

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 13228/22
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 18.04.2022

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:

<...> – заместитель руководителя Московского областного УФАС России;

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

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

рассмотрев жалобу ООО «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 представителя Заявителя – <...> (доверенность от 24.12.2021) и представителя Организатора торгов – <...> (доверенность от 12.04.2022), 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), после объявленного перерыва с 13.04.2022 до 18.04.2022

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:

1. Аукционная документация содержит неполную и недостоверную информацию в отношении недвижимого имущества, являющегося объектом Аукциона. А именно:

- 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) в Аукционной документации указано целевое назначение «торговля», при этом согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН), размещенной в составе Аукционной документации, указано, что помещение является слесарной мастерской;

- по лоту № 2 (нежилое помещение, площадью 511,6 м², расположенное по адресу: Московская область, г.о. Ступино, г. Ступино, ул. Калинина, д. 27) в Аукционной документации отсутствует информация об имеющихся ограничениях (обременениях) по данному объекту, указанных в выписке из ЕГРН, размещенной в составе Аукционной документации;

- в отношении лотов № 2 и № 3 в Аукционной документации указаны неполные адреса расположения объектов.

2. Проектом договора аренды недвижимого имущества, являющегося объектом Аукциона, заключаемого по итогам Аукциона (далее – Проект договора), неправомерно предусмотрены следующие обязанности арендатора:

- обеспечивать за свой счет выполнение текущего ремонта в течение 15 календарных дней с момента заключения договора и далее по мере необходимости в период действия договора (пункт 4.3.9 Проекта договора).

- обеспечивать благоустройство и содержание прилегающей территории (пункт 4.3.10 Проекта договора).

3. Пунктом 5.2 Проекта договора неверно 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.

4. Проектом договора неоднозначно определено в скольких экземплярах составляется договор аренды по результатам Аукциона.

5. Формой заявки на участие в Аукционе (приложение № 7 к Аукционной документации) установлено, что участник обязан указать, что является субъектом малого и среднего предпринимательства в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации».

6. Аукционной документацией установлены избыточные требования к порядку нумерации листов документов, входящих в состав заявки на участие в Аукционе.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласился и пояснил следующее:

1. Назначения лота № 1 «торговля» обусловлено многочисленными обращениями жителей г. Ступино Московской области о недостатке

продуктовых магазинов, а наличие слесарной мастерской негативно отразится на архитектурном облике города. В отношении лота № 2 в выписке ЕГРН, размещенной в составе Аукционной документации, допущена техническая ошибка о наличии ограничений (обременений). В настоящий момент ошибка устранена. В отношении лота № 3 в Аукционной документации указан верный адрес в соответствии с постановлением Администрации городского округа Ступино Московской области от 21.03.2022 № 856-п, а выписка из ЕГРН, размещенная в составе Аукционной документации, содержит лишь уточнение в адресе.

2. Рекомендуемая форма Проекта договора предоставлена Министерством имущественных отношений Московской области и утверждена постановлением Администрации городского округа Ступино Московской области от 03.09.2018 № 3216-п. По мнению Организатора торгов, помещения требуют текущего ремонта, для проведения которого достаточно 15 календарных дней. В качестве подтверждения своей позиции Организатор торгов представил дефектные ведомости и письмо МБУ «Архитектурно-планировочное бюро» городского округа Ступино Московской области. А обязанность арендатора обеспечивать благоустройство и содержание прилегающей территории регламентируется Законом Московской области от 30.12.2014 № 191/2014-ОЗ «О благоустройстве в Московской области», распоряжением главы Ступинского района Московской области от 14.03.2007 № 175-р и статьями 68, 69 решения Совета депутатов городского округа Ступино Московской области от 25.10.2018 № 204/19 «Об утверждении Правил благоустройства территории городского округа Ступино Московской области» (далее – Правила благоустройства).

3. Начальная (минимальная) цена договора аренды определяется по результатам оценки рыночной стоимости объекта, в связи с чем пункт 5.2 был включен в Проект договора.

4. Количество экземпляров, в которых заключается договор аренды по результатам Аукциона, определяется при подписании договора в зависимости от пожеланий сторон.

