

Московское УФАС России

107078, Москва, Мясницкий пр-зд, 4, стр. 1

Наименование:

Место нахождения:

Адрес электронной почты:

Телефон

Жалоба

на действия организатора торгов

(в порядке ст. 18.1 Закона о защите конкуренции)

Сведения об организаторе торгов:

Государственное унитарное предприятие города Москвы «Мосгортранс».

Адрес места нахождения: 115035, г. Москва, Раушская наб., д.22/21, стр.1

Почтовый адрес: 115035, г. Москва, Раушская наб., д.22/21, стр.1

ОГРН: 1037739376223, ИНН 7705002602, КПП 770501001.

Адрес электронной почты организатора торгов и сведения об ответственном должностном лице:

Сведения о торгах:

Извещение № 090321/0204816/01 от 09.03.2021 (открытый аукцион) на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» www.torgi.gov.ru; ссылка на извещение

<https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=49854397&lotId=49854626&prevPageN=0>

Лот извещения № SALEEAR00000753 (Аукцион по аренде, вх.12313) на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» <http://sale.zakazrf.ru>; ссылка на

Московское УФАС
Рег. номер 21119/21
зарегистрирован 16.03.2021



6

извещение <http://sale.zakazrf.ru/NotificationEXAR1.ot/id/12313>

Информация о торгах на Инвестиционном портале города Москвы в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» www.investmoscow.ru; ссылка на информацию о торгах <https://investmoscow.ru/tenders/tendercard/?TenderId=18010638>

Предмет торгов: Право заключения договора аренды на объекты нежилого фонда, находящиеся в хозяйственном ведении ГУП «Мосгортранс» по адресам: 1) г. Москва, Ленинградское шоссе, д. 51 (является объектом культурного наследия «Северный речной вокзал, 1932-1937 гг., арх. Рухлядев А.И»), 2) г. Москва, Ленинградское шоссе, д. 51, стр. 5, общей площадью 1163,6 кв. м.

Описание имущества/ характеристики:

- Ленинградское шоссе, д. 51 (является объектом культурного наследия Северный речной вокзал, 1932-1937 гг., арх. Рухлядев А.И), площадью 962,4 кв. м, - (цокольный этаж, помещение № 1, комнаты № 1-18; помещение № II, комната № 1, этаж 1, помещение № III, комнаты № 1-4, 4.1, 5-7, этаж 2, помещение № XX, комнаты № 2, № 4) год постройки 1932, этажность 2, в т.ч. подземных 1, процент износа 0% на 2020г.;

- Ленинградское шоссе, д. 51, стр.5: площадью 201,2 кв. м, (этаж 1, комнаты № 1-12), год постройки 1935, этажность 1, в т.ч. подземных 1, процент износа 0% на 2020 г.

Срок действия договора: 10 лет.

Целевое назначение имущества: общественное питание, торговое.

Начальная цена, включая НДС, 7 797 000,00 руб., **размер задатка** - 1 559 400 руб.

Дата окончания срока подачи заявок: 09.04.2021.

Суть нарушения.

Государственное унитарное предприятие Москвы «Мосгортранс» (далее — предприятие) проводит обозначенные с торги на право заключения договора аренды нежилых помещений в зданиях Северного речного вокзала. Поскольку торги проводятся в отношении государственного имущества, действия их организатора могут быть оспорены в порядке, предусмотренном ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции).

Так, из документации следует, что предприятие объединило в один лот два нежилых помещения, которые между собой не связаны и находятся в разных зданиях Северного речного

вокзала: одно помещение — площадью 962,4 кв. м, - (цокольный этаж, помещение № I, комнаты № 1-18; помещение № II, комната № 1, этаж I, помещение № III, комнаты № 1-4, 4.1, 5-7. этаж 2, помещение № XX, комнаты № 2, № 4) год постройки 1932, этажность 2, в т.ч. подземных 1; другое помещение, включенное в этот же лот, находится в здании по адресу: Ленинградское шоссе, д. 51, стр.5 и занимает площадью 201,2 кв. м, (этаж I, комнаты № 1-12), год постройки 1935, этажность I, в т.ч. подземных I.

Однако, предлагаемые к аренде объекты недвижимого имущества не могут являться единым комплексом, так как находятся в отдалении друг от друга (на расстоянии около 600 метров), не обладают совместной инфраструктурой; данные объекты различны по своему статусу: объект по адресу: Ленинградское шоссе, дом 51 является объектом культурного наследия, а объект по адресу: Ленинградское шоссе, дом 51, стр. 5 объектом культурного наследия не является; данные объекты различны по своему назначению: объект по адресу: Ленинградское шоссе, дом 51 является помещением ресторана (общественное питание и торговля), а объект по адресу: Ленинградское шоссе, дом 51, стр.5 является зданием центрального теплового пункта.

Таким образом, отсутствуют объективные показатели для того, чтобы объединять эти разные объекты недвижимого имущества в один лот.

намеревался принять участие в торгах, однако фактически лишен возможности участия в них в связи с тем, что предметом торгов является право аренды двух различных, не связанных между собой, объектов недвижимого имущества, а у отсутствуют объективная возможность и ресурсы (производственные, рабочие, административные) для работы в обоих помещениях, являющихся предметом торгов. Также у отсутствует экономическая заинтересованность в аренде двух помещений.

Так, для обеспечения работы в обоих помещениях, арендатор должен иметь большой штат персонала, как для непосредственного обслуживания клиентов (потребителей), так и технического и вспомогательного персонала для обслуживания самих помещений; закупить оборудование, основные средства, обеспечивающее работу в обоих помещениях и т.д.. Следовательно, арендатор должен владеть существенными финансовыми, материальными, производственными и иными ресурсами.

