

## РЕШЕНИЕ

по делу № 033/10/18.1-796/2023

«31» октября 2023 г.

г. Владимир

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Владимирской области (далее – Комиссия, Комиссия Владимирское УФАС России) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ (ред. от 10.07.2023) «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), в составе:

<...> – председателя Комиссии – начальника отдела антимонопольного контроля торгов и органов власти,

<...> – члена Комиссии – заместителя начальника отдела антимонопольного контроля торгов и органов власти,

<...> – члена Комиссии - ведущего специалиста-эксперта,

при участии:

- представителя заявителя <...> – <...> (действующего на основании доверенности <...>);

- представителя Управления <...> – <...> (действующей на основании доверенности <...>);

- представителя Управления <...> – <...> (действующей на основании доверенности <...>);

- в отсутствие заявителя <...>, представителя АО <...>, извещенных о дате, времени и месте рассмотрения дела;

рассмотрев дело № 033/10/18.1-796/2023, возбужденное на основании жалобы <...> (далее – заявитель) (от имени которой на основании нотариальной доверенности действует <...> (далее – представитель заявителя)) на действия (бездействие) Управления <...> (далее – Управление, организатор торгов, организатор аукциона) при проведении открытого по составу участников и форме подачи предложений по цене аукциона в электронной форме по

продаже нежилого производственного здания с кадастровым номером: <...>440 площадью <...> кв.м. с земельным участком с участком с кадастровым номером: <...>2389 площадью 600 кв.м., расположенных по адресу: <...> (реестровый № извещения: <...>, лот № <...>),

#### УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Владимирской области поступила жалоба заявителя (вх. <...>) на действия (бездействие) Управления <...> (далее – Управление, организатор торгов, организатор аукциона) при проведении открытого по составу участников и форме подачи предложений по цене аукциона в электронной форме по продаже нежилого производственного здания с кадастровым номером: <...>440 площадью <...> с земельным участком с участком с кадастровым номером: <...>2389 площадью <...>, расположенных по адресу: <...> (реестровый № извещения: <...>, лот <...>) на электронной площадке АО «Единая электронная торговая площадка» (<...>).

Жалоба принята к рассмотрению в порядке и сроки, установленные статьей 18.1 Закона о защите конкуренции. Жалоба содержит следующие доводы и аргументы.

Заявитель посредством доверенного лица <...> 27.09.2023 подала заявку на участие в аукционе по приватизации муниципального имущества, которой присвоен № <...>.

Согласно протоколу рассмотрения и допуска заявок от 10.10.2023 организатор торгов решил допустить заявку <...> к торгам. По результатам торгов на электронной торговой площадке 12.10.2023 представителем <...> сделано наивысшее ценовое предложение по лоту № <...> она признана победителем, что подтверждается выпиской из протокола проведения итогов <...>, следовательно, договор купли-продажи с <...> должен был быть заключен Управлением до конца 19.10.2023, но данных действий со стороны Управления выполнено не было.

13.10.2023 заявитель обратился к Управлению с заявлением о заключении договора, в ответ Управление предоставило протокол подведения итогов от 12.10.2023, согласно которому при проведении

торгов выявлена ошибка приватизации, организатор торгов решил не заключать договор купли-продажи имущества, выставленного на аукцион. Также был представлен приказ <...> от 12.10.2023, согласно которому была прекращена процедура продажи на открытом аукционе в электронной форме указанного объекта недвижимости с земельным участком, признан утратившим силу приказ Управления <...>.

Заявитель в жалобе акцентировал внимание на том, что ни протокол проведения итогов торгов от <...>, ни приказ <...> на момент подачи жалобы не были размещены на официальном сайте ГИС Торги, на котором данные торги числятся состоявшимися.

16.10.2023 заявителю был возвращен задаток, 18.10.2023 Управлением был предоставлен ответ на обращение заявителя от 13.10.2023, согласно которому Росреестром допущена техническая ошибка в части не исключения сведений об уменьшении площади земельного участка с кадастровым номером <...>2389 при постановке на учет земельного участка с кадастровым номером <...>2796. Утверждается, что объектом продажи должен был быть земельный участок с кадастровым номером <...>2796, поэтому договор с <...> Управлением не может быть заключен.

