



**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ  
ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**РЕШЕНИЕ**  
**по жалобе № 066/10/18.1-3784/2022**

29.11.2022

г. Екатеринбург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Свердловской области по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, порядка осуществления мероприятий при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства (Приказ от 22.12.2015 № 513, в ред. Приказа от 17.03.2022 № 117) в составе:

председатель Комиссии: <...> – начальник отдела контроля органов власти;  
члены Комиссии: <...> - ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти;  
<...> – специалист 1 разряда отдела контроля органов власти,

при участии в качестве:

*заявителя* – <...>, представитель – <...>;

*организатор торгов* – Муниципальное автономное учреждение культуры Дом культуры «Новоуральский» (624130, Свердловская область, г. Новоуральск, ул. Комсомольская, д. 14, далее – МАУК ДК «Новоуральский»), представители – <...> (доверенность от 25.11.2022 без номера), <...> (доверенность от 25.11.2022 без номера),

рассмотрев в порядке ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу <...> (вх. №№ 12476-ИП/22 от 21.11.2022, 12532-ЭП/22 от 22.11.2022) на действия (бездействие) организатора торгов в лице МАУК ДК «Новоуральский», совершенные при организации и проведении торгов (торги №№ 22000138220000000001, 22000138220000000002 на сайте <https://torgi.gov.ru>, на сайте <https://www.roseltorg.ru>) в форме аукциона на право заключения Договора аренды объектов движимого и недвижимого имущества, находящихся в оперативном управлении МАУК ДК «Новоуральский»: Объект, расположенный по адресу: г. Новоуральск, ул. Комсомольская, 14 (помещения №№ 12, 13, 15 на 1-м этаже, №№ 5, 6, 8, 9, 10, 11 на 2-м этаже здания пристроя танцзала к МАУК ДК «Новоуральский» литер А1), общая площадь 267,6 кв.м.; Объект, расположенный по адресу: г. Новоуральск, ул. Крупской, 2 (помещения №№ 12, 13, 15 на 1-м этаже, №№ 26, 27, 28, 29, 31, 32, 33, 34 на 1-м этаже в здании), общая площадь 89,3 кв.м., Объекты движимого имущества – 61 шт.,

**УСТАНОВИЛА:**

Информация о принятой к рассмотрению жалобе и ее содержании размещена на официальном сайте Свердловского УФАС России в сети «Интернет» (<http://sverdlovsk.fas.gov.ru>).

Рассмотрение жалобы было назначено на 29.11.2022. О времени и месте рассмотрения жалобы организатор торгов уведомлен (исх. № ДШ/9668/22 от 22.11.2022) посредством электронной почты <...>, заявитель – посредством электронной почты <...>.

При рассмотрении жалобы осуществлялось аудиопротоколирование на устройство Olimpus WS-852.

На основании ст. 11 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ) защиту нарушенных или оспоренных гражданских прав осуществляет в соответствии с подведомственностью дел, установленной процессуальным законодательством, суд, арбитражный суд или третейский суд. Защита гражданских прав в административном порядке осуществляется лишь в случаях, предусмотренных законом. Решение, принятое в административном порядке, может быть оспорено в суде.

В соответствии с п. 4.2 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган уполномочен рассматривать жалобы на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов. При этом в п. 3 ст. 447 ГК РФ сказано, что в случаях, указанных в настоящем Кодексе или ином законе, договоры о продаже вещи или имущественного права могут быть заключены только путем проведения торгов.

Заключение договоров аренды в отношении муниципального недвижимого имущества может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров, за исключением исчерпывающего перечня случаев (ч.ч. 1, 3 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции).

Порядок проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров, указанных в ч.ч. 1 и 3 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции, устанавливаются федеральным антимонопольным органом (ч. 5 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции).

Приказом ФАС России от 10.02.2010 № 67 утверждены Правила 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 (далее – Правила № 67).

Распоряжением Комитета по управлению муниципальным имуществом Новоуральского городского округа от 08.08.2022 № 431 МАУК ДК «Новоуральский» дано согласие на передачу муниципального имущества в аренду.

Документация об открытом аукционе для субъектов малого и среднего предпринимательства на право заключения договора аренды объектов движимого и недвижимого имущества, находящихся в оперативном управлении МАУК ДК «Новоуральский», утверждена директором МАУК ДК «Новоуральский».

В качестве организатора торгов согласно п. 2 ст. 447 ГК РФ могут выступать собственник вещи, обладатель иного имущественного права на нее, другое лицо, имеющее интерес в заключении договора с тем, кто выиграет торги, а также лицо, действующее на основании договора с указанными лицами и выступающее от их имени или от своего имени, если иное не предусмотрено законом (нотариус, специализированная организация и др.).

Организатором аукционов в отношении муниципального имущества, указанного в ч.

