

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 22256/22
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 01.07.2022

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 (далее – Заявитель) на действия (бездействие) организатора торгов – Комитета по конкурентной политике Московской области (далее – Организатор торгов) при организации и проведении аукциона № АЭ-МИО/22-1413 на право заключения договора аренды объекта культурного наследия – «Усадьба «Ляхово», конец XVIII – начало XIX в.: главный дом», находящегося в собственности Московской области, расположенного по адресу: Московская область, Домодедовский р-н, с. Ляхово, стр. 63» (далее – ОКН), извещение о проведении торгов размещено на сайте torgi.gov.ru за № 21000004710000001452 (далее – Аукцион), без участия Заявителя, при участии представителей Комитета и Министерства имущественных отношений Московской области (далее – Министерство), уведомленных в соответствии с требованиями части 11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», после объявленных перерывов

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, Организатора торгов и Министерства направлено уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу.

Согласно доводам жалобы:

1. В извещении о проведении Аукциона отсутствуют характеристики ОКН.

2. Аукционная документация не содержит сведений, указанных в пунктах 109 и 110 Правил.

3. В Аукционной документации отсутствует информация о земельном участке, необходимом для использования ОКН, а также сведения о размере арендной платы за пользование земельным участком.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласился и пояснил следующее:

1. Аукционная документация содержит все имеющиеся на ОКН технические и правоустанавливающие документы, которые содержат описание ОКН. Правилами конкретный перечень, свидетельствующий о характеристиках имущества и подлежащий размещению в Аукционной документации, не определен.

2. Согласно письму Министерства культуры Российской Федерации от 22.02.2017 № 45-01.1-39-НМ допускается определять состав, виды и объемы работ по ремонту объекта культурного наследия актом технического состояния объекта культурного наследия. Акт технического состояния, входящий в состав Аукционной документации, содержит необходимую информацию о составе, видах и объемах работ, которые необходимо выполнить в отношении ОКН, а Правила не возлагают на Организатора торгов и Министерство осуществлять подготовку спецификации выполняемых работ и сметной документации. Сведения, установленные пунктом 110 Правил, могут содержаться в аукционной документации. Их указание не является обязанностью Организатора торгов. Победитель Аукциона должен будет сам провести обследование ОКН, разработать документацию о реставрации, согласовать ее с Главным управлением культурного наследия Московской области, отреставрировать, разработать документацию на строительство, согласовать ее и провести строительные работы.

3. Границы территории ОКН в настоящее время не определены. В соответствии с условиями Аукциона победитель Аукциона обязан обратиться с заявлением к арендодателю по вопросу заключения договора аренды земельного участка под ОКН 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. Сформированный

таким образом земельный участок, который будет иметь соответствующую категорию и вид разрешенного использования будет передан в аренду арендатору в установленном земельным законодательством Российской Федерации порядке. Определить стоимость аренды такого земельного участка, который в настоящее время еще не существует невозможно.

Министерство поддержало позицию Организатора торгов.

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.

Комиссией осмотрена Аукционная документация, которая содержит, в том числе следующие характеристики ОКН:

- наименование;
- назначение;
- место расположения (адрес);
- кадастровый номер;
- сведения о правообладателе;
- площадь;
- этажность (этаж);
- фотоматериалы;
- описание, технические характеристики и иные сведения;
- сведения о включении объекта (лота) аукциона в реестр объектов культурного наследия.

Согласно пункту 2.5 Аукционной документации: «Описание, технические характеристики и иные сведения об Объекте (лоте) аукциона: указаны в распоряжении Министерства имущественных отношений Московской области от 04.05.2022 № 15ВР-812 (Приложение 1), выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 18.02.2022 № КУВИ-001/2022-23230865 (Приложение 2), техническом паспорте, выданном ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральный БТИ» от 01.09.2010 (Приложение 2, Акте технического состояния памятника истории и культуры и определения плана работ по памятнику и благоустройству территории (Приложение № 2 к проекту договора аренды)».

Какие именно иные обязательные для указания сведения в отношении ОКН отсутствуют в Аукционной документации Заявителем в жалобе не приведено.

Довод Заявителя не обоснован.

2. Согласно пункту 108 Правил Документация об аукционе разрабатывается организатором аукциона, специализированной организацией и утверждается организатором аукциона.

В соответствии с пунктом 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.