В жалобе заявителем указаны и иные доводы, среди которых:

- торги проведены без нарушений, в результате динамичной конкуренции стоимость имущества увеличилась почти в 3 раза или на 445 408, 80 руб. больше начальной цены лота. Заявитель указывает, что после 12.10.2023 в ЕГРН внесены изменения о якобы технической ошибке в отношении площади земельного участка с кадастровым номером <...>2389, которая изменилась до 418 кв.м., однако, кадастровая стоимость изменена не была;
- при формировании земельного участка с кадастровым номером <...>2796 объекту не присвоен полный адрес здания, на котором он расположен (не указан № дома);
- выделение земельного участка с кадастровым номером <...>2796 и продажа его вместе со зданием делает фактически невозможным его нормальное обслуживание, поскольку границы вновь образованного земельного участка проходят ровно по стенам здания.

По доводам жалобы заявитель просил:

- отменить протокол подведения итогов <...> и приказ <...> Управления;
- обязать организатора торгов составить протокол о результатах проведенного 12.10.2023 аукциона в электронной форме по продаже производственного задания с кадастровым номером <...>440 площадью <...>с земельным участком с кадастровым номером <...>2389 площадью <...>, расположенных по адресу: <...>;
- обязать Управление совершить последовательные действия по завершению процедуры торгов (включая заключение договора купли-продажи или направление его для подписания победителю торгов и проч.);
- привлечь виновных лиц Управления и юридическое лицо к административной ответственности, предусмотренной ч. 8 ст. 7.32.4 КоАП РФ;
- рассмотреть вопрос о возбуждении в отношении виновных лиц Управления производства о нарушении антимонопольного законодательства;
- запросить у Управления документы территориального планирования на указанный кадастровый квартал, землеустроительные дела на земельные участки, а также технический паспорт на здание;
- привлечь в качестве третьего лица Управление Росреестра по Владимирской области и запросить сведения о наличии и сути технической ошибки при регистрации права собственности земельного участка с кадастровым номером <...>2796, информацию о том, направлялись ли соответствующие уведомления о технической ошибке заинтересованным лицам. Подробно позиция заявителя, требования и доводы изложены в жалобе (<...>).

От организатора торгов 27.10.2023 поступила письменная позиция (с приложенными документами) (<...>, согласно которой на продажу по аукциону были выставлены нежилое производственное здание с кадастровым номером <...>440 площадью <...> земельный участок с кадастровым номером <...>2389 площадью <...> расположенные по адресу: <...>

При проведении итогов торгов 12.10.2023 выявлена ошибка определения объекта приватизации и выставления на торги ненадлежащего земельного участка одновременно с

приватизируемым зданием. Выставленное на продажу здание с кадастровым номером <...>440 фактически и согласно сведениям ЕГРН расположено на земельном участке с кадастровым номером <...>2796, площадью <...> поставленном на кадастровый учет 06.07.2023 в результате выделения из земельного участка с кадастровым номером <...>2389.

Управление в письменной позиции указывает на техническую ошибку, допущенную Росреестром, которая выразилась в не исключении сведений о здании из учетных данных земельного участка с кадастровым номером <...>2389 при постановке на учет земельного участка с кадастровым номером <...>2796. На момент подачи письменной позиции ошибка устранена, в ЕГРН по участку с кадастровым номером <...>2389 здание не учитывается, так как на нем не расположено.

Управление указывает, что с целью недопущения нарушения законодательства Управлением (как организатором торгов, как продавцом) принято решение (оформленное приказом <...>) не заключать с заявителем договор купли-продажи. Управлением указано, что довод жалобы о том, что ни протокол от <...>, ни приказ <...> на момент подачи жалобы не размещены на сайте, не соответствует действительности. Скрин с сайта Единой электронной торговой площадки, на которой проводились торги, подтверждает, что указанные протокол и приказ были размещены 12.10.2023. Подробно позиция Управления изложена в письменной позиции (<...>).

В связи с поступлением жалобы Управлением Федеральной антимонопольной службы по Владимирской области возбуждено дело № 033/10/18.1-796/2023, о чем в адрес заявителя, представителя заявителя, Управления и электронной торговой площадки направлены уведомления о рассмотрении жалобы, заседание по рассмотрению жалобы назначено на 27.10.2023. Позднее рассмотрение дела откладывалось на 30.10.2023, на 31.10.2023.

