

**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](http://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 м<sup>2</sup>, расположенное по адресу: Московская область, г.о. Ступино, г. Ступино, ул. Андропова, вл. 56, стр. 1);

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

- по лоту № 3 (нежилое помещение, площадью 682 м<sup>2</sup>, 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](http://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](http://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](http://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](http://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](http://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](http://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](http://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](http://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](http://torgi.gov.ru) срок отказа от проведения Аукциона также составляет 04.05.2022.

Вместе тем, согласно детализации изменений извещения на сайте [torgi.gov.ru](http://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](http://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](http://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.