5. Участником Аукциона может быть любое юридическое или физическое лицо, соответствующее требованиям Аукциона, а форма заявки на участие в Аукционе носит рекомендательный характер. В случае, если претендент на участие в Аукционе не является субъектом малого и среднего предпринимательства, то в форме заявки на участие в Аукционе он не подтверждает, что является таким субъектом.

6. Требование о нумерации листов заявки не является избыточным и необходимо для точной идентификации состава заявки, так как заявка подается в запечатанном конверте и в расписке, выдаваемой Организатором торгов, не указывается количество листов заявки.

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;

- целевое назначение государственного или муниципального имущества, права на которое передаются по договору.

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 23.03.2022), и установлено следующее.

В отношении лота № 1: согласно Аукционной документации целевое назначение лота № 1 – торговля.

Согласно выписке из ЕГРН от 16.12.2021 (приложение № 2 к Аукционной документации) назначение объекта недвижимости – нежилое, наименование – нежилое здание-слесарная мастерская.

Согласно письму Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (далее – Росреестр) от 04.02.2021 № 13-00065/21 в соответствии с пунктами 9, 10, 11 части 5 статьи 8 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о государственной регистрации недвижимости) в ЕГРН вносятся в качестве дополнительных в том числе сведения о назначении здания (нежилое, жилое, многоквартирный дом, жилое строение, садовый дом), если объектом недвижимости является здание; о назначении помещения (жилое, нежилое), если объектом недвижимости является помещение; о наименовании здания при наличии такого наименования. По мнению Росреестра, наименованием объекта недвижимости может являться только его уникальное имя собственное (как например, храм Христа Спасителя, Театр оперы и балета), позволяющее его идентифицировать и отличить от других объектов недвижимости. Также следует учитывать, что в настоящее время законодательством Российской Федерации не урегулированы на комплексной и системной основе правила присвоения наименований объектам недвижимости. В связи с этим положениями Закона о государственной регистрации недвижимости не предусмотрены нормы о порядке изменения наименования объекта недвижимости.

Таким образом, основания считать, что Организатором торгов указано недопустимое целевое назначение (торговля), не имеется.

Согласно Аукционной документации ограничения (обременения) права не зарегистрированы на лот № 2. Вместе с тем, выписка из ЕГРН (раздел «Особые отметки»), входящая в состав Аукционной документации, содержит следующие сведения в отношении лота № 2: «Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с наименованием: Нежилое помещение. Сведения о вещных правах на объект недвижимости, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: Вид права: Общая долевая собственность; Размер доли в праве: 1/4; Правообладатель: <...>».

Комиссией осмотрено письмо Управления Росреестра по Московской области от 14.04.2022 № 58-01390/22, согласно которому в отношении объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 50:33:0040132:864 (лот № 2) записи об ограничении прав и обременениях в ЕГРН отсутствуют.

Указанная информация также подтверждается выпиской из ЕГРН в отношении лота № 2, полученной Комиссией посредством Автоматизированной системы межведомственного взаимодействия ФАС России.

Таким образом, выписка из ЕГРН в отношении лота № 2, являющаяся приложением к Аукционной документации, содержит недостоверные сведения о наличии ограничений (обременений) прав на объект недвижимости.

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 № 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 № 2 и 3, являющимися приложением к Аукционной документации, 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.

Таким образом, Аукционная документация содержит неполные сведения о месте расположения муниципального имущества (лот № 2 и лот № 3), право на которое передаются по договору в результате проведения Аукциона, а позиция Организатора торгов, что выписки ЕГРН содержат лишь уточнения о месте расположения такого имущества противоречат части 2 статьи 7 Закона о государственной регистрации недвижимости.

Довод Заявителя обоснован.

2. Согласно пункту 109 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.

Пунктом 110 Правил определено, что документация об аукционе может содержать требования к объему, перечню, качеству и срокам выполнения работ, которые необходимо выполнить в отношении государственного или муниципального имущества, права на которое передаются по договору, а также требования к качеству, техническим характеристикам товаров (работ, услуг), поставка (выполнение, оказание) которых происходит с использованием такого имущества, требования к описанию участниками аукциона поставляемого товара, его функциональных характеристик (потребительских свойств), а также его количественных и качественных характеристик, требования к описанию участниками аукциона выполняемых

работ, оказываемых услуг, их количественных и качественных характеристик.