В процессе и по итогам рассмотрения дела представителями заявителя, Управления были изложены следующие доводы и аргументы, Комиссией были установлены следующие обстоятельства.

В ходе рассмотрения дела представитель заявителя доводы жалобы поддержал, указав на их законность и обоснованность, сообщил, что выписка из протокола подведения итогов от 12.10.2023 подтверждает факт того, что победитель торгов определен и установлен, выписка

является подтверждением довода о необходимости заключения договора с победителем согласно нормам Гражданского законодательства (далее – ГК РФ). Представитель заявителя обратил внимание членов Комиссии на тот факт, что ни приказ <...>, ни протокол подведения итогов <...> не размещены в открытом доступе, документы не доступны для ознакомления.

Представитель Управления – <...> указала, что земельный участок с кадастровым номером <...>2796 площадью <...> был поставлен на кадастровый учет 06.07.2023. Именно этот участок был оценен, имеется отчет оценщика, определивший начальную цену продажи. В обоснование заявленного довода представителем представлены муниципальный контракт <...> на оказание услуг по рыночной оценке объектов недвижимости, отчет <...> «Об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости». Согласно представленным документам между Управлением и оценщиком заключен контракт об оказании услуги по рыночной оценке в отношении нежилого здания с кадастровым номером <...>440 с земельным участком с кадастровым номером <...>2796, расположенных по адресу: <...> для продажи (подпункт 1.1 пункта 1 муниципального контракта). Из представленного отчета следует, что заказчиком (Управлением) исполнителю (оценщику) предоставлялись выписка от 11.07.2023 на здание с кадастровым номером <...>440, выписка от <...> на земельный участок с кадастровым номером <...>2796 (приложение к отчету).

Представитель Управления пояснил, что Росреестром при постановке на учет земельного участка площадью <...> была допущена техническая ошибка, не уменьшена площадь земельного участка, ошибка была устранена. В обоснование данного довода представителем предоставлено уведомление об исправлении технической ошибки в записях ЕГРН Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Гусь-Хрустального отдела Управления Росреестра по Владимирской области от 16.10.2023, согласно которому из сведений ЕГРН в том числе удалены сведения о кадастровом номере <...>440.

Представитель указал, что из-за невнимательности на торги ошибочно был выставлен земельный участок с кадастровым номером <...>2389 площадью <...>

Со слов представителя Управления ошибка была выявлена при подведении итогов аукциона, организатором было установлено, что

продавать земельный участок, на котором не расположено здание, подлежащее приватизации, нельзя на основании пункта 1 статьи 28 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ (ред. от 24.07.2023) «О приватизации государственного и муниципального имущества» (с изм. и доп., вступ. в силу с 23.10.2023) (далее – Федеральный закон № 178-ФЗ).

Представитель акцентировал внимание на невозможности заключения договора, поскольку такой договор будет ничтожным, Управление намерено обратиться в суд с заявлением о признании проведенного аукциона недействительным. На момент рассмотрения дела, доказательств обращения Управления в суд по вопросу признания проведенного аукциона недействительным Комиссии не представлено. Невозможность заключения договора объясняется представителем тем, что здание с кадастровым номером <...>440 не расположено на земельном участке с кадастровым номером <...>2389. Управление отказывается от заключения заведомо ничтожного договора, представитель указал на отсутствие нарушений антимонопольного законодательства, поскольку торги были проведены по продаже неверно сформулированного объекта.

Особое внимание представитель Управления акцентировал на том доводе, что ни Федеральным законом № 178-ФЗ, ни Постановлением Правительства РФ от 27.08.2012 № 860 (ред. от 18.10.2023) «Об организации и проведении продажи государственного или муниципального имущества в электронной форме» (вместе с «Положением об организации и проведении продажи государственного или муниципального имущества в электронной форме») (далее – Постановление Правительства РФ № 860, Положение) не предусмотрена обязанность создания комиссии для проведения данного вида торгов.