3 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции, согласно абз. 3 п. 4 Правил № 67 является уполномоченный собственником обладатель права хозяйственного ведения или оперативного управления (государственное или муниципальное унитарное предприятие, учреждение) или иное лицо, обладающее правами владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества.

Согласно Извещению о проведении аукциона организатором торгов выступает МАУК ДК «Новоуральский».

Информация о проведении конкурсов или аукционов согласно п. 27 Правил № 67 размещается на официальном сайте РФ в сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством РФ.

Для размещения информации о проведении аукционов на право заключения договоров аренды в отношении муниципального имущества согласно пп. «а» п. 1 Постановления Правительства РФ от 10.09.2012 № 909 определен официальный сайт Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» - [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru).

Извещения о проведении аукционов опубликовано 29.09.2022 на сайте - [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) (торги №№ 22000138220000000001, 22000138220000000002), на сайте электронной площадки <https://www.roseltorg.ru> (торги №№ 22000138220000000001, 22000138220000000002).

Заявки на участие в аукционе принимались с 30.09.2022 09:00 по 09.11.2022 09:00.

Дата и время рассмотрения заявок – 09.11.2022 12:00.

Дата и время подведения итогов аукциона – 10.11.2022 в 12:00.

Условием защиты гражданских прав в административном порядке согласно ч. 2 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции является заинтересованность заявителя в проведении торгов и в участии в них. Так, лицом, подавшим заявку на участие в торгах, могут быть обжалованы любые совершенные организатором торгов (его комиссией) при организации и проведении торгов действия (бездействие), а иным лицом - в случае, если его права или законные интересы могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах.

Таким образом, рассмотрение жалоб по ст. 18.1 Закона о защите конкуренции введено для защиты прав и законных интересов лиц, заинтересованных в участии в торгах и в соблюдении организатором торгов (его комиссией) порядка их проведения, подтвердивших свою заинтересованность подачей заявки на участие в торгах либо указанием на препятствия в подаче заявок, в том числе иными лицами ввиду пороков информационного обеспечения торгов или наличия иных препятствий в подаче заявок.

Согласно Протоколу рассмотрения заявок от 09.11.2022 № 2200013822000000000100101 на участие в торгах поступило 6 заявок: <...>.

Согласно Протоколу рассмотрения заявок от 09.11.2022 № 2200013822000000000200101 на участие в торгах поступило 4 заявки: <...>.

Следовательно, <...> вправе обжаловать любые совершенные организатором торгов действия (бездействие) при организации и проведении торгов.

Согласно ч. 4 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции обжалование действий (бездействия) организатора торгов в порядке, установленном настоящей статьей, допускается не позднее 10 дней со дня размещения результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Протоколами от 11.11.2022 №№ 22000138220000000001, 22000138220000000002 подведения итогов (далее – Протоколы от 11.11.2022 №№ 22000138220000000001, 22000138220000000002) победителем аукционов признана Бугаенко Ю.Н.

Договоры аренды муниципального имущества не заключен.

Протоколы от 11.11.2022 №№ 22000138220000000001, 22000138220000000002 11.11.2022 размещены на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), в то время как жалоба <...> направлена в адрес Свердловского УФАС России 21.11.2022, т.е. в пределах установленного срока.

В соответствии с ч. 17 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, указание на которые согласно п. 4 ч. 6 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции содержится в жалобе.

<...> в жалобе ссылается на то, что п. 12.2.1 Документации об аукционе (в ред. от 29.09.2022). была определена цена ежемесячной арендной платы: размер арендной платы определяется на основании отчета об оценке рыночной арендной платы, подготовленного в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности, с применением понижающего коэффициента к рыночному размеру арендной платы в порядке, установленном Решением Думы Новоуральского городского округа № 141 от 19.12.2018. В п. 12.2.1 Документации об аукционе 19.10.2022 внесены изменения, согласно которым отсутствует порядок определения ежемесячной арендной платы. Следовательно, не понятен ежемесячный размер арендной платы, который обязан платить участник, выигравший торги: либо это цена, предложенная победителем торгов, либо цена, указанная в Отчете № 719/2022-2 от 28.07.2022 ООО «Айра Торрес». На сайте размещен Отчет № 719/2022-2 от 28.07.2022, который не подписан специалистом-оценщиком. К отчету приложен аттестат специалиста-оценщика и страховой полис с истекшим сроком действия. Более того, специалист-оценщик не является работником «Айра Торрес». <...> полагает, что в составе Документации об аукционе размещена недостоверная информация. Поскольку Отчет не подписан, постольку данную стоимость нельзя использовать в качестве начальной цены договора.

