

**В Управление Федеральной антимонопольной  
службы России по городу Москве**

107078, г. Москва, Мясницкий пр-д, д. 4, стр. 1

**Заказчику:**

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ  
УЧРЕЖДЕНИЕ "РОССИЙСКАЯ АКАДЕМИЯ НАУК"

Место нахождения: 119071, Российская федерация, МОСКВА Г,  
ЛЕНИНСК

Почта: федерация, МОСКВА Г,  
ЛЕБ.

Теле

Адрес

Ответственный

021 ГУ МВД

Москва, Ленинградский пр-т, д. 33,

телефон

Адрес электронной

Регистрационный номер

**Сведения об обжалуемой закупке:**

Реестровый № 090921/1050173/01

Аукцион на право заключения договора аренды нежилых помещений, закрепленных на праве оперативного управления за Федеральным государственным бюджетным учреждением «Российская академия наук» (РАН) и расположенных по адресу: г. Москва, пр-кт, 60-летия Октября, д. 20, общей площадью 272 кв. м. (Лот № 1).

Сайт, на котором размещена документация: <http://torgi.gov.ru/>.

Электронная торговая площадка: <https://utp.sberbank-ast.ru>

Номер извещения: SBR012-2109090081

**Жалоба**

**на действия заказчика (положения Аукционной документации)**

На основании ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон) просим Вас рассмотреть жалобу на действия Заказчика нарушающие права и законные интересы Участника закупки, выразившиеся в следующем:

На сайте <http://torgi.gov.ru/> (далее – официальный сайт) Заказчиком размещено Извещение о проведении открытого аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды нежилых помещений, закрепленных на праве оперативного управления за Федеральным государственным бюджетным учреждением «Российская академия наук» (РАН), а именно аукцион на право заключения договора аренды нежилых помещений, закрепленных на праве оперативного управления за Федеральным государственным бюджетным учреждением «Российская академия наук» (РАН) и расположенных по адресу: г. Москва, пр-кт, 60-летия Октября, д. 20, общей площадью 272 кв. м. (Лот № 1) (далее – Аукцион).

В соответствии с разделом официального сайта, в котором размещено извещение о проведении Аукциона, а также положениями Аукционной документацией, закупка Заказчиком осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Приказом Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 № 67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход права в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путём проведения торгов в форме конкурса».

Извещение о проведении Аукциона размещено Заказчиком на официальном сайте 09.09.2021, дата окончания срока подачи заявок 15.10.2021, дата проведения аукциона 21.10.2021.

п. 11 Раздела 3 Аукционной документации - Требования к объему, перечню, качеству и сроки выполнения работ, которые необходимо выполнить в отношении объекта, требования к качеству, техническим характеристикам товаров (работ, услуг), предусмотрено следующее:

*«- узаконить имеющиеся перепланировки или привести в соответствие с первоначальными документами БТИ (в течение 11 месяцев, при наличии);*

*- оборудовать помещение системой автоматической противопожарной защиты с выводом сигнала о срабатывании в помещение с круглосуточным пребыванием людей, если наличие данной системы предусмотрено конструкцией помещения (в течение трех месяцев);*

*- привести освещение в соответствие с требованиями санитарно-эпидемиологического надзора в арендуемых помещениях (в течение одного месяца);*

*- разработать и вывесить на видном месте инструкцию о мерах пожарной безопасности и схему эвакуации людей при возникновении пожара и других чрезвычайных ситуаций;*

*- оборудовать помещение первичными средствами пожаротушения (огнетушителями), согласно нормам.»*

пп. 4.2.19 п. 4.2 Проекта договора аренды - Приложение 2 к Аукционной документации (Проект договора аренды к лоту № 1), установлено следующее:

*«- узаконить имеющиеся перепланировки или привести в соответствие с первоначальными документами БТИ (в течение 11 месяцев, при наличии);*

*- оборудовать помещение системой автоматической противопожарной защиты с выводом сигнала о срабатывании в помещение с круглосуточным пребыванием людей, если наличие данной системы предусмотрено конструкцией помещения (в течение трех месяцев);*

*- привести освещение в соответствие с требованиями санитарно-эпидемиологического надзора в арендуемых помещениях (в течение одного месяца);*

*- разработать и вывесить на видном месте инструкцию о мерах пожарной безопасности и схему эвакуации людей при возникновении пожара и других чрезвычайных ситуаций;*

*- оборудовать помещение первичными средствами пожаротушения (огнетушителями) согласно установленным нормам.»*

Согласно п. 2.16 Раздела 2 Аукционной документации - Общие положения:

