

**РЕШЕНИЕ**  
**по жалобе № 21694**  
**на действия (бездействие) при организации и проведении торгов**

Дата рассмотрения жалобы по существу 08.12.2017

г. Москва

Комиссия Московского областного УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушения при организации и проведении торгов, а также порядка заключения договоров (далее – Комиссия), в составе:

Иванюженко К.В. – заместитель руководителя – начальник отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;

Коссова Ю.С. – заместитель начальника отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;

Прохоров А.Б. – специалист 1 разряда отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России,

рассмотрев жалобу Общества с ограниченной ответственностью «Гавринская пойма» (далее – Заявитель) на действия (бездействие) Комитета по конкурентной политике Московской области (далее – Организатор торгов) при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды имущества, находящегося в собственности Рузского городского округа Московской области, извещение о проведении торгов размещено на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) за № 140817/6987935/02 (далее – Аукцион), в присутствии представителей лиц, участвующих в рассмотрении жалобы: от Организатора торгов – <...>, по доверенности от 05.12.2017 № 27-09-01/204, и <...>, по доверенности от 05.12.2017 27-09-01/205; от Администрации Рузского муниципального района Московской области – <...>, по доверенности от 01.12.2017 № 162-01Исх-12351, и <...>, по доверенности от 20.11.2017 № 162-01Исх-11829; в отсутствие Заявителя, уведомленных в соответствии с требованиями части 11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», после объявленного перерыва с 01.12.2017 по 08.12.2017,

**УСТАНОВИЛА:**

Порядок проведения Аукциона установлен Правилами 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, утвержденными приказом ФАС России 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 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 – Правила).

Общие требования к торгам установлены статьями 447 и 448 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Установив соответствие жалобы формальным требованиям статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Московским областным УФАС России в установленном порядке в адрес Заявителя и Организатора торгов направлено уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу.

Согласно доводам жалобы:

1. В нарушение пункта 40 Правил Аукционной документацией и проектом договора, заключаемого по итогам Аукциона (далее – Договор аренды) установлено, что цена Договора аренды может быть пересмотрена в сторону уменьшения.

2. Положения пунктов 14.4, 14.12 и пункта 53 приложения № 7 к Аукционной документации противоречат друг другу в части реализации права на установление меньшей цены Договора аренды.

3. В нарушение пункта 40 Правил срок подписания Договора аренды, согласно Аукционной документации, составляет «не позднее 10 дней».

4. В пункте 14.7 Аукционной документации, пункте 4.3.3 Договора аренды и приложении № 1 к Договору аренды установлен различный срок реализации обязательства по предоставлению арендодателю согласованного с Главным управлением культурного наследия Московской области плана ремонтно-восстановительных работ и благоустройства территории памятника истории культуры.

5. Согласно пункту 4.3.15 проекта Договора аренды арендатор может использовать объект аренды исключительно в соответствии с целями, указанными в пункте 1.3 проекта Договора аренды. Однако, пункт 1.3 проекта Договора аренды не определяет каких-либо целей.

6. Проектом Договора аренды определена обязанность арендатора по заключению договора аренды соответствующего земельного участка. При этом, срок заключения такого договора не установлен, а размер земельного участка не определен.

Согласно позиции Организатора торгов:

1. Действующими нормативно-правовыми актами предусматривается установление льготной арендной платы в отношении объектов культурного наследия.

2. На Аукцион выставлены 10 лотов, одним из которых является объект культурного наследия. Пункт 14.12 Аукционной документации и пункт 5.3 Договора аренды применяются исключительно в отношении объекта культурного наследия.

3. В пункте 4.3.2 Договора аренды указаны условия о подписании Договора аренды только со стороны победителя торгов. Установление десятидневного срока подписания Договора аренды направлено на минимизацию рисков уклонения победителя торгов от его заключения. Понятие «заключение договора» подразумевает его подписание обеими сторонами.

4. Пункт 4.3.3 Договора аренды конкретизирует пункт 14.7 Аукционной документации в части объекта культурного наследия, в отношении которого планируется проведение ремонтно-восстановительных работ и благоустройства территории.

