

В Управление Федеральной антимонопольной
службы по Московской области
123423, г. Москва, Карамышевская наб., д. 44
E-mail: to50@fas.gov.ru

Организатору торгов
МУНИЦИПАЛЬНОЕ АВТОНОМНОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ "ЕДИНЫЙ СЕРВИСНЫЙ
ЦЕНТР" ГОРОДСКОГО ОКРУГА СТУПИНО
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
142800, Московская область, г. Ступино, ул.
Горького, д. 19/29
8 (496) 644-12-78 Электронный адрес:
escstupino@mail.ru

от Генерального директора
ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СТРОИТЕЛЬНАЯ
КОМПАНИЯ «СТИМ»

<...>

ОГРН 1207700025213 от 27 января 2020 г.
ИНН/КПП 9709058889/770901001
Юридический адрес: 101000, город Москва,
Большой Спасоглинищевский пер, д. 9 стр. 1,
этаж 3 ком. 48
stimsk88@mail.ru, 89850300359

**Жалоба на положения аукционной документации на право заключения договора
аренды недвижимого имущества, находящегося в оперативном управлении
Муниципального автономного учреждения «Единый сервисный центр» городского
округа Ступино Московской области (3 ЛОТА) (Номер извещения на Официальном
сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов
230322/0022235/01)**

Организатор торгов: МУНИЦИПАЛЬНОЕ АВТОНОМНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
"ЕДИНЫЙ СЕРВИСНЫЙ ЦЕНТР" ГОРОДСКОГО ОКРУГА СТУПИНО МОСКОВСКОЙ
ОБЛАСТИ

Адрес: 142800, ОБЛАСТЬ МОСКОВСКАЯ, ГОРОД СТУПИНО, УЛИЦА
ГОРЬКОГО, д. 19/29, корп. -, кв. -

Телефон: 8 (496) 644-12-78, Факс: 8 (496) 644-12-78, E-Mail: esc-stupino@mail.ru
Контактное лицо: <...>

Дата окончания подачи заявок: 14.04.2022

Срок отказа от проведения торгов: 08.04.2022

Дата и время проведения аукциона: 25.04.2022 10:30

Место проведения аукциона: Московская область, г. Ступино, ул. Горького, д. 19/29,
МАУ "ЕСЦ", аукционный зал. В соответствии с аукционной документацией

Дата подведения итогов: 25.04.2022

Номер извещения Тип имущества Площадь	Местоположение	Начальная цена Срок действия договора	Ежемес. плата за объект
230322/0022235/01 Лот 1 Здание 277.8 м ²	Московская обл	9 540 000 руб. 15 лет Договор аренды	53 000 руб.
230322/0022235/01 Лот 2 Нежилое помещение 511.6 м ²	Московская обл	19 260 000 руб. 15 лет Договор аренды	107 000 руб.
230322/0022235/01 Лот 3 Нежилое помещение 682.0 м ²	Московская обл, Ступино г, Победы пр-кт	27 360 000 руб. 15 лет Договор аренды	152 000 руб.

Заявитель считает, что документация составлена с нарушением действующего законодательства, просит выдать организатору торгов предписание об устранении нарушений и внесении изменений в документацию с соответствующим продлением периода приема заявок.

1. Несоответствие информации в составе документации об аукционе в отношении объектов торгов.

1) В отношении лота №1 (Наименование Объекта (лота) аукциона: нежилое здание, площадью 277,8 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, городской округ Ступино, г.Ступино, ул. Андропова, владение 56, строение 1) аукционной документацией установлено, что целевое назначение помещения: торговля. При этом согласно выписке из ЕГРН, размещенной в составе документации указано, что помещение является слесарной мастерской. При этом пунктом 7.4.1. Проекта договора предусмотрено, что использование помещения не по целевому назначению является основанием для прекращения действия договора аренды.

В отношении лота №2 (Наименование Объекта (лота) аукциона: нежилое помещение, площадью 511,6 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, городской округ Ступино, г.Ступино, ул. Калинина, д.27) в аукционной документации указано, что не зарегистрированы Ограничения (обременения) права по данному объекту, при этом согласно выписке из ЕГРН, размещенной в составе документации указано, что ограничения прав и обременения недвижимого имущества: Вид права: Общая долевая собственность; Размер доли в праве: 1/4; Правообладатель: <...>

2) . Информация о согласии собственника владеющей доли в праве 1/4 отсутствует.

А также указанный в документации адрес объекта отличается от информации согласно выписке из ЕГРН, размещенной в составе документации, а именно не указан номер помещения, в котором расположен объект недвижимости, право аренды на который реализуется на торгах.

3) В отношении лота №3 (нежилое помещение, расположенное по адресу: Московская область, г.Ступино, Проспект Победы, д.39. Кадастровый номер помещения: 50:33:0040131:2263, площадь, 682,00 кв.м), указанный в документации адрес отличается от

информации согласно выписке из ЕГРН, размещенной в составе документации, а именно не указан номер помещения, в котором расположен объект недвижимости, право аренды на который реализуется на торгах.

2. В отношении размещенного в составе документации проекта договора аренда:

1) Пунктом 4.3.9. Проекта договора аренды предусмотрена обязанность Арендатора обеспечивать за свой счет выполнение текущего ремонта, а также содержания арендуемого Помещения, в том числе фасадов, кровли, входных групп, навесов, мест загрузки и выгрузки, ограждений, вывесок и других устройств, внутренних инженерных сетей в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с момента заключения договора и далее по мере необходимости в период действия договора.

С учетом неудовлетворительного состояния помещений, согласно фотографиям и отчетам об оценке, считаем данное требование имеет признаки ограничения конкуренции, ряд помещений требует капитального ремонта, в этой связи обеспечение выполнения ремонта помещения, включая выполнение работ по ремонту внутренних инженерных сетей в течение 15 (пятнадцати) календарных дней является избыточным требованием и ограничивает круг лиц для участия в аукционе.

Считаем целесообразным исключить данный пункт или существенно увеличить время на проведение ремонта, так как для использования данных помещений для предпринимательской деятельности в любом случае необходим ремонт.

2) Пунктом 4.3.10. Проекта договора аренды предусмотрена обязанность Арендатора обеспечивать благоустройство и содержание прилегающей территории, включая устройство и ремонт тротуарной плитки дороги, окраску бортовых камней дороги, озеленение (цветники, декоративные деревья).

Считаем данное требование имеет признаки ограничения конкуренции, является избыточным требованием и ограничивает круг лиц для участия в аукционе.

3) Пунктом 5.2. Проекта договора аренды установлено, что размер арендной платы за пользование Имуществом определяется по результатам оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации.

При этом согласно пункту 10.6. Аукционной документации, договор аренды заключается на условиях, указанных в Документации об аукционе и в поданной Участником, с которым заключается договор аренды, Заявке и по цене, предложенной Победителем аукциона (Участником, сделавшим последнее предложение о цене договора или начальной (минимальной) цене договора (цене лота) (в случае заключения договора аренды с Единственным участником аукциона).

С учетом изложенного в пункт 5.2. Проекта договора требуется внесение изменений, согласно которым размер арендной платы определяется по результатам аукциона.

4) Пунктом 9.3. Проекта договора аренды установлено, что договор составляется в двух (трех) идентичных экземплярах. Просим внести изменения в данный пункт и организатору торгов однозначно определить количество экземпляров договоров (двух или трех), так как договором предусмотрена в том числе обязанность по обеспечению государственной регистрации указанного договора.

В отношении размещенной документации:

1) Пунктом 5 Документации установлено, что участником конкурсов или аукционов может быть любое юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, формы собственности, места нахождения, а также места происхождения капитала или любое физическое лицо, в том числе индивидуальный предприниматель, претендующее на заключение договора.

При этом согласно Приложению №7 (Форма ЗАЯВКИ НА УЧАСТИЕ В АУКЦИОНЕ) участник обязан указать, что является субъектом малого и среднего предпринимательства в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 г. № 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации" и вправе принимать участие в аукционе.

Согласно части 9 статьи 105 Приказа ФАС России от 10.02.2010 N 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 ФАС) указание на то, что участниками аукциона могут являться только субъекты малого и среднего предпринимательства, физические лица, применяющие специальный налоговый режим "Налог на профессиональный доход", имеющие право на поддержку органами государственной власти и органами местного самоуправления в соответствии с частями 3 и 5 статьи 14 Федерального закона "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", или организации, образующие инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства в случае проведения аукциона в отношении имущества, предусмотренного Законом N 209-ФЗ отсутствует.

Установление требования о том, что участником может быть исключительно субъект малого и среднего предпринимательства неправомерно, а заполнение заявки не по установленной форме является основанием для отклонения такой заявки.

2) В отношении содержания заявки и порядка ее заполнения указано: «При нумерации листов документов номера на оригиналах официальных документов, выданных Заявителю третьими лицами и содержащих печать (при наличии) (лицензии, доверенности, нотариально заверенные копии и др.), проставляются на обороте листа в левом нижнем углу». Установление таких требований не регламентировано Приказом ФАС и не может являться основанием для отклонения заявки. Установление избыточных требований в документации не допустимо.

С учетом вышеизложенного просим комиссию антимонопольной службы:

1. Признать жалобу обоснованной;
2. Выдать организатору торгов обязательное для исполнения предписание о внесении изменений в документацию, приведение такой документации в соответствие требованиям законодательства, а также в связи с внесением изменений продлить срок заявочной кампании.