек.

Установленные документацией аукциона требования по внесению задатка для участия в аукционе по лотам №1 и №2 превышают начальную цену предмета аукциона, что противоречит нормам Гражданского кодекса РФ, а именно п.1 ст. 380 который гласит: «Задатком признается

денежная сумма, выдаваемая одной из договаривающихся сторон в счет причитающихся с нее по договору платежей другой стороне, в доказательство заключения договора и в обеспечение его исполнения.» Сумма задатка не может быть больше цены договора являющегося предметом торгов.

Сумма задатков установленная организатором торгов также превышает размеры обеспечения исполнения договоров. Целью установления задатка на участие в торгах, согласно нормам закона и деловой практики, является компенсация ущерба организатора торгов от отказа заключения договора по результатам торгов. Установленный размер задатка для участия в торгах значительно превышает возможный ущерб организатора в случае отказа от заключения договора, экономически необоснован и противоречит нормам закона. Организатором аукциона установлен чрезмерный размер задатка, превышающий размер обязательств по договору в целях заключения которого он установлен, и существенного ограничивающий круг участников аукциона.

Согласно части 2 статьи 1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" целью этого Закона являются обеспечение единства экономического пространства, свободного перемещения товаров, свободы экономической деятельности в Российской Федерации, защита конкуренции и создание условий для эффективного функционирования товарных рынков.

Глава 4 Закона о защите конкуренции закрепляет антимонопольные требования к торгам, запросу котировок цен на товары, особенности заключения договоров с финансовыми организациями и порядка заключения договоров в отношении государственного и муниципального имущества.

В частности, при проведении торгов запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

На основании вышеизложенного и в соответствии со статьёй 23, частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции

**ПРОШУ:**

1. Признать жалобу обоснованной.
2. Приостановить закупку до рассмотрения жалобы по существу.
3. Провести внеплановую проверку процедуры.
4. Выдать предписание об устранении нарушений.

Приложения:

- 1) Приказ о назначении, подтверждающий полномочия Генерального директора №1 от 18.05.2017 г.
- 2) Извещение о проведении торгов № 240518/8050415/01
- 3) Копия Решения собственника (Росимущество)

