

ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО

«Монтаж-инвест»

Россия, 107061, Москва,
Пл. Преображенская, д. 8,
Тел.(495) 640-39-68

Бизнес-центр



Иск. № 31 от 17.02.2021 г.

**В Управление
Федеральной антимонопольной
службы
по городу Москве**
адрес: 107078, г. Москва,
Мясницкий проезд, дом 4, стр. 1
E- e-mail: to77@fas.gov.ru
телефон: +7(495) 784-75-05

**Жалоба на действия заказчика и организатора торгов
при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды
на объекты нежилого фонда площадью 2073,5 кв.м.
находящиеся в хозяйственном ведении ГУП «ЦУГИ»
по адресу: г. Москва, пл. Преображенская, д. 8**

Заказчик (арендодатель): Государственное унитарное предприятие города Москвы
«Центр управления городским имуществом» (ИНН:7705059380)

Юридический адрес: 111024, г. Москва, 5-я Кабельная улица, дом 12, стр 6.

адрес электронной почты:

телефон/факс

Организатор торгов: Департамент города Москвы по конкурентной политике.

Адрес: 107045, г. Москва, Печатников пер., д.12, сайт: www.mos.ru/tender, адрес
электронной почты: mostender@mos.ru, телефон: 8 (499) 652-60-25.

**Адрес официального сайта, на котором размещены сведения о торгах,
информация о размещении заказа:**

<https://investmoscow.ru/tenders/tendercard/?TenderId=17888188>

Реестровый номер: #ГП16885019

Вид торгов: Аренда имущества, Открытый аукцион в электронной форме по аренде
имущества, находящегося в хозяйственном ведении ГУП «Центр управления городским
имуществом», по адресу: г. Москва, Преображенская площадь, д.8., на электронной торговой
площадке <https://www.roseltorg.ru> Имущественные торги (178-ФЗ), 178fz.roseltorg.ru в
сети Интернет

**Извещение о проведении аукциона и условиях его проведения опубликовано:
12.01.2021г.**

Московское УФАС
Рег. номер 13730/21
зарегистрирован 18.02.2021



100000

ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО

«Монтаж-инвест»

Россия, 107061, Москва,
Пл. Преображенская, д. 8,
Тел.(495) 640-39-68

бизнес-центр



Исх. № 66 от 17.02.2021 г.

**В Управление
Федеральной антимонопольной
службы
по городу Москве**
адрес: 107078, г. Москва,
Мясницкий проезд, дом 4, стр. 1
E- e-mail: to77@fas.gov.ru
телефон: ·

**Жалоба на действия заказчика и организатора торгов
при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды
на объекты нежилого фонда площадью 2073,5 кв.м.
находящиеся в хозяйственном ведении ГУП «ЦУГИ»
по адресу: г. Москва, пл. Преображенская, д. 8**

Заказчик (арендодатель): Государственное унитарное предприятие города Москвы
«Центр управления городским имуществом» (ИНН:7705059380)

Юридический адрес: 111024, г. Москва, 5-я Кабельная улица, дом 12, стр 6.

адрес электронной почты: j

телефон/факс

Организатор торгов: Департамент города Москвы по конкурентной политике.

Адрес: 107045, г. Москва, Печатников пер., д.12, сайт: www.mos.ru/tender, адрес
электронной почты: mostender@mos.ru, телефон:

Адрес официального сайта, на котором размещены сведения о торгах,
информация о размещении заказа:

<https://investmoscow.ru/tenders/tendercard/?TenderId=17888188>

Реестровый номер: #ГП16885019

Вид торгов: Аренда имущества, Открытый аукцион в электронной форме по аренде
имущества, находящегося в хозяйственном ведении ГУП «Центр управления городским
имуществом», по адресу: г. Москва, Преображенская площадь, д.8., на электронной торговой
площадке <https://www.roseltorg.ru> Имущественные торги (178-ФЗ), 178fz.roseltorg.ru в
сети Интернет

Извещение о проведении аукциона и условиях его проведения опубликовано:
12.01.2021г.

Обжалуемые действия Заказчика и Организатора торгов, которые, по мнению Заявителя нарушены: размещение недостоверной и неполной информации об объекте аренды.

Доводы жалобы:

Согласно части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

Заявитель, ознакомившись на сайте <https://investmoscow.ru/tenders> с Извещением (ссылка <https://investmoscow.ru/tenders/tendercard/?TenderId=17888188>) о проведении Заказчиком открытого аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды на объекты нежилого фонда, находящиеся в хозяйственном ведении Государственного унитарного предприятия города Москвы «Центр управления городским имуществом» (ГУП «ЦУГИ»), по адресу: г. Москва, пл. Преображенская, д. 8, общей площадью 2 073,5 кв.м, пришел к выводу, что Организатором торгов нарушена процедура их проведения, выразившаяся в размещении недостоверной и неполной информации об объекте аренды.