Аукционной документацией (пункт 2.5) определено следующее: «План работ по сохранению Объекта (лота) аукциона: согласно Охранному обязательству собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации – «Усадьба «Ляхово», конец XVIII – начало XIX в.: главный дом», утвержденному распоряжением Главного управления культурного наследия Московской области от 03.08.2016 № 46РВ-41 (Приложение № 1 к проекту договора аренды) и Акте технического состояния памятника истории и культуры и определения плана работ по памятнику и благоустройству его территории (Приложение № 2 к проекту договора аренды)».

Согласно пункту 4 Аукционной документации установлены следующие требования:

п/п	Требование	Содержание требования
4.1	Требования к объему, перечню, качеству и срокам выполнения работ, которые необходимо выполнить в отношении ОКН, права на который передаются по договору аренды:	Победитель Аукциона или участник, с которым заключается договор аренды, обязан выполнять все требования в отношении ОКН, установленные в договоре аренды ОКН (Приложение № 7), Охранном обязательстве собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации - «Усадьба «Ляхово», конец XVIII – начало XIX в.: главный дом», утвержденном распоряжением Главного управления культурного наследия Московской области от 03.08.2016 № 46РВ-41 (Приложение № 1 к проекту договора аренды) и Акте технического состояния памятника истории и культуры и определения плана работ по памятнику и благоустройству его территории (Приложение № 2 к проекту договора аренды).
4.2	Требования к качеству, техническим характеристикам товаров (работ, услуг), поставка (выполнение, оказание) которых происходит с использованием ОКН	Победитель Аукциона или участник, с которым заключается договор аренды обязан использовать ОКН исключительно по целевому назначению: использование имущества в социальных, культурных,

		образовательных, административно-деловых, гостинично-рекреационных целях, в том числе для организации общественного питания.
4.3	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:	Участник в составе заявки по ОКН представляет свои предложения по установленной форме (Приложение № 4) об условиях выполнения работ, которые необходимо выполнить в отношении ОКН, права на который передаются по договору аренды.
4.4	Требования к техническому состоянию ОКН, права на который передаются по договору аренды, которым ОКН должен соответствовать на момент окончания срока договора аренды	ОКН на момент окончания срока действия договора аренды должен соответствовать условиям, указанным в договоре аренды (Приложение № 7).

Вместе с тем, проект договора аренды ОКН (приложение № 7) не содержит требований к техническому состоянию ОКН, которым ОКН должен соответствовать на момент окончания срока договора.

Довод Организатора торгов о том, что победитель Аукциона будет самостоятельно определять порядок реставрации, консервации и проведения ремонтных работ, учитывая специфику ОКН и руководствуясь Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Закон № 73-ФЗ), не может быть принят как обоснованный, так как особенности имущества не могут служить основанием для неисполнения требований закона.

Нормы, предусматривающие возможность неисполнения Организатором торгов пункта 109 Правил, не приведены.

Пунктом 110 Правил предусмотрено, 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 8.3.2 Аукционной документации заявка на участие в Аукционе должна содержать, в том числе предложения об условиях выполнения работ (по форме Приложения № 4), которые необходимо выполнить в отношении имущества, права на которое передаются по договору

аренды, а также по качеству, количественным, техническим характеристикам товаров (работ, услуг), поставка (выполнение, оказание) которых происходит с использованием такого имущества. В случаях, предусмотренных Документацией об аукционе, также копии документов, подтверждающих соответствие товаров (работ, услуг) установленным требованиям, если такие требования установлены законодательством Российской Федерации.

Согласно пункту 2 статьи 47.2 Закона № 73-ФЗ состав (перечень) видов работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия, сроки (периодичность) проведения таких работ определяются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определенным пунктом 7 статьи 47.6 Закона № 73-ФЗ, с учетом мнения собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия на основании составленного соответствующим органом охраны объектов культурного наследия акта технического состояния объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия с учетом вида данного объекта культурного наследия, его индивидуальных особенностей, физического состояния, функционального назначения и намечаемого использования объекта культурного наследия.

Комиссией осмотрено охранное обязательно в отношении ОКН, утвержденное распоряжением Главного управления культурного наследия Московской области от 03.08.2016 № 46РВ-41 и являющееся неотъемлемой частью Аукционной документации (приложение № 1 к проекту договора аренды, далее – Охранное обязательство).