5. С доводом согласился, сослался на наличие технической ошибки в Аукционной документации, цели использования объекта аренды указаны в пункте 1.4 проекта Договора аренды.

6. Передача прав на земельный участок под арендуемым имуществом Правилами не регламентируется и установлена статьей 652 Гражданского кодекса Российской Федерации. Обязанность указания в Аукционной документации информации о земельном участке под имуществом в том числе его размере, арендной плате, сроке аренды отсутствует. Пункт носит информационный характер.

Относительно доводов жалобы Комиссией установлено следующее.

1. Согласно пункту 14.4 Конкурсной документации арендатор имеет право обратиться к арендодателю об установлении льготной арендной платы в размере 1 рубль за квадратный метр площади в год Объекта №1 аукциона, в том числе образуемой площади в результате проведения работ по сохранению Объекта 1 аукциона, уточненной в государственном кадастре недвижимости, после завершения работ по сохранению Объекта 1 аукциона и оформления акта приемки работ по сохранению объекта культурного наследия, оформленного Главным управлением культурного наследия Московской области.

В соответствии с пунктом 5.3 проекта Договора аренды после завершения работ по сохранению Объекта культурного наследия федерального значения, указанного в пункте 1.1 Договора аренды, и оформления Акта приемки работ по сохранению объекта культурного наследия Московской области, оформленного Органом по охране объектов культурного наследия, Арендатор имеет право обратиться к Арендодателю об установлении льготной арендной платы в размере 1 рубль за квадратный метр в год по Объекту культурного наследия федерального значения, указанного в пункте 1.1 Договора аренды, в том числе образуемой площади в результате проведения работ по сохранению Объекта культурного наследия федерального значения, указанного в пункте 1.1 Договора аренды, уточненной в государственном кадастре недвижимости.

Организатором торгов установлена отдельная стоимость арендной платы при предоставлении льготы только в отношении объекта культурного наследия – Здания усадьбы «Любовино» Памятник истории и культуры (далее – Объект № 1 Аукциона).

В соответствии с подпунктом 3 пункта 114 Правил документация об аукционе должна содержать порядок пересмотра цены договора (цены лота) в сторону увеличения, а также указание на то, что цена заключенного договора не может быть пересмотрена сторонами в сторону уменьшения.

Организатором торгов установлен размер арендной платы, который составляет 2 849 909 рублей за квадратный метр до реставрации и 1 рубль за квадратный метр после. Согласно подпункту 3 пункта 114 Правил аукционная документация должна содержать порядок пересмотра цены договора (цены

лота) в сторону увеличения, а также указание на то, что цена заключенного договора не может быть пересмотрена сторонами в сторону уменьшения.

Согласно статье 190 Гражданского кодекса Российской Федерации срок может определяться также указанием на событие, которое должно неизбежно наступить.

Согласно Аукционной документации реставрация является существенным условием Договора аренды и должна быть проведена в установленные сроки.

Таким образом, Организатором торгов установлено 2 периода, для каждого из которых определена арендная плата, а возможность пересмотра стоимости арендной платы в сторону уменьшения Аукционной документацией не предусмотрена.

Довод Заявителя не обоснован.

2. Согласно пункту 14.12 Аукционной документации при заключении и исполнении договора аренды цена такого договора аренды не может быть ниже начальной (минимальной) цены договора аренды (цены лота), указанной в Извещении о проведении аукциона в электронной форме, цена заключенного договора аренды не может быть пересмотрена сторонами в сторону уменьшения, но может быть увеличена по соглашению сторон в порядке, установленном договором аренды.

Пунктом 14.12 Аукционной документации предусмотрено отсутствие возможности пересмотра арендной платы в сторону уменьшения в отношении всех объектов Аукциона.

При этом, пункт 14.4 Аукционной документации и пункт 5.3 проекта Договора аренды применяются только в отношении Объекта № 1 Аукциона в случае завершения работ по сохранению.

Пункты 14.4, 14.12 Аукционной документации и пункт 5.3 проекта Договора аренды не содержит взаимоисключающие условия.