Порядок проведения указанного аукциона регламентируется Гражданским кодексом Российской Федерации, приказом 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, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса» (далее – Приказ ФАС), 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 июня 2016 г. № 371-ПП (далее – Единые требования),

В силу положений ст. 448-449 ГК РФ извещение о проведении торгов должно было содержать не только надлежащие сведения о наименовании предлагаемого в аренду имущества, но и надлежащую характеристику объекта аренды.

Согласно п. 5.1.1., ст. 5.1., 5.2.2. ст. 5.2. Единых требований к проведению торгов информационное сообщение (извещение) о проведении торгов должно содержать: наименование объекта, его место расположения, описание объекта, информацию о

состоянии объекта, в том числе фотоматериалы, отражающие внешний облик и состояние объекта, технические характеристики объекта, в том числе площадь объекта, этажность, год постройки, процент износа помещения, здания, строения или сооружения, информацию о том, является ли объект объектом культурного наследия, выявленным объектом культурного наследия, земельным участком, в границах которого находится объект археологического наследия, если предмет торгов является таким объектом, целевое назначение имущества, на которое передается право по договору аренды.

В соответствии со ст. 14.2. Закона о конкуренции не допускается недобросовестная конкуренция путем введения в заблуждение, в том числе в отношении: качества и потребительских свойств товара (объекта), предлагаемого к аренде, назначения такого товара (объекта),...

Организатором торгов на сайте <https://investmoscow.ru/tenders> было размещено извещение о проведении открытого аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды на объекты нежилого фонда, находящиеся в хозяйственном ведении ГУП «ЦУГИ» по адресу: г. Москва, пл. Преображенская, д. 8, общей площадью 2 073,5 кв.м.

Предлагаемые к аренде на указанном открытом аукционе помещения площадью 2073,5 кв.м, по адресу: Преображенская площадь, д.8, являются **защитным сооружением гражданской обороны** (далее – ЗС ГО или объект ГО), расположены на минус 4-ом этаже подземного гаража бизнес центра, состоят из мест общего пользования инженерного назначения, проездов, лестниц, комнат с электрооборудованием, комнат с воздушными компрессорами и инженерными коммуникациями общей площадью 1462,5 кв.м и 39 машиномест общей площадью 611 кв.м., **не имеют отдельного входа** и доступ к ним должен осуществляться через помещения, находящиеся в собственности ЗАО «Монтаж – Инвест».

ЗАО «Монтаж-Инвест» с 2010 года содержит площади общего пользования объекта ГО и находящиеся на этих площадях инженерные коммуникации, неразрывно связанные с системами жизнедеятельности бизнес-центра.

Предоставление в аренду объектов гражданской обороны регламентировано: Федеральным законом от 12 февраля 1998 года N 28-ФЗ «О гражданской обороне»; утвержденным Постановлением Правительства от 29 ноября 1999 г. N 1309 «Порядком создания убежищ и иных объектов гражданской обороны»; утвержденным приказом МЧС России от 21.07.2005 г. N 575 «Порядком содержания и использования защитных сооружений гражданской обороны в мирное время»; **утвержденными приказом МЧС России от 15.12.2002 N 583 «Правилами эксплуатации защитных сооружений гражданской обороны»; утвержденными приказом МЧС России от 13.12.2012 N 2-4-87-30-14 «Методическими рекомендациями по организации и ведению гражданской обороны в субъекте Российской Федерации и муниципальном образовании», которые определяют в числе прочего порядок содержания и использования защитных сооружений гражданской обороны в мирное время, а также устанавливают требования, которые должны выполняться при эксплуатации сооружений гражданской обороны в режиме повседневной деятельности, в том числе и при предоставлении их в аренду.**

Так, объект ГО разрешается предоставлять в аренду юридическим лицам для использования под гаражи для легковых автомобилей, подземные стоянки автокаров и автомобилей при условии выполнения ими обязательных требований действующих нормативных документов к помещениям данного функционального назначения в соответствии с требованиями СНиП 2.П.77* и 3.01.09-84. В любом случае при использовании объекта ГО под стоянки автомобилей, мастерские допускается загрузка помещений из расчета обеспечения приема 50% укрываемых от расчетной вместимости сооружения (без освобождения от хранимого имущества). Размещение и складирование имущества осуществляется с учетом обеспечения постоянного свободного доступа в технические помещения и к инженерно-техническому оборудованию объекта ГО для его осмотра, обслуживания и ремонта.

При эксплуатации объекта ГО в режиме повседневной деятельности должны выполняться требования по обеспечению постоянной готовности помещений к переводу их в установленные сроки на режим защитных сооружений и необходимые условия для безопасного пребывания укрываемых в объекте ГО как в военное время, так и в условиях чрезвычайных ситуаций мирного времени. То есть, во всех случаях, независимо от характера использования объектом ГО, должна обеспечиваться возможность размещения приписанного населения, укрывающегося в данном сооружении по сигналам ГО, в установленные нормативами сроки.

