

**РЕШЕНИЕ**  
**по жалобе № 32885/22**  
**на действия (бездействие) при организации и проведении торгов**

Дата рассмотрения жалобы по существу 14.09.2022

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:  
<...> – <...> Московского областного УФАС России;  
<...> – <...> Московского областного УФАС России;  
<...> – <...> 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 в электронной форме 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 – Объект), извещение о проведении торгов размещено на сайте <https://torgi.gov.ru/new> за № 21000004710000001452 (далее – Аукцион), без участия Заявителя, при участии представителя Организатора торгов и ГКУ Московской области «Региональный центр торгов» – <...> (доверенности от 28.12.2021 № 29-09-88/21 и от 23.12.2021 № 236) и представителя 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 объявленного перерыва с 13.09.2022 до 14.09.2022

**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, Организатора торгов, ГКУ Московской области «Региональный центр торгов» и Министерства направлено уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу.

Согласно доводу жалобы Аукционная документация не содержит сведений, указанных в пункте 110 Правил, что ограничивает количество участников Аукциона.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласился и пояснил, что Объект неоднократно реставрировался, о чем указано в пункте 4.4 Аукционной документации, в связи с чем иную информацию по объему выполнения работ за исключением той, которой указана в Аукционной документации, установить не представляется возможным. Также, Организатор торгов не имеет информации, под какие цели будет эксплуатироваться Объект (например, ресторан или гостиница), в связи с чем установление конкретного объема работ, например, под ресторан, потенциально ограничивает количество участников Аукциона. При этом все требования, предусмотренные пунктом 110 Правил, в Аукционной документации указаны.

Министерство поддержало позицию Организатора торгов.

Относительно довода жалобы Комиссией установлено следующее.

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

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.

Согласно пункту 4.1 Аукционной документации: «Работы по сохранению объекта культурного наследия (далее – ОКН) должны быть выполнены качественно в порядке, установленном ст. 45 Федерального закона № 73-ФЗ, а также с учетом требований нормативных документов, в том числе:

- ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования»;

- ГОСТ Р 55567-2013 «Порядок организации и ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования»;

- ГОСТ Р 55945-2014 «Общие требования к инженерно-геологическим изысканиям и исследованиям для сохранения объектов культурного наследия»;

- ГОСТ Р 58169-2018 «Сохранение объектов культурного наследия. Положение о порядке производства и приемки работ по сохранению объектов культурного наследия».

При проведении работ по ОКН победитель аукциона или участник, с которым заключается договор аренды обязан руководствоваться методическими рекомендациями по эксплуатации объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) (Письмо Министерства культуры России от 22.02.2017 № 45-01.1-39-НМ)».

Работы, которые необходимо выполнить по ОКН, установлены в приложении № 2 к проекту договора (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).

Пунктом 4.2 извещения о проведении Аукциона указано, что ОКН можно использовать исключительно по целевому назначению,

а именно: в социальных, культурных, образовательных, административно-деловых, гостинично-рекреационных целях, в том числе для организации общественного питания.

Организатором торгов соблюдены требования пункта 110 Правил, поскольку в Аукционной документации имеются достаточно сведений, позволяющих определить объем, перечень, качество и срок выполнения работ.

Заявителем, не представлено документов и сведений, подтверждающих обратное.

Довод Заявителя не обоснован.

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

### **РЕШИЛА:**

Признать жалобу <...> необоснованной.

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.  
предписания.