На вопрос членов Комиссии Владимирское УФАС России о целесообразности выделения из земельного участка с кадастровым номером <...>2389 земельного участка с кадастровым номером <...>2796 представитель Управления пояснил, что на земельном участке с кадастровым номером <...>2389 находятся сети водоснабжения и теплоснабжения. Данный довод обосновывался представлением выписок из ЕГРН на земельный участок с кадастровым номером <...>1362, в пределах которого расположена сеть теплоснабжения от котельной № 2 <...>, на земельный участок с кадастровым номером <...>1363, в пределах которого расположена сеть горячего водоснабжения от котельной № 1 в п. Мелехово. Оба

земельных участка расположены в пределах объекта недвижимости с кадастровым номером <...>2389, что подтверждается представленными выписками.

На вопрос членов Комиссии о наличии обращения Управления в Совет народных депутатов Ковровского района Владимирской области по вопросу внесения изменений в решение <...> «О внесении изменений в Прогнозный план (программу) приватизации муниципального имущества Ковровского района на 2023 год», в соответствии с перечнем которого приватизируемым имуществом указаны производственное здание с кадастровым номером <...>440 с земельным участком <...>2389, представитель ответил утвердительно, представил заверенную копию решения Совета народных депутатов Ковровского района Владимирской области от <...> «О внесении изменений в решение <...> «О внесении изменений в Прогнозный план (программу) приватизации муниципального имущества Ковровского района на 2023 год», сведения о земельном участке с кадастровым номером <...>2389 площадью 600 кв.м. заменены сведениями о земельном участке с кадастровым номером <...> 2796 площадью <...> соответственно.

На вопрос членов Комиссии о том, кем формируется выписка из протокола подведения итогов от <...>, размещенная на сайте ГИС Торги (<https://torgi.gov.ru>), на сайте электронной торговой площадки (<https://178fz.roseltorg.ru> ) представитель пояснил, что выписка автоматически формируется электронной торговой площадкой. Протокол о подведении итогов Управлением составлен, со слов представителя Управления документы были размещены на сайте электронной торговой площадки <...>. Представитель Управления заметил, что приказ от № <...> и протокол от <...> размещены только на сайте электронной торговой площадки, на сайте ГИС Торги сведения поступают автоматически.

Комиссией установлено, что согласно выписке из протокола подведения итогов <...> победителем процедуры признан участник <...>(далее – выписка из протокола), что не оспаривалось представителями Управления в ходе рассмотрения дела. Комиссией Владимирское УФАС России осуществлены осмотры сайта ГИС Торги (<https://torgi.gov.ru>), Единой электронной торговой площадки (<https://178fz.roseltorg.ru>), установлено, что выписка из протокола размещена на сайте ГИС Торги, но не размещена на сайте Единой электронной торговой площадке.

Представитель Управления представил скриншоты с сайта АО «Единая электронная торговая площадка», обосновывая довод о том, что приказ <...> протокол от <...> размещены на сайте в личном кабинете Управления. Лица, не зарегистрированные в личном кабинете, не могут ознакомиться с представленной информацией, что подтверждает и обосновывает довод жалобы, согласно которому ни протокол проведения итогов торгов от <...>, ни приказ № <...> на момент подачи жалобы не были размещены на официальном сайте, на котором данные торги числятся состоявшимися, указанные документы не представлены, не размещены в открытом доступе, что не оспаривалось представителем Управления. В целях подтверждения данного довода жалобы Комиссией был осуществлен осмотр сайта Единой электронной торговой площадки (<https://178fz.roseltorg.ru>), установлено, что для ознакомления с приказом № <...>, протоколом от <...> действительно необходимо ввести пароль и логин от личного кабинета.

Таким образом, Комиссия делает вывод о том, что лица, не имеющие регистрации в личном кабинете, не могут ознакомиться с приказом <...> <...>, протоколом <...>, а на сайте ГИС Торги (<https://torgi.gov.ru>) размещена лишь выписка из протокола подведения итогов <...> от 12.10.2023, где победителем указана <...> данная выписка на сайте электронной торговой площадки отсутствует.

Из пояснений представителя Управления следует, что итоги торгов размещаются Управлением на сайте электронной площадки, а затем сведения автоматически размещаются на ГИС Торги, по состоянию на 12.10.2023 Управление не могло отказаться от проведения аукциона, такой технической возможности у него не имелось.

