

Исх. №04-04/1238 от 04.02.2020 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан по рассмотрению жалоб в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии:	<...> – (должностное лицо)
Члены Комиссии:	<...> – (должностное лицо)
	<...> – (должностное лицо)

рассмотрев после перерыва жалобу заявителя ООО «Федералстрой» (вх. 277/ж от 16.01.2020г.) на действия организатора торгов - АО «Агентство по государственному заказу Республики Татарстан», продавца - АО «Главное управление обустройства войск» при проведении торгов по номеру извещения SALEEOA00002212, в присутствии:

- представителя АО «Агентство по государственному заказу Республики Татарстан»: <...> (доверенность № 2 от 09.01.2020г.);

- представителя АО «Главное управление обустройства войск»: <...> (доверенность № Д-1300 от 12.12.2019 г.);

- представителя заявителя ООО «Федералстрой»: <...> (доверенность от 13.01.2019г.),

УСТАНОВИЛА:

Извещение о проведении торгов № SALEEOA00002212 опубликовано на сайте sale.zakazrf.ru 04.12.2019 г.

Дата и время окончания приема заявок: 13.01.2020 14:00:00.

Начальная цена по лоту: 32 300 000 руб.

Суть жалобы, по мнению заявителя, торги проводятся с нарушением норм действующего законодательства.

Данная жалоба рассматривается в рамках статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), по правилам которой антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011 г. N 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Комиссия по результатам рассмотрения довода заявителя на действия организатора торгов, продавца, а также позиции организатора торгов, продавца изучив представленные сторонами материалы, приходит к следующим выводам.

Относительно довода Заявителя о том, что в описании выставленного на торги

имущества отражена неполная информация (не отражен договор аренды, заключенный сроком на 5 лет).

Частью 2 статьи 447 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что в качестве организатора торгов 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.).

В соответствии с частью 2 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации если иное не предусмотрено законом, извещение о проведении торгов должно быть опубликовано организатором не позднее чем за тридцать дней до их проведения. Извещение должно содержать сведения о времени, месте и форме торгов, об их предмете, о существующих обременениях продаваемого имущества и о порядке проведения торгов, в том числе об оформлении участия в торгах, определении лица, выигравшего торги, а также сведения о начальной цене.

02 июня 2017 года между Агентством по государственному заказу Республики Татарстан и АО «Главное управление обустройства войск» заключен договор оказания услуг ЭТП №2017/2-1270. Согласно Договору, Агентство осуществляет обязанности оператора ЭТП, а также обязанности организатора торгов (услуги по продаже имущества). Так, согласно п. 4.2.1 Договора, Агентство в части услуг по продаже имущества обязано руководствоваться Заданием Заказчика, Договором, Регламентом ЭТП и действующим законодательством.

На основании полученного от продавца задания, Агентство обязано обеспечить организацию и проведение торговой процедуры в целях реализации имущества Заказчика (п. 4.2.3 Договора).

Согласно п. 4.6.3 Договора, Заказчик обязан обеспечить полноту и достоверность предоставляемой информации.

В соответствии с полученным заданием, Агентством был организован электронный аукцион № SALEEOA00002212 с начальной ценой - 32 300 000 руб.; шагом аукциона – 500 000 руб. и размером задатка в 1 615 000 рублей.

Согласно опубликованной документации в состав лота входят следующие объекты:

Продажа имущества, расположенного по адресу: Приморский край, г. Артем, ул. Орджоникидзе, д. 17:

1. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для промышленных нужд, площадь объекта:

31 535 кв.м, кадастровый номер <...> :27:070203:41, адрес (местонахождение) объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Приморский, г. Артем, ул. Орджоникидзе, дом 17;

2. Административное, назначение объекта: нежилое здание, площадь объекта: 519,2 кв.м, кадастровый номер <...> :27:070203:1339, адрес (местонахождение) объекта: Приморский край, г. Артем, ул. Орджоникидзе, д. 17;

3. Производственное здание, назначение объекта: нежилое здание, площадь объекта: 3 090,6 кв.м, кадастровый номер <...> :27:070203:1340, адрес (местонахождение) объекта:

Приморский край, г. Артем, ул. Орджоникидзе, д. 17;

4. Гараж, назначение объекта: нежилое здание, площадь объекта: 1 117,9 кв.м, кадастровый номер <...> :27:070203:1342, адрес (местонахождение) объекта: Приморский край, г. Артем, ул. Орджоникидзе, д. 17;

5. Котельная, назначение объекта: нежилое здание, площадь объекта:

237,8 кв.м, кадастровый номер <...> :27:070203:1341, адрес (местонахождение) объекта: Приморский край, г. Артем, ул. Орджоникидзе, д. 17;

6. Проходная, назначение объекта: нежилое здание, площадь объекта:

26,2 кв.м, кадастровый номер <...> :27:070203:1343, адрес (местонахождение) объекта: Приморский край, г. Артем, ул. Орджоникидзе, д. 17;

7. Склад ГСМ, насосная, назначение объекта: сооружение, площадь объекта: 4,6 кв.м, кадастровый номер <...> :27:070203:1697, адрес (местонахождение) объекта: Приморский край, г. Артем, ул. Орджоникидзе, д. 17.

Согласно доводам, изложенным в жалобе, в извещении по торгам № SALEEOA00002212 отражена информация об обременениях (ограничениях) в отношении объектов недвижимого имущества, входящих в состав лота, зарегистрировано ограничение (обременение) прав в виде ипотеки на основании договора ипотеки недвижимого имущества от 18.09.2017 №Н-13/01JM0L. Кроме того, указано, что в отношении частей земельного участка, входящего в состав лота, установлены следующие ограничения (обременения):

- Охранная зона канализации, площадью 707,23 кв.м;

- Охранная зона кабеля 6 кВ, площадью 218,33 кв.м;

- Объект землеустройства отнесен к зонам с особыми условиями использования территорий – охранным зонам. Режим использования и правила охраны устанавливаются в соответствии с требованиями Постановления Российской Федерации от 24.02.2009 г. №150 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования участков, расположенных в границах таких зон, площадью 279 кв.м;

- Сервитут, площадью 134 кв.м.

Однако, отсутствует информация относительно заключенного договора аренды № 2019/2-518 от 01.04.2019 г. между ООО «ФедералСтрой» и Акционерным обществом «Главное управление обустройства войск», а именно:

- гаража, площадь объекта: 1 117,9 кв.м, кадастровый номер <...> :27:070203:1342, адрес (местонахождение) объекта: Приморский край, г. Артем, ул. Орджоникидзе, д.17;

- котельной, площадь объекта: 237,8 кв.м, кадастровый номер <...> :27:070203:1342, адрес (местонахождение) объекта: Приморский край, г. Артем, ул. Орджоникидзе, д. 17;

- части земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для промышленных нужд, кадастровый номер <...> :27:070203:41, адрес (местонахождение) объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Приморский, г. Артем, ул. Орджоникидзе, дом 17.

Указанный договор был заключен сроком на 5 (пять) лет, согласие на сделку было получено от Промсвязьбанка, являющегося Залогодержателем данного имущества. Договор зарегистрирован в установленном законом порядке, регистрационная запись №25:27:070203:41-25/006/2019-9 от 26.12.2019 г. (Аренда).

Однако, изучив документацию по торгам № SALEEOA00002212 Комиссия Татарстанского УФАС России установила, что в документации отсутствует информация относительно заключенного договора аренды 01.04.2019 г. между ООО «ФедералСтрой» и Акционерным обществом «Главное управление обустройства войск». До потенциальных участников торгов была доведена информация не в полном объеме (указаны не все обременения продаваемого имущества, а именно договор аренды № 2019/2-518 от 01.04.2019 г. между ООО «ФедералСтрой» и Акционерным обществом «Главное управление обустройства войск»), продавцом имущества нарушена часть 2 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации.

На участие в аукционе было подано 2 (две) заявки: от Алимова И.В. и от ООО «Федералстрой». Обе заявки были допущены до участия в закупке.

Согласно протоколу об итогах Аукциона от 15 января 2020 года, победителем Аукциона признан Алимов И.В., предложивший наибольшую цену лота – 32 300 000 руб.; ООО «Федералстрой» ценовых предложений в ходе торговой сессии не подавал.