Довод Заявителя не обоснован.

3. В соответствии с подпунктом 14 пункта 114 Правил аукционная документация, помимо информации и сведений, содержащихся в извещении о проведении конкурса, должна содержать срок, в течение которого должен быть подписан проект договора, составляющий не менее десяти дней со дня размещения на официальном сайте торгов протокола аукциона либо протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе в случае, если аукцион признан несостоявшимся по причине подачи единственной заявки на участие в аукционе либо признания участником аукциона только одного заявителя.

Согласно пункту 4.3.2 проекта Договора аренды подписанные документы, указанные в пункте 4.3.1 Договора аренды, представить Арендодателю не позднее, чем через 10 дней с даты размещения итогов аукциона на Официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов.

Пункт 4.3.2 проекта Договора аренды установлен только в отношении арендатора, общие требования к сроку заключения Договора аренды установлены подпунктом 14 пункта 114 Правил.

Указаний на возможность заключения (подписания обеими сторонами) Договора аренды Аукционной документацией не установлено.

Довод Заявителя не обоснован.

4. Согласно пункту 4.3.3 проекта Договора аренды в месячный срок с даты заключения Договора аренды представить арендодателю согласованный с органом по охране объектов культурного наследия план ремонтно-реставрационных работ и благоустройства территории памятника истории и культуры, в отношении объекта культурного наследия федерального значения, указанного в пункте 1.1 Договора аренды.

В соответствии с пунктом 14.7 Аукционной документации победитель аукциона или участник аукциона, с которым заключается договор аренды, в месячный срок с даты заключения договора аренды обязан представить Арендодателю согласованный с Главным управлением культурного наследия Московской области план ремонтно-восстановительных работ и благоустройства территории памятника истории и культуры.

Приложение № 1 к проекту Договора аренды содержит акт технического состояния памятника истории и культуры и определения плана работ по памятнику и благоустройству его территории от 03.07.2017, который определяет конкретный план мероприятий по восстановлению Объекта № 1 и сроки его выполнения.

То есть пункт 4.3.3 проекта Договора аренды указывает на срок подготовки, а пункт 14.7 Аукционной документации и приложение № 1 к проекту Договора аренды – на сроки согласования.

Довод Заявителя не обоснован.

5. В соответствии с пунктом 4.3.15 проекта Договора аренды использовать объект аренды исключительно в соответствии с целями, указанными в пункте 1.3 проекта Договора аренды.

Цели использования объекта аренды указаны в пункте 1.4 проекта Договора аренды.

Организатор торгов подтвердил наличие технической ошибки в части ссылки на пункт 1.3 проекта Договора аренды.

Довод Заявителя обоснован.

6. Согласно части 2 статьи 652 Гражданского кодекса Российской Федерации аренда земельного участка под зданиями и сооружениями, переданными в аренду, является обязательной.

Правилами не регламентируется порядок передачи прав на земельный участок под арендуемым имуществом, обязанность указания в Аукционной документации информации о земельном участке под имуществом отсутствует.

Содержание в Аукционной документации пункта, указывающего на обязанность победителя совершать обязательные в силу закона действия, само по себе не может указывать на нарушения при организации и проведении торгов.

Довод Заявителя не обоснован.

Срок приема заявок на участие в Аукционе – с 14.08.2017 по 24.11.2017.

Жалоба подана 23.11.2017.

Заявителем не представлено доказательств, указывающих на

невозможность подать заявку на участие в Аукционе по причине наличия технической ошибки в проекте Договора аренды.

На основании изложенного и руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

**РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу ООО «Гавринская Пойма» обоснованной.
2. Оснований для выдачи обязательного для исполнения предписания не имеется.
3. Передать материалы дела должностному лицу Московского областного УФАС России для принятия решения о наличии (отсутствии) признаков административного правонарушения в действиях должностных лиц Комитета по конкурентной политике Московской области, предусмотренного статьей 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Члены Комиссии:

К.В. Иванюженко

Ю.С. Коссова

А.Б. Прохоров

Примечание: согласно части 23 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.