Организатор торгов отметил, что изменения в Документацию об аукционе относительно размера арендной платы внесены 19.10.2022 на основании письма КУМИ НГО. Начальная (минимальная) цена лота указана в извещении о проведении аукциона. Изначально была допущена техническая ошибка и опубликованы аттестат и полис страхования специалиста-оценщика с истекшим сроком действия. Однако указанная ошибка была устранена организатором торгов. На момент проведения аукциона квалификационный аттестат от 22.04.2022 являлся действующим (до 22.04.2025). Соответственно, полис обязательного страхования ответственности страхователя № 226600-035-000003 действует с 23.05.2022 по 22.05.2023.

В извещении о проведении аукциона согласно пп. 4 п. 105 Правил № 67 должны быть указаны начальная (минимальная) цена договора (цена лота) с указанием при необходимости начальной (минимальной) цены договора (цены 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.

В Извещениях о проведении аукционов указана начальная (минимальная) цена месячной арендной платы (33 990, 01 рублей; 12 381, 81 рублей).

Согласно п. 106 Правил № 67 организатор аукциона вправе принять решение о внесении изменений в извещение о проведении аукциона не позднее чем за 5 дней до даты окончания подачи заявок на участие в аукционе. В течение 1 дня с даты принятия указанного решения такие изменения размещаются организатором аукциона, специализированной организацией на официальном сайте торгов. При этом срок подачи заявок на участие в аукционе должен быть продлен таким образом, чтобы с даты размещения на официальном сайте торгов внесенных изменений в извещение о проведении аукциона до даты окончания подачи заявок на участие в аукционе он составлял не менее 15 дней.

Изменения в Документацию об аукционе внесены организатором торгов 19.10.2022, срок окончания подачи заявок установлен до 09.11.2022, т.е. не позднее чем за 5 дней до даты окончания подачи заявок на участие в аукционе.

Согласно п. 12.2.1 Документации об аукционе в соответствии с пунктом 23 Порядка, установленного Решением Думы Новоуральского городского округа № 141 от 19.12.2018, при заключении договоров аренды по результатам аукциона в отношении муниципального имущества, включенного в Перечень в соответствии с указанным выше Порядком, арендная плата вносится субъектами малого и среднего предпринимательства в следующем порядке:

в первый год аренды - 40 процентов размера арендной платы;

налог на добавленную стоимость на арендную плату в соответствии со ставкой, установленной действующим законодательством, на момент подписания договора в размере 20%;

во второй год аренды - 60 процентов размера арендной платы;

налог на добавленную стоимость на арендную плату в соответствии со ставкой, установленной действующим законодательством, на момент подписания договора в размере 20%;

в третий год аренды - 80 процентов размера арендной платы;

налог на добавленную стоимость на арендную плату в соответствии со ставкой, установленной действующим законодательством, на момент подписания договора в размере 20%;

в четвертый год аренды и далее - 100 процентов размера арендной платы;

налог на добавленную стоимость на арендную плату в соответствии со ставкой, установленной действующим законодательством, на момент подписания договора в размере 20%.

Любое заинтересованное лицо вправе направить в письменной форме, в том числе в форме электронного документа, организатору аукциона запрос о разъяснении положений документации об аукционе (п.п. 47, 118 Правил № 67).

Пунктом 2.2 Документации об аукционе установлено, что после размещения на официальном сайте торгов извещения о проведении аукциона, организатор аукциона на основании заявления любого заинтересованного лица, поданного в письменной форме, в том числе в форме электронного документа, в течение двух рабочих дней с даты получения соответствующего заявления предоставляет такому лицу аукционную документацию в порядке, указанном в извещении о проведении аукциона.

Вместе с тем, организатор торгов отметил, что <...> не обращалась с запросом о разъяснении документации об аукционе.

Поскольку заявки на участие в аукционе принимались по 09.11.2022, право на подачу заявки могло быть нарушено положениями документации и восстановлено только до 09.11.2022, в то время как жалоба <...> направлена в адрес Свердловского УФАС России 21.11.2022. Жалоба на положения извещения об осуществлении закупки, документации о закупке согласно п. 1 ч. 2 ст. 105 Федеральный закон от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» может быть подана до окончания срока подачи заявок на участие в закупке.

Отсутствие в ст. 18.1 Закона о защите конкуренции такого основания для возвращения жалобы, как истечение срока для ее подачи, не свидетельствует о праве антимонопольного органа рассматривать жалобы, поданные с нарушением предусмотренного законом срока (Постановление ФАС Уральского округа от 13.12.2012 по делу № А71-7099/2012).

Таким образом, Комиссия Свердловского УФАС России приходит к выводу о признании жалобы необоснованной как необоснованно поданной.

В соответствии с ч. 20 ст. 18.1 и п. 3.1 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной.

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Свердловского УФАС России

#### **РЕШИЛА:**

1. Жалобу <...> признать необоснованной как необоснованно поданной.

Председатель комиссии <...>

Члены комиссии: <...>

<...>

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в Арбитражный суд Свердловской области.