Комиссия Татарстанского УФАС России приходит к выводу об обоснованности довода заявителя. Учитывая, что выявленное нарушение не нарушает прав заявителя, Комиссия принимает решение предписание об устранении выявленных нарушений не выдавать.

2) Относительно довода заявителя о значительно завышенной цене реализуемого на торгах имущества.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы:

1) на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года N 223-ФЗ "О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц", за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд;

2) на акты и (или) действия (бездействие) федерального органа исполнительной власти, органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления либо иных осуществляющих функции указанных органов или организации, участвующей в предоставлении государственных или муниципальных услуг, должностных лиц указанных органов или организаций (далее - уполномоченный орган) при осуществлении в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, являющихся субъектами градостроительных отношений, процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, утвержденные Правительством Российской Федерации в соответствии с частью 2 статьи 6 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее также - исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства) (за исключением процедур, осуществляемых государственным

органом, уполномоченным на осуществление государственной регистрации прав на имущество в соответствии с законодательством Российской Федерации), в части:

а) нарушения установленных сроков осуществления процедуры, включенной в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства;

б) предъявления требования осуществить процедуру, не включенную в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства;

в) незаконного отказа в приеме документов, заявлений;

г) предъявления к лицу, подавшему жалобу, документам и информации требований, не установленных федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, в случае, если предусмотренная указанными актами процедура включена в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства;

3) на действия (бездействие) территориальной сетевой организации, оказывающей услуги по передаче электрической энергии, организации, осуществляющей холодное водоснабжение и (или) водоотведение (организации водопроводно-канализационного хозяйства), организации, осуществляющей горячее водоснабжение, газораспределительной организации, теплоснабжающей организации (далее - организация, осуществляющая эксплуатацию сетей), предусмотренные подпунктами "а" - "г" пункта 2 настоящей части, при осуществлении в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, являющихся субъектами градостроительных отношений, процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства.

Учитывая, что антимонопольный орган не обладает полномочиями по рассмотрению жалоб на формирование цены реализуемого имущества, Комиссия Татарстанского УФАС России принимает решение оставить данный довод без рассмотрения.

3) Относительно довода заявителя о том, что продавец в нарушение действующего законодательства не уведомило заявителя о предстоящей реализации арендуемого имущества за 20 рабочих дней.

Комиссия Татарстанского УФАС России отмечает, что в жалобе не указано какими требованиями действующего законодательства предусмотрено уведомление арендатора о предстоящей реализации недвижимого имущества за 20 рабочих дней.

Наличие каких-либо условий об уведомлении арендатора о предстоящей продаже арендуемого имущества в Договоре аренды и их соблюдение сторонами договора, относится к сфере гражданско-правовых отношений.

В соответствии с частью 2 пункта 5 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.06.2008 № 30 «О некоторых вопросах, возникающих в связи с применением арбитражными судами антимонопольного законодательства» антимонопольный орган не вправе в рамках своей компетенции разрешать гражданско-правовые споры хозяйствующих субъектов.

Решение вопросов имущественного и гражданско-правового характера относится исключительно к компетенции судебных органов.

Учитывая вышеизложенное, Комиссия Татарстанского УФАС России принимает решение оставить довод без рассмотрения.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия,

РЕШИЛА:

Признать жалобу заявителя ООО «Федералстрой» (вх. 277/ж от 16.01.2020г.) на действия организатора торгов - АО «Агентство по государственному заказу Республики Татарстан», продавца - АО «Главное управление обустройства войск» при проведении торгов по номеру извещения SALEEOA00002212 обоснованной в части того, что в описании выставленного на торги имущества отражена неполная информация (не отражен договор аренды, заключенный сроком на 5 лет).

Предписание об устранении выявленных нарушений не выдавать.

В связи с тем, что торги SALEEOA00002212 не являются обязательными в соответствии с действующим законодательством, материалы дела для возбуждения административного производства не передавать.

Решение Комиссии может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель Комиссии:

<...> – (должностное лицо)

Члены Комиссии:

<...> – (должностное лицо)

<...> – (должностное лицо)