Между тем, имеет возможность и намерение арендовать одно из помещений, право аренды которых выставлено на торги. Аренда двух помещений на такой продолжительный период времени не имеет для ни экономического, ни

стратегического смысла. Кроме того, очевидно, что арендная плата за одно помещение существенно ниже, а следовательно более приемлема для

Одним из основных принципов защиты конкуренции является обеспечение равного доступа к товарным рынкам для всех субъектов предпринимательской деятельности.

Проводимые в соответствии с требованиями законодательства торги должны быть ориентированы, в том числе и на некрупный бизнес, который мог бы участвовать в более маленьких по цене и площади проектах.

Объединяя в один лот два помещения, ничем не связанные между собой, организатор торгов делает фактически невозможным участие в торгах субъектов предпринимательской деятельности, таких как _____ не обладающих возможностью арендовать оба помещения, но имеющих все ресурсы, арендовать одно из них.

_____ считает, что указанные объекты могут обладать инвестиционной привлекательностью для хозяйствующих субъектов, не способных заключать договоры аренды в отношении двух крупных объектов, расположенных в двух разных зданиях, но готовых участвовать в торгах по аренде этих помещений отдельными лотами.

Тут же следует отметить, что с точки зрения рентабельности проведения таких торгов, разделение объектов на два лота могло бы являться для города Москвы более рентабельным, поскольку основной целью реализации государственного имущества на торгах является, кроме прочего, извлечение прибыли.

_____ считает, что организатор торгов соблюдение таких целей не обеспечил, безосновательно объединив в один лот отдельные помещения, находящиеся в разных зданиях Северного речного вокзала, тем самым создав условия для ограничения конкуренции на торгах путем сокращения количества участников, которые могут отказываться от участия в спорных торгах в связи с невозможностью обслуживания и отсутствия необходимости заключения договора аренды в отношении двух помещений.

Кроме того, организатором торгов допущены нарушения в части подготовки документации о торгах. Представленная документация, а именно Отчет об оценке, относится к иному предмету торгов.

В соответствии с требованиями пункта 5.4.7 Единых требований 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, утвержденных Постановлением Правительства города Москвы № 371-ПП от 28.06.2016, документация о торгах, помимо информации и сведений, содержащихся в информационном сообщении (извещении) о проведении торгов, должна, в том числе, содержать копию отчета об оценке имущества либо отчета об оценке стоимости права на предоставление имущества, являющегося предметом торгов.

Как было указано выше, предметом торгов является право заключения договора аренды на объекты нежилого фонда, находящиеся в собственности города Москвы, находящиеся в хозяйственном ведении ГУП «Мосгортранс» по адресам: 1) г. Москва, Ленинградское шоссе, д. 51 (является объектом культурного наследия «Северный речной вокзал, 1932-1937 гг., арх. Рухлядев А.И»), 2) г. Москва, Ленинградское шоссе, д. 51, стр. 5, общей площадью 1163,6 кв. м. **сроком на 10 лет.**

Однако, как следует из Отчета об оценке рыночной стоимости прав владения и пользования (на условиях долгосрочной аренды) № 42/1020, который является частью документации о торгах, оценка проводилась иного предмета, а именно Объектом оценки являлось право владения и пользования (на условиях долгосрочной аренды **сроком на 20 лет**) для объектов недвижимости общей площадью 1 163,6 кв. м. (страницы 10, 12, 26, 62 Отчета).

Следовательно, организатором торгов представлена недостоверная информация в отношении имущества, выставленного на торги.

Согласно ч. 1 ст. 17 Закона о защите конкуренции при проведении торгов, запроса котировок цен на товары, запроса предложений запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

Частью 3 статьи 17 Закона о защите конкуренции предусмотрено, запрещается ограничение конкуренции между участниками торгов, участниками запроса котировок, участниками запроса предложений путем включения в состав лотов товаров, работ, услуг, технологически и функционально не связанных с товарами, работами, услугами, поставки, выполнение, оказание которых являются предметом торгов, запроса котировок, запроса предложений.

Пунктом 112 Правил 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, утвержденных Приказом Федеральной антимонопольной службы от 10 февраля 2010 г. № 67, предусмотрено, что при разработке документации об аукционе запрещается включение в состав одного лота технологически и функционально не связанного государственного или муниципального имущества.

Пунктом 116 указанных выше Правил предусмотрено, что сведения, содержащиеся в документации об аукционе, должны соответствовать сведениям, указанным в извещении о проведении аукциона.

С учетом изложенного и руководствуясь ст. 18.1 Закона о защите конкуренции просит Московское УФАС России:

- рассмотреть вопрос о несоблюдении ГУП «Мосгортранс» положений ст. 17 Закона о защите конкуренции в связи с объединением в один лот по аренде помещений Северного речного вокзала помещений в двух отдельных зданиях;
- рассмотреть вопрос о несоблюдении ГУП «Мосгортранс» положений ст. 17 Закона о защите конкуренции в связи предоставлением недостоверной информации о предмете торгов;
- выдать ГУП «Мосгортранс» предписание об устранении нарушений путем внесения изменений в документацию о торгах — разделением предмета аренды на два отдельных лота;
- выдать ГУП «Мосгортранс» предписание об устранении нарушений путем внесения изменений в документацию о торгах — представлении нового Отчета об оценке предмета торгов, с учетом срока аренды и деления предмета аренды на два отдельных лота.