Охранное обязательство содержит следующие требования к содержанию и сохранению ОКН, повторяющие положения Закона № 73-ФЗ:

Пункт Охранного обязательства	Статья Закона № 73-ФЗ
п. 13	п. 1 ст. 40 п. 2 ст. 47.2
п. 14	п. 3 ст. 47.2
п. 15	п. 3 ст. 47.2
п. 16	п. 3 ст. 47.2
п. 17	п. 1 ст. 47.3
п. 18	п. 2 ст. 47.3
п. 19	п. 3 ст. 47.3
п. 20	п. 4 ст. 47.3

Приложением № 2 к проекту договора аренды ОКН является акт технического состояния памятника истории и культуры и определения плана работ по памятнику и благоустройству территории (далее – Акт), в котором содержится план ремонтно-реставрационных работ и благоустройства территории памятника истории и культуры (далее – План работ).

Планом работ определены:

1. Перечень исследовательской и проектной-сметной документации, подлежащей выполнению и согласованию;
2. Ремонтно-восстановительные работы:
 - 2.1. Консервационные работы (включая противоаварийные работы,

в течение 1 года с момента заключения договора);

2.2. Полный комплекс реставрационных работ по фасадам ОКН (в течение 5 лет с момента заключения договора);

2.3. Полный комплекс реставрационных работ в интерьерах объекта, включая их приспособление к современному использованию и монтаж инженерных систем и оборудования (в течение 7 лет с момента заключения договора аренды);

2.4. Установка на ОКН информационной надписи (обозначение, в течение 7 лет с момента заключения договора).

План работ содержит указание на необходимость консервации, реставрации, разработки технической документации и сроки выполнения таких требований.

При этом, перечень каких-либо работ, направленных на сохранение ОКН, План работ не содержит. Приведенные в Плане работ общие требования являются цитатами норм Закона № 73-ФЗ и не могут указывать на соблюдение пункта 110 Правил, в связи с отсутствием в них конкретных работ и требований к таким работам.

Довод Организатора торгов о том, что исполнение пункта 110 Правил не является обязательным, не может быть рассмотрен Комиссией как обоснованный, так как:

- Организатором торгов принято решение о включении таких требований в Аукционную документация, а значит такие требования должны быть понятными, исполнимыми, очевидными и не содержать пункты, допускающие неоднозначное толкование (например, разработать рабочую документацию на проведение консервационных работ – в течение 2 лет с момента заключения договора аренды, выполнить консервационные работы – в течение 1 года с момента заключения договора аренды);

- отсутствие (неуказание) сведений, предусмотренных пунктом 110 Правил, не тождественно указанию каких-либо общих требований при установлении обязанности по их соблюдению при одновременном требовании о представлении в составе заявки предложений об условиях выполнения работ, которые необходимо выполнить в отношении ОКН.

Пунктом 121 Правил и пунктом 8.3.2 Аукционной документации установлено, что заявка на участие в Аукционе должна содержать предложения об условиях выполнения работ, которые необходимо выполнить в отношении имущества, права на которое передаются по договору аренды, а также по качеству, количественным, техническим характеристикам товаров (работ, услуг), поставка (выполнение, оказание) которых происходит с использованием такого имущества. В случаях, предусмотренных документацией об аукционе, также копии документов, подтверждающих соответствие товаров (работ, услуг) установленным требованиям, если такие требования установлены законодательством Российской Федерации.

Согласно пункту 24 Правил и пункту 9.4 Аукционной документации непредставление указанных предложений является основанием для отказа претенденту в допуске к участию в Аукционе.

Аукционная документация не содержит требований к объему, перечню, качеству и срокам выполнения работ, которые необходимо выполнить в отношении ОКН.

Довод Заявителя обоснован.

3. Требования к содержанию извещения о проведении аукциона утверждены пунктом 105 Правил, к содержанию аукционной документации – пунктом 114 Правил.

Правилами не установлена обязанность Организатора торгов указывать в извещении о проведении Аукциона и Аукционной документации размер арендной платы за пользование земельным участком, на котором расположен ОКН.

Норма закона, нарушенная Организатором торгов, Заявителем не приведена, Комиссией не установлена.

Довод Заявителя не обоснован.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу _____ 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 Комитета по конкурентной политике 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.