*«Заключение договора осуществляется в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом Российской Федерации и иными Федеральными законами. Организатор аукциона в течение трех рабочих дней со дня проведения аукциона передает победителю аукциона один экземпляр протокола и проект договора, который составляется путем включения цены договора, предложенной победителем аукциона, в проект договора, прилагаемый к документации об аукционе. Победитель аукциона обязан подписать проект договора аренды в течение срока, указанного в п. 20 раздела 3 настоящей документации. В случае если победитель аукциона в срок, предусмотренный настоящей документацией, не представил организатору подписанный договор, а также обеспечение исполнения договора в случае, если организатором такое требование было установлено, победитель аукциона, признается уклонившимся от заключения договора.»*

В соответствии с вышеизложенным, предполагается, что Заказчик предусматривает передачу помещения Победителю аукциона, не соответствующего технической документации на передаваемое помещение - поэтажному плану, экспликации.

Согласно ст. 25 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) переустройство помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

Перепланировка помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт помещения.

Согласно постановлению Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» перепланировка жилых помещений может включать: перенос и разборку перегородок, перенос и устройство дверных проемов, разукрупнение или укрупнение многокомнатных квартир, устройство дополнительных кухонь и санузлов, расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений, ликвидация темных кухонь и входов в кухни через квартиры или жилые помещения, устройство или переоборудование существующих тамбуров.

Ст. 26 ЖК РФ предусмотрено, что переустройство и (или) перепланировка помещения проводятся с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения.

Для проведения переустройства и (или) перепланировки помещения собственник данного помещения или уполномоченное им лицо в орган, осуществляющий согласование, по месту нахождения переустраиваемого и (или) перепланируемого помещения непосредственно либо через многофункциональный центр в соответствии с заключенным ими в установленном Правительством Российской Федерации порядке соглашением о взаимодействии представляет необходимые документы.

Переустройство и (или) перепланировка нежилого помещения на территории г. Москвы проводится по согласованию с Государственной жилищной инспекции города Москвы на основании принятого им решения.

Завершение переустройства и (или) перепланировки нежилого помещения подтверждается комиссионным актом о приеме завершенного переустройства и (или) перепланировки нежилого помещения.

Таким образом, после подписания договора аренды, ответственность за самовольную перепланировку должен нести арендатор, что в свою очередь влечет нарушение ст. 612 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Исходя из буквального толкования ст. 26 ЖК РФ, обратиться за согласованием и узакониваем переустройства и (или) перепланировки помещения может обратиться либо собственник

Возложение ответственности на лицо, самовольно переустроившее и (или) перепланировавшее нежилое помещение, в том числе и на арендатора нежилого помещения данного помещения или уполномоченное им лицо. Арендатор, как сторона по договору не может быть уполномоченным лицом собственника.

Также, Заказчик, устанавливая требование об узаконивании имеющейся перепланировки или приведения в соответствие с первоначальными документами БТИ помещения, возлагает необходимые для исполнения такого требования расходы на Арендатора, которые невозможно предусмотреть на дату подачи заявки, а также заключения в последующем договора аренды.

Также сообщаем, что Жилищный кодекс РФ является комплексным нормативным правовым актом, содержащим правовые нормы различных отраслей права, применяется при рассмотрении споров связанных с ремонтом, переустройством и перепланировкой помещений как в жилых помещениях, так и в частности, к отношениям по перепланировке функциональных нежилых помещений.

В дополнение сообщаем, что иные требования установленные п. 11 Раздела 3 Аукционной документации - Требования к объему, перечню, качеству и сроки выполнения работ, которые необходимо выполнить в отношении объекта, требования к качеству, техническим характеристикам товаров (работ, услуг) и пп. 4.2.19 п. 4.2 Проекта договора аренды - Приложение 2 к Аукционной документации (Проект договора аренды к лоту № 1) невозможно исполнить без узаконивания переустройства и (или) перепланировки помещения или приведения в соответствие с первоначальными документами БТИ помещения.

Учитывая вышеизложенное, Заказчик в нарушение ст. 14.2. Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ, вводя в заблуждение участников закупки, в том числе Заявителя, может причинить убытки хозяйствующему субъекту и (или) нанести ущерб его деловой репутации.

В соответствии с нормами Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

**ПРОСИМ:**

1. Приостановить размещение заказа по указанному Аукциону до рассмотрения настоящей жалобы по существу;

2. Признать в действиях Заказчика нарушение норм Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» и Приказа Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 № 67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход права в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путём проведения торгов в форме конкурса»;

3. Провести внеплановую проверку Аукциона;

4. Отменить все принятые комиссией Заказчика протоколы и результаты открытого Аукциона в случае их наличия на дату рассмотрения настоящей жалобы.

5. Привести Аукционную документацию, в соответствии с действующим законодательством.

Протокол

Заявитель

а