Представитель Управления пояснил, что ошибка, выразившаяся в указании иного земельного участка, была выявлена 12.10.2023 при подведении итогов, ранее не была замечена.

Представитель Управления в ходе рассмотрения дела в ответ на вопросы членов Комиссии пояснила, что у организатора торгов имеется возможность скачать с сайта электронной торговой площадки протокол подведения итогов в том виде, как его сформировала электронная торговая площадка, или создать свою редакцию протокола подведения итогов. Управление всегда ранее размещало свою редакцию протокола, организатором торгов не оспаривается то обстоятельство, что <...> участвовала в торгах и выиграла их. Приказ <...> был составлен и подписан ранее, нежели

протокол о подведении итогов от <...> По мнению представителя Управления, организатор торгов отказался от заключения заведомо ничтожного договора, допущенные нарушения связаны с невнимательностью организатора.

При рассмотрении дела № 033/10/18.1-737/2023 комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Владимирской области, выслушав позиции сторон, оценив представленные доводы, документы, изучив фактические обстоятельства дела, установила следующие обстоятельства и пришла к следующим выводам.

В соответствии с подпунктом 1 пункта 1 статьи 18.1 Федерального закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы 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.

В соответствии с абзацем 2 пункта 1 статьи 15 Федерального закона № 178-ФЗ официальным сайтом в сети «Интернет» для размещения информации о приватизации государственного и муниципального имущества, указанным в настоящем пункте, является официальный сайт Российской Федерации в сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенный Правительством Российской Федерации (далее - официальный сайт в сети «Интернет»).

В соответствии с подпунктом «а» пункта 1 Постановления Правительства РФ от 10.09.2012 № 909 (ред. от 28.06.2023) «Об определении официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов и внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации»

(с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2023) в качестве адреса официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о продаже приватизируемого государственного или муниципального имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации определен адрес сайта государственной информационной системы «Официальный сайт Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru).

Комиссия Владимирское УФАС России в ходе рассмотрения дела обзревала сайт [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) (<...>), обратила внимание на размещение на сайте нескольких кадастровых номеров объектов недвижимости (земельных участков): <...>2389 и <...>2796. На вопрос членов Комиссии о том, почему указано два кадастровых номера, представитель Управления пояснил, что кадастровый номер <...>2796 был «подтянут» сайтом [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) автоматически, поскольку здание с кадастровым номером <...>440 на момент выставления на торги находилось на земельном участке с кадастровым номером <...>2796, а сведения о земельном участке с кадастровым номером <...>2389 были внесены сотрудником Управления ошибочно, на что указывалось ранее.

Согласно подпункту 1 пункта 9 статьи 32.1 Федерального закона № 178-ФЗ с даты и со времени начала процедуры проведения продажи в электронной форме на электронной площадке, на которой проводится данная процедура, должны быть указаны: наименование государственного или муниципального имущества и иные позволяющие его индивидуализировать сведения (спецификация лота).

Как следует из подпункта 2 пункта 3 статьи 15 Федерального закона № 178-ФЗ информационное сообщение о продаже государственного или муниципального имущества должно содержать, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом, следующие сведения: наименование такого имущества и иные позволяющие его индивидуализировать сведения (характеристика имущества).

Согласно пункту 2 статьи 8 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 04.08.2023) «О государственной регистрации недвижимости» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2023) к основным сведениям об объекте недвижимости относятся характеристики

объекта недвижимости, позволяющие определить такой объект недвижимости в качестве индивидуально-определенной вещи, а также характеристики, которые определяются и изменяются в результате образования земельных участков, уточнения местоположения границ земельных участков, строительства и реконструкции зданий, сооружений, помещений и машино-мест, перепланировки помещений.

Информационное сообщение о проведении открытого по составу участников и форме подачи предложений по цене аукциона в электронной форме, размещенное на ГИС Торги (<https://torgi.gov.ru>), АО «Единая электронная торговая площадка» (<https://178fz.roseltorg.ru>), содержит сведения о том, что на продажу выставлено производственное здание с кадастровым номером <...>440 площадью <...> с земельным участком с кадастровым номером <...>2389 площадью <...>. Согласