

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 15778/22
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 13.05.2022

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:

<...> – начальник отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;

<...> – заместитель начальника отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;

<...> – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России,

рассмотрев жалобу ООО СК «Стим» (далее – Заявитель) на действия (бездействие) организатора торгов – Муниципального автономного учреждения «Единый сервисный центр» городского округа Ступино Московской области (далее – Организатор торгов) при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды недвижимого имущества, находящегося в оперативном управлении Организатора торгов, извещение о проведении торгов размещено на сайте www.torgi.gov.ru за № 230322/0022235/01 лоты № 1-3 (далее – Аукцион); при участии посредством видеоконференцсвязи представителей Заявителя и Организатора торгов, уведомленных в соответствии с требованиями части 11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

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

Закона 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 по результатам рассмотрения жалобы № 13228/22 Организатору выдано обязательное для исполнения предписание об устранении допущенных нарушений от 18.04.2022 (далее – Предписание). При этом Организатором торгов при внесении изменений в Аукционную документацию в соответствии с Предписанием допущены следующие нарушения:

1. Аукционная документация не содержит указаний на номера помещений объектов по каждому лоту:

- по лоту № 1 (нежилое здание, площадью 277,8 м², расположенное по адресу: Московская область, г.о. Ступино, г. Ступино, ул. Андропова, вл. 56, стр. 1);

- по лоту № 2 (нежилое помещение, площадью 511,6 м², расположенное по адресу: Московская область, г.о. Ступино, г. Ступино, ул. Калинина, д. 27, пом. 1)

- по лоту № 3 (нежилое помещение, площадью 682 м², расположенное по адресу: Московская область, г.о. Ступино, г. Ступино, Проспект Победы, д. 39, пом. 1).

2. На официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов torgi.gov.ru в карточке Торгов не представляется возможным скачать проект договора аренды, заключаемого по результат Торгов, с учетом внесенных изменений (далее – Проект договора).

3. Согласно пункту 2.4 Аукционной документации Организатором торгов не продлен срок поступления задатка для участия в Торгах.

4. Пунктом 2.4 Аукционной документации в отношении лота № 2 добавлена информация о дефектной ведомости работ со ссылкой на приложение № 9 к Аукционной документации. При этом согласно приложению № 9 дефектные ведомости относятся ко всем лотам, а не только к лоту № 2.

5. Дефектные ведомости не содержат указаний на номера строений (помещений) объектов, в отношении которых составлены.

6. По мнению Заявителя, в составе Аукционной документации надлежит разместить сведения, на основании какого документа произведены дефектные ведомости.

7. В пункте 2.3.8 Аукционной документации указано, что срок, в течение которого Организатор торгов вправе отказаться от проведения Аукциона – до 04.05.2022, при этом в электронной форме информации об Аукционе на сайте torgi.gov.ru указано – до 05.05.2022.

8. В пункте 2.4 Аукционной документации в отношении лота № 2 указано, что правоустанавливающим документом является выписка из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) от 09.02.2022, при этом в составе размещенных документов размещена выписка из ЕГРН от 12.04.2022.

9. В подпункте 2 пункта 5 Аукционной документации указано, что дополнительно информация об Аукционе размещена на Едином портале торгов Московской области www.torgi.mosreg.ru (далее – ЕАСУЗ), однако, данный адрес в сети интернет является неактуальным.

10. В ходе анализа размещенной информации об Аукционе в ЕАСУЗ установлено, что изменения Аукционной документации в рамках исполнения Предписания на ресурсе не внесены.

11. Информация по лоту № 1 в ЕАСУЗ отсутствует.

Согласно позиции Организатора торгов им внесены изменения в Аукционную документацию в соответствии с Предписанием. Разъяснения о номерах помещений по каждому лоту и сроках поступления задатка опубликованы Организатором торгов дополнительно на сайте torgi.gov.ru. Также информация по всем лотам размещена в ЕАСУЗ.

Относительно доводов жалобы Комиссией установлено следующее.

1. Согласно пункту 105 Правил в извещении о проведении аукциона должны быть указаны, в том числе место расположения, описание и технические характеристики государственного или муниципального имущества, права на которое передаются по договору, в том числе площадь помещения, здания, строения или сооружения в случае передачи прав на соответствующее недвижимое имущество.

В соответствии с пунктом 108 Правил документация об аукционе разрабатывается организатором аукциона, специализированной организацией и утверждается организатором аукциона.

Пунктом 114 Правил определено, что информация и сведения, содержащиеся в извещении о проведении аукциона, должны быть указаны в аукционной документации.

Комиссией осмотрена Аукционная документация (размещена в карточке Аукциона на сайте torgi.gov.ru 25.04.2022), и установлено следующее.

В соответствии с частью 2 статьи 7 Закона о государственной регистрации недвижимости ЕГРН – свод достоверных систематизированных сведений в текстовой форме (семантические сведения) и графической форме (графические сведения).

Согласно Аукционной документации лот № 1 расположен по адресу: Московская область, г.о. Ступино, г. Ступино, ул. Андропова, вл. 56, стр. 1; лот № 2 расположен по адресу: Московская область, г.о. Ступино, г. Ступино, ул. Калинина, д. 27; лот № 3 расположен по адресу: Московская область, г. Ступино, Проспект Победы, д. 39.

В соответствии с выписками из ЕГРН в отношении лотов № 1-3, являющимися приложением к Аукционной документации, лот № 1 расположен по адресу: Российская Федерация, Московская область, г.о. Ступино, г. Ступино, ул. Андропова, вл. 56, стр. 1; лот № 2 расположен по адресу: Российская Федерация, Московская область, г.о. Ступино, г. Ступино, ул. Калинина, д. 27, пом. 1; лот № 3 расположен по адресу: Московская область, Ступинский район, г. Ступино, Проспект Победы, д. 39, пом. 1.

Размещение Организатором торгов разъяснений о номерах помещений по каждому лоту на сайте torgi.gov.ru не исключает обязанности по указанию полной информации о месте расположения имущества в Аукционной документации в соответствии с требованиями пункта 105 Правил.

Таким образом, Аукционная документация содержит неполные сведения о месте расположения муниципального имущества (лот № 2 и лот № 3), права на которое передаются по договору в результате проведения Аукциона.

Довод Заявителя обоснован.

2. В соответствии с пунктом 115 Правил к документации об аукционе должен быть приложен проект договора (в случае проведения аукциона по нескольким лотам – проект договора в отношении каждого лота), который является неотъемлемой частью документации об аукционе.

В электронной форме информации об Аукционе на сайте torgi.gov.ru размещен Проект договора (описание «Проект договора», имя файла «Договор аренды 3 лота.docx», дата добавления – 26.04.2022).

Проект договора доступен для просмотра и скачивания.

Довод Заявителя не обоснован.

3. В соответствии с подпунктом 7 пункта 105 Правил в извещении о проведении аукциона должно быть указано требование о внесении задатка, а также размер задатка, в случае если в документации об аукционе предусмотрено требование о внесении задатка.

Согласно подпункту 12 пункта 114 Правил документация об аукционе должна содержать требование о внесении задатка, размер задатка, срок и порядок внесения задатка, реквизиты счета для перечисления задатка в случае установления организатором аукциона требования о необходимости внесения задатка. При этом, в случае если организатором аукциона установлено требование о внесении задатка, а заявителем подана заявка на участие в аукционе в соответствии с требованиями документации об аукционе, соглашение о задатке между организатором аукциона и заявителем считается совершенным в письменной форме. Установление требования об обязательном заключении договора задатка между организатором аукциона и заявителем не допускается.

Согласно Аукционной документации дата начала приема заявок на участие в Аукционе – 25.04.2022, дата окончания подачи заявок – 10.05.2022.

Вместе с тем, согласно пункту 2.4 Аукционной документации в отношении всех лотов установлено, что: «Задаток перечисляется на банковский счет организатора торгов – Муниципальное автономное учреждение «Единый сервисный центр» городского округа Ступино Московской области (МАУ «ЕСЦ») и должен поступить не позднее «14» апреля 2022 года».

Размещение Организатором торгов разъяснений о сроках поступления задатка для участия в Аукционе на сайте torgi.gov.ru не исключает обязанности по указанию актуальной информации о порядке и сроках внесения задатка в Аукционной документации в соответствии с требованиями пункта 114 Правил.

В Аукционной документации Организатор торгов установлен неверный срок внесения задатка для участия в Аукционе.

Довод Заявителя обоснован.

4. Согласно пункту 2.4 в отношении лотов № 1-3 установлено следующее: «Дефектная ведомость работ: перечень минимального объема работ по текущему ремонту, необходимых привести в соответствии с п.4.3.9. проекта договора (Приложение №9)».

Комиссией рассмотрено приложение № 9 к Аукционной документации, согласно которому: «Дефектные ведомости к лоту № 1,2,3, представлены отдельным файлом».

Таким образом, дефектные ведомости, являющиеся приложением к Аукционной документации, отнесены ко всем трем лотам, о чем указано в пункте 2.4 Аукционной документации.

Довод Заявителя не обоснован.

5. Комиссией рассмотрены дефектные ведомости (приложение № 9 к Аукционной документации), составленные отношении следующих объектов:

- помещение, расположенное по адресу: Московская область, г. Ступино, ул. Калинина, д. 27;
- помещение, расположенное по адресу: Московская область, г. Ступино, ул. Андропова, д. 56 (рынок);
- помещение, расположенное по адресу: Московская область, г. Ступино, Проспект Победы, д. 39.

В дефектных ведомостях не указаны номера строений (помещений) объектов в отношении которых они составлены.

Довод Заявителя обоснован.

6. Согласно пункту 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

В соответствии с частью 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.

В соответствии с письмом ФАС России от 16.03.2015 № ИА/12337/15 жалоба, принятая контролирующим органом к рассмотрению, не подлежит рассмотрению по существу, в том числе, в случае, если в жалобе, поданной лицом, не подававшим заявку на участие в торгах, обжалуются действия (бездействие), не связанные с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах.

Вопросы, связанные с определением правоотношений между Организатором торгов и МБУ «Архитектурно-планировочное бюро» городского округа Ступино Московской области, составившим дефектные ведомости в отношении объектов недвижимого имущества, не могут быть предметом рассмотрения Комиссии в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

7. В соответствии с подпунктом 8 пункта 105 Правил в извещении о проведении аукциона должен быть указан срок, в течение которого организатор аукциона вправе отказаться от проведения аукциона, устанавливаемый с учетом положений пункта 107 Правил.

Согласно пункту 107 Правил Организатор аукциона вправе отказаться от проведения аукциона не позднее чем за пять дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в аукционе. Извещение об отказе от проведения аукциона размещается на официальном сайте торгов в течение одного дня с даты принятия решения об отказе от проведения аукциона. В течение двух рабочих дней с даты принятия указанного решения организатор аукциона направляет соответствующие уведомления всем заявителям. В случае если установлено требование о внесении задатка, организатор аукциона возвращает заявителям задаток в течение пяти рабочих дней с даты принятия решения об отказе от проведения аукциона.

Аукционной документацией установлен срок, в течении которого можно отказаться от проведения Аукциона: до 04.05.2022.

Согласно электронной форме информации об Аукционе на сайте torgi.gov.ru срок отказа от проведения Аукциона также составляет 04.05.2022.

Вместе тем, согласно детализации изменений извещения на сайте torgi.gov.ru указанная информация была изменена Организатором торгов 29.04.2022 по причине «Техническая правка», то есть после поступления жалобы Заявителя в Московское областное УФАС России и направления уведомления о поступлении жалобы Организатору торгов.

Довод Заявителя обоснован.

8. Согласно пункту 2.4 Аукционной документации в отношении лота № 2 указано: «Правоустанавливающий документ: выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 09.02.2022г. выданная управлением федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской

области (Приложение №2)».

Выписка из ЕГРН в отношении лота № 2, размещенная в разделе «Документы» электронной формы информации об Аукционе, поименована как «Выписка лот 2 НЕ действительна».

Также по лоту № 2 опубликована выписка из ЕГРН от 12.04.2022, однако, ссылка на указанную выписку в Аукционной документации отсутствует.

В отношении правоустанавливающих документов лота № 2 в Аукционной документации размещена противоречивая информация.

Довод Заявителя обоснован.

9. Согласно пункту 103 Правил извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте торгов не менее чем за двадцать дней до дня окончания подачи заявок на участие в аукционе.

В соответствии с пунктом 104 Правил извещение о проведении аукциона также может быть опубликовано в любых средствах массовой информации, а также размещено в любых электронных средствах массовой информации, при условии, что такие опубликование и размещение не могут осуществляться вместо предусмотренного пунктом 103 Правил размещения.

Согласно Аукционной документации дополнительно информация об аукционе размещается на Едином портале торгов Московской области www.torgi.mosreg.ru.

Согласно постановлению Правительства Московской области от 27.03.2014 № 201/11 «О едином портале торгов Московской области и внесении изменения в постановление Правительства Московской области от 18.03.2013 № 180/9 «О Градостроительном совете Московской области» информация о проведении конкурентных процедур в Московской области размещается на едином портале торгов Московской области.

В соответствии с постановлением Правительства Московской области от 08.06.2021 № 442/19 «Об утверждении Положения о государственной информационной системе Московской области «Единая автоматизированная система управления закупками Московской области» подсистемой ЕАСУЗ, в том числе является подсистема «Единый портал торгов Московской области», предназначенная для размещения информации о проведении конкурентных процедур в Московской области.

Таким образом, информация, содержащаяся в Аукционной документации, о том, что сведения об Аукционе размещены на Едином портале торгов Московской области по адресу www.torgi.mosreg.ru недостоверна.

Довод Заявителя обоснован.

10. Комиссией осмотрена информация о проведении Аукциона по лотам № 1-3, размещенная в ЕАСУЗ (<https://easuz.mosreg.ru/torgi>).

Какие-либо изменения в рамках исполнения Предписания в отношении лотов № 1-3 в извещения о проведении Аукциона, опубликованные в ЕАСУЗ, Организатором торгов не внесены.

Довод Заявителя обоснован.

11. Информация о проведении Аукциона в отношении лота № 1 в ЕАСУЗ размещена по адресу: <https://easuz.mosreg.ru/torgi/31941>.

Довод Заявителя не обоснован.

На основании изложенного и руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО СК «Стим» обоснованной.
2. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание.
3. Передать материалы дела должностному лицу Московского областного УФАС России для принятия решения о наличии (отсутствии) признаков административного правонарушения в действиях Муниципального автономного учреждения «Единый сервисный центр» городского округа Ступино Московской области, предусмотренного статьей 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Члены Комиссии:

<...>

<...>

<...>

Примечание: согласно части 23 статьи 18.1 Закона 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.