В договоре аренды объекта ГО должны содержаться обязательства арендатора содержать объект ГО в соответствии с действующими Правилами эксплуатации защитных сооружений гражданской обороны и Методическими рекомендациями МЧС, включая, но, не ограничиваясь: содержать инженерно-техническое оборудование объекта ГО в исправном состоянии и полной готовности к использованию по назначению, включая текущий и плановый ремонты; обеспечивать возможность немедленного укрытия в объекте ГО приписанного населения для чего разработать и утвердить план освобождения объекта ГО по первому требованию собственника и органов ГО в срок до 6 часов; не производить конструктивных изменений, перепланировок и переоборудования объекта ГО без письменного разрешения собственника, согласованного с органом, специально уполномоченным на решение задач в области защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций и гражданской обороны; установить такой порядок содержания ценностей в помещениях объекта ГО, при котором, по возможности, исключалась бы порча или хищение их при занятии объекта ГО, укрывающимися в отсутствие арендатора и иные обязательства, напрямую связанные с требованиями, которые должны выполняться при эксплуатации в режиме повседневной деятельности объектов ГО.

Следовательно, во-первых, лотовая документация аукциона на право заключения договора аренды объекта ГО должна соответствовать требованиям действующего законодательства РФ в области гражданской обороны, и, во-вторых, предоставляемый в аренду объект ГО должен иметь такие конструктивные параметры, которые бы могли позволить арендатору использовать объект ГО при строгом соблюдении действующих Правил эксплуатации защитных сооружений гражданской обороны без ущерба возможности использования объекта ГО по прямому назначению в случаях возникновения угроз и чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

Как видно из информации, размещенной на сайте <https://investmoscow.ru/tenders>, к извещению о проведении открытого аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды прилагается лотовая документация, в состав которой в числе прочего включены: Договор аренды помещения (здания, сооружения), находящегося в собственности города Москвы (Приложение № 4 к документации об аукционе в электронной форме) и копия Отчета об оценке стоимости права на предоставление имущества (с приложением копии экспертного заключения на отчет об оценке) (Приложение № 6 к документации об аукционе в электронной форме). Указанные документы составлены без учета вышеуказанных требований нормативных актов РФ в области гражданской обороны. Кроме этого, в паспорте объекта лотовой документации функциональное назначение предоставляемого в аренду объекта ГО указано как машиноместа, торговые помещения, бытовое обслуживание и общественное питание, что не соответствует документам инвентаризационного и технического учета, согласно которым функциональное назначение объекта ГО определено как помещение специального назначения.

Как следует из отчета об оценке стоимости права на предоставление имущества, арендная плата установлена методом сравнительного анализа без учета вышеуказанных характеристик передаваемого в аренду объекта ГО.

Метод сравнительного анализа основан на сопоставлении и анализе информации о продаже аналогичных объектов недвижимости, как правило, за последние 3—6 месяцев. основополагающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости недвижимости аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Для тех объектов недвижимости, которые часто сдаются в аренду, метод сравнения продаж является наиболее прямым и систематическим подходом к определению стоимости.

Следовательно, Заказчик, заявляя недостоверные характеристики сдаваемого в аренду объекта ГО, вводит участников торгов в заблуждение относительно качества и потребительских свойств объекта, предлагаемого к аренде. Оценщик, при определении арендной ставки объекта ГО методом сравнительного анализа, исходил из наличия отдельного входа в объект ГО и функционального назначения предоставляемого в аренду объекта ГО указанного как машиноместа, торговые помещения, бытовое обслуживание и общественное питание, в связи с чем проводил сравнительный анализ с объектами с аналогичными характеристиками, что привело к значительному завышению цены предлагаемого к аренде объекта ГО, не соответствующей его реальной характеристике и не являющейся для арендуемого объекта ГО рыночной.

Таким образом, извещении о проведении открытого аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды на объекты нежилого фонда, находящиеся в хозяйственном ведении ГУП «ЦУГИ» по адресу: г. Москва, пл. Преображенская, д. 8, общей площадью 2 073,5 кв.м., содержит ненадлежащую информацию о предлагаемом в аренду недвижимом объекте.

Заявитель полагает, что вышеназванные обстоятельства, указывают, что Заказчик и Организатор торгов, разместили в опубликованном на официальном сайте извещении о торгах недостоверную и неполную информацию об объекте аренды, чем нарушили положения ст. 448-449 ГК РФ, ст. 14.2. Закона о конкуренции и п. 5.1.1. ст. 5.1. Единых требований к проведению торгов, и вводят участников торгов в заблуждение.

На основании изложенного, а также руководствуясь частью 11 ст. 18.1. Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРОШУ:

1. Признать информацию, размещенную в извещении о проведении открытого аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды на объекты нежилого фонда, находящиеся в хозяйственном ведении ГУП «ЦУГИ» по адресу: г. Москва, пл. Преображенская, д. 8, общей площадью 2 073,5 кв.м., в части характеристики объекта ГО, как имеющего отдельный вход и функциональное назначения - машиноместа, торговые помещения, бытовое обслуживание и общественное питание, на момент проведения торгов, недостоверной.

2. Приостановить торги до рассмотрения жалобы по существу.