

В АНТИМОНОПОЛЬНЫЙ ОРГАН: **Управление Федеральной**

**антимонопольной службы по Московской
области**

Московское областное УФАС
Рег. номер 22256/22
зарегистрирован 20.06.2022



Адрес: 123423, г. Москва, Карамышевская
наб., д. 44

to50@fas.gov.ru

От заявителя:

«19» июня 2022 г.

**Электронный аукцион
№ 21000004710000001452**

ЖАЛОБА

на действия (бездействие) организатора торгов

Комитетом по конкурентной политике Московской области (ИНН 5024139723, КПП 502401001, юридический и почтовый адрес: 143407, Российская Федерация, Московская обл., Красногорский р-н, г. Красногорск, Бульвар Строителей, 1, ОКАТО: 46223501000, адрес электронной почты: rct_torgi@mosreg.ru, номера телефонов: +7 (925) 082-80-34, +7(498) 602-05-57, далее – Комитет) было размещено информационное сообщение о проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды имущества, находящегося в собственности Московской области: «Усадьба «Ляхово», конец XVIII – начало XIX в.: главный дом», на официальном сайте размещения информации о торгах: <http://torgi.gov.ru/> (извещение о проведении торгов № 21000004710000001452 от 16.05.2022, далее – Электронный аукцион).

Согласно информации, изложенной в извещении, Электронный аукцион проводится в соответствии с требованиями статьи 17.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) и приказом ФАС России

от 10 февраля 2010 года № 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 – Приказ № 67).

Вместе с тем при подготовке извещения о проведении Электронного аукциона и аукционной документации Комитетом были допущены следующие нарушения требований Приказа № 67.

1. В извещении о проведении Электронного аукциона отсутствуют технические характеристики объекта недвижимого имущества, что не позволяет оценить предмет торгов и принять решение о подаче заявки на участие в торгах.

Согласно подпункту 2 пункта 105 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, утвержденных Приказом № 67 (далее – Правила) в извещении о проведении аукциона должны быть указаны технические характеристики государственного или муниципального имущества, права на которое передаются по договору.

Учитывая, что процедура проведения аукциона носит публичный характер, индивидуализация и характеристика объекта торгов должна быть осуществлена таким образом, чтобы любое заинтересованное лицо имело четкое представление о том, какое именно и в каком состоянии имущество выставлено на торги.

В случае проведения Электронного аукциона Комитет опубликовал неполную информацию при описании имущества и указания его технических характеристик, права на которое передаются по договору в извещении о его проведении.

Таким образом, сведений, указанных в извещении о проведении Электронного аукциона, недостаточно для возможности участника аукциона в полном объеме оценить техническое состояние объекта, являющегося его предметом, и, как следствие, объективно оценить свои возможности участия в аукционе в целях приобретения прав на выставленное на торги имущество (Данная позиция подтверждается, в частности, судебными решениями по делу N А71-3169/2014).

2. Документация об Электронном аукционе не содержит исчерпывающей информации об объемах, перечне, качестве и сроках выполнения работ, которые необходимо выполнить в отношении объекта недвижимости, являющегося предметом Электронного аукциона

В соответствии с пунктами 109 и 110 Правил документация об аукционе должна содержать требования к техническому состоянию государственного или муниципального имущества, права на которое передаются по договору, которым это имущество должно соответствовать на момент окончания срока договора, а также требования к объему, перечню, качеству и срокам выполнения работ, которые необходимо выполнить в отношении государственного или муниципального имущества, права на которое передаются по договору.

Вместе с тем согласно разделу 2 «План ремонтно-реставрационных работ и благоустройства территории памятника истории и культуры» проекта акта технического состояния памятника истории и культуры и определения плана работ по памятнику и благоустройству территории, являющегося приложением № 2 к проекту договора аренды недвижимого имущества, являющегося предметом Электронного аукциона, победитель, с которым будет заключен контракт по итогам его проведения, должен будет провести перечень ремонтно-реставрационных работ, предусматривающих, в частности, консервационные, противоаварийные работы, а также полный перечень реставрационных работ по фасадам и внутренним интерьерам объекта недвижимости.

Однако, вышеуказанный документ не содержит ни конкретного перечня, ни подробного описания, ни объема ремонтно-реставрационных работ, который позволил бы потенциальному участнику принять взвешенное решение о принятии участия в Электронном аукционе.

Таким образом положения документации позволяют потенциальному участнику выразить только свое согласие на выполнение работ, указанных в документации, на неопределенных для него условиях.

В пункте 1 Правил предусмотрено, что ими устанавливаются порядок организации и проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды иных договоров, в целях обеспечения единства экономического пространства на территории Российской Федерации, расширения возможностей для получения физическими и юридическими лицами прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, развития добросовестной конкуренции, совершенствования деятельности органов государственной власти и органов местного самоуправления, обеспечения гласности и прозрачности при передаче прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, предотвращения коррупции и других злоупотреблений.

Учитывая изложенное, отсутствие детального описания перечня ремонтно-реставрационных работ характеристик материалов, подлежащих выполнению в отношении имущества, передаваемого в аренду, необоснованно ведет к затруднению подачи надлежащей заявки.

3. Создание потенциальным участникам неопределенных условий для участия в Электронном аукционе, которые не позволяют предусмотреть будущие затраты на аренду и проведение ремонтно-реставрационных работ в отношении объекта недвижимости.

Согласно пункту 2.5 «Сведения об объекте (лоте) аукциона» документации об Электронном аукционе и пункту 4.3.25 проекта договора аренды, победитель (арендатор) обязан заключить договор аренды земельного участка под объектом недвижимости не позднее 14 календарных дней после определения площади, необходимой для эксплуатации и использования объекта культурного наследия, установления границ земельного участка по результатам формирования землеустроительной документации, постановки на государственный кадастровый учет и регистрации права собственности Московской области на земельный участок с учетом позиции Главного управления культурного наследия Московской области.

Вместе с тем плата за пользование земельным участком, на котором расположен Объект, в арендную плату не включена.

Согласно разъяснениям Комитета от 25.05.2022 на запрос от 21.05.2022 № 20173 ([https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000004710000001452_1/\(lotInfo:docs\)#lotInfoSection](https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000004710000001452_1/(lotInfo:docs)#lotInfoSection)) о разъяснении положений Документации об Электронном аукционе, содержащий вопрос об определении арендной платы за использование земельного участка под объектом недвижимости для проведения ремонтно-реставрационных работ, Министерство имущественных отношений Московской области (далее – Минмособлимущество), является центральным исполнительным органом государственной власти Московской области специальной компетенции, осуществляющим исполнительно-распорядительную деятельность на территории Московской области в сфере земельно-имущественных отношений.

Согласно прилагаемому к вышеуказанным разъяснениям письму Минмособлимущества от 25.05.2022 категория земельного участка, вид разрешенного использования и его площадь планируется определить по результатам обращения победителя аукциона в Главное управление культурного наследия Московской области и по итогам согласования в порядке, установленном Федеральным законом от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», а

также по итогам рассмотрения проектной документации по сохранению объекта культурного наследия, с учетом раздела приспособления.

При этом Минмособлимушество указало, что размер годовой арендной платы в отношении еще не сформированного земельного участка в настоящее время определить не представляется возможным.

Таким образом, положения аукционной документации содержат в себе дополнительные обременительные для потенциального участника Электронного аукциона условия о последующем заключении договора аренды земельного участка под объектом недвижимого имущества, являющегося предметом аукциона.

При этом подобное условие не позволяет потенциальному участнику просчитать свой экономический результат от принятия участия в Электронном аукционе и последующем проведении ремонтно-реставрационных работ и, как следствие, оценить целесообразность подачи заявки на участие в нем.

Учитывая изложенное, вышеописанными действиями (бездействием) Комитета, противоречащими положениям 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, утвержденным приказом ФАС России от 10 февраля 2010 года № 67, были нарушены права и законные интересы потенциальных участников Электронного аукциона, а именно: право на обеспечение гласности и прозрачности при передаче прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, предотвращения коррупции и других злоупотреблений.

Согласно пункту 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по правилам статьи 18.1 указанного закона 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.

Согласно части 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 частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, нарушений порядка осуществления в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, являющихся субъектами градостроительных отношений, процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции.

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

1. Признать незаконными действия (бездействие) Комитета по конкурентной политике Московской области при организации и проведении торгов.

2. Восстановить нарушенные права и законные интересы потенциальных участников путем выдачи Комитету по конкурентной политике Московской области предписания об устранении нарушений, путем внесения соответствующих изменений в извещение и документацию о проведении аукциона в электронной форме № 21000004710000001452.

Заявитель