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.

Комиссией осмотрен Проект договора, согласно пункту 4.3.9 которого арендатор обязан 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 течении 15 (пятнадцати) календарных дней с момента заключения договора и далее по мере необходимости в период действия договора.

Комиссией осмотрены дефектные ведомости выполнения работ по ремонту помещений (лоты № 1-3), составленные МБУ «Архитектурно-планировочное бюро» городского округа Ступино Московской области и представленные Организатором торгов, согласно которым требуется проведение работ:

- по лоту № 1: 11 видов демонтажных работ и 22 вида монтажных работ;
- по лоту № 2: 10 видов демонтажных работ и 18 видов монтажных работ;
- по лоту № 3: 10 видов демонтажных работ и 19 видов монтажных работ.

Также, по мнению МБУ «Архитектурно-планировочное бюро» городского округа Ступино Московской области, указанные в дефектных ведомостях виды и объемы работ возможно выполнить в течение 15 календарных дней.

Вместе с тем, перечни работ, указанные в дефектных ведомостях учреждения не соответствуют работам, проведение которых является обязанностью арендатора согласно пункта 4.3.9 Проекта договора, дефектные ведомости к Аукционной документации не приложены, в связи с чем потенциальным участникам неизвестен объем работ и возможные сроки их выполнения.

В соответствии с пунктом 4.3.10 Проекта договора арендатор обязан обеспечивать благоустройство и содержание прилегающей территории, включая установку урн, мусоросборников, мойку витринных стекол, освещение в темное время суток, оборудование мест для стоянки автотранспорта (стоянка грузового автотранспорта допускается исключительно в целях разгрузки и загрузки), устройств для беспрепятственного доступа инвалидов и мало мобильных групп населения (перил, пандусов и т.п.), устройство и ремонт тротуарной плитки дороги, окраску бортовых камней дороги, озеленение (цветники, декоративные деревья).

Статьей 68 Правил благоустройства определен перечень видов работ по содержанию прилегающих территорий, которые включает в себя:

- 1) содержание покрытия в летний и зимний периоды, в том числе:
 - очистка и подметание территории;

- мойка территории;
- посыпка и обработка территорий противогололедными материалами;
- сдвигание свежевыпавшего снега в валы или кучи;
- текущий ремонт;
- 2) содержание газонов, в том числе:
 - прочесывание поверхности железными граблями;
 - кошение травостоя;
 - сгребание и уборка скошенной травы;
 - очистка;
 - полив;
- 3) содержание деревьев и кустарников, в том числе:
 - вырезка сухих сучьев и мелкой суши;
 - сбор срезанных ветвей;
 - прополка и рыхление приствольных лунок;
 - полив в приствольные лунки;
- 4) содержание иных элементов благоустройства, в том числе по видам работ:
 - очистка;
 - текущий ремонт.

Перечень работ по благоустройству и содержанию прилегающей территории, утвержденный Правилами благоустройства, не соответствует работам, проведение которых является обязанностью арендатора согласно пункта 4.3.10 Проекта договора, а норма закона, обосновывающая включение указанных в пункте 4.3.10 работ в Проект договора Организатором торгов не приведена.

Довод Заявителя обоснован.

3. В соответствии с пунктом 105 Правил извещение о проведении аукциона должно содержать, в том числе, начальную (минимальную) цену договора (цену лота) с указанием при необходимости начальной (минимальной) цены договора (цену лота) за единицу площади государственного или муниципального имущества, права на которое передаются по договору, в размере ежемесячного или ежегодного платежа за право владения или пользования указанным имуществом, в размере платежа за право заключить договор безвозмездного пользования указанным имуществом, за исключением проведения конкурса на право заключения договора аренды в отношении объектов теплоснабжения, водоснабжения и (или) водоотведения.

Пунктом 138 Правил определено, что аукцион проводится путем повышения начальной (минимальной) цены договора (цену лота), указанной в извещении о проведении аукциона, на «шаг аукциона».

Согласно пункту 142 Правил победителем аукциона признается лицо, предложившее наиболее высокую цену договора, либо действующий правообладатель, если он заявил о своем желании заключить договор по объявленной аукционистом наиболее высокой цене договора.

В соответствии с Аукционной документацией цена договора (цена лота) – это размер ежемесячного платежа за право аренды объекта (лота).

Аукционной документацией установлена следующая начальная (минимальная) цена договора (ежемесячный платеж):

- 1) По лоту № 1 – 53 000 рублей.
- 2) По лоту № 2 – 107 000 рублей.
- 3) По лоту № 3 – 152 000 рублей.

Пунктом 10.6 Аукционной документации определено, что 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).

Вместе с тем, согласно пункту 5.2 Проекта договора размер арендной платы за пользование имуществом определяется по результатам оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации.

Понятия «начальная (минимальная) цена договора (цена лота)» и «цена договора (арендная плата)» не тождественны, а пункт 5.2 Проекта договора содержит недостоверные сведения.

Довод Заявителя обоснован.

4. В соответствии с пунктом 150 Правил заключение договора по результатам аукциона осуществляется в порядке, установленном пунктами 92 – 100 Правил.

Согласно пункту 92 Правил заключение договора осуществляется в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом Российской Федерации и иными федеральными законами.

По правилам пункта 2 статьи 651 Гражданского кодекса Российской Федерации договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Согласно Аукционной документации срок аренды в отношении всех лотов – 15 лет.

Пунктом 9.3 Проекта договора установлено, что договор составляется в двух (трех) идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон, один – для органов Федеральной регистрационной службы (в случае если срок действия договора аренды не менее одного года).

Таким образом, пунктом 9.3 Проекта договора не определено конкретное количество экземпляров договора аренды, заключаемого по результатам Аукциона, а возможность заключения договора в двух идентичных экземплярах противоречит самому пункту 9.3 Проекта договора и условиям заключения такого договора.

Довод Заявителя обоснован.

5. В соответствии с пунктом 17 Правил 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.

Согласно пункту 18 Правил участники конкурсов или аукционов должны соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации к таким участникам.

В силу пункта 19 Правил кроме указанных в пункте 18 Правил требований организатор конкурса или аукциона не вправе устанавливать иные требования к участникам конкурсов или аукционов.

В соответствии с пунктом 23 Правил заявителем может быть любое юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, формы собственности, места нахождения и места происхождения капитала или любое физическое лицо, в том числе индивидуальный предприниматель, претендующее на заключение договора и подавшее заявку на участие в конкурсе или аукционе.

Согласно пункту 120 Правил заявка на участие в аукционе подается в срок и по форме, которые установлены документацией об аукционе. Подача заявки на участие в аукционе является акцептом оферты в соответствии со статьей 438 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Подпунктом 4 пункта 4 раздела 6 Аукционной документации установлено, что лица, желающие принять участие в Аукционе, должны использовать форму заявки на участие в Аукционе (Приложение №7 к Аукционной документации), в том числе содержащую банковские реквизиты для возврата задатка.

Комиссией осмотрена форма заявки на участие в Аукционе (приложение № 7 к Аукционной документации), в соответствии с которой заявитель подтверждает, что является субъектом малого и среднего предпринимательства в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» и вправе принимать участие в аукционе (пункт 8 в печатной форме заявки, пункт 2 в электронной форме заявки на сайте torgi.gov.ru).

Формой заявки на участие в Аукционе не предусмотрено право выбора указанного пункта, и подписывая заявку, претендент автоматически подтверждает, что является субъектом малого и среднего предпринимательства.

Таким образом, формой заявки на участие в Аукционе неправомерно установлено требование к потенциальным участникам Аукциона, не предусмотренное законом.

Довод Заявителя обоснован.

6. В соответствии с пунктом 6.2.4 Аукционной документации 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.

Организатор торгов вправе включить в Аукционную документацию отдельные уточнения, не оговоренные в Правилах, при этом такие уточнения должны быть публичны, доступны для ознакомления и не должны быть

избыточными.

Требование к порядку нумерации листов документов, входящих в состав заявки на участие в Аукционе, установленное Организатором торгов, не противоречит Правилам.

Доказательств того, что указанные требования неисполнимы, Заявителем не представлены.

Довод Заявителя не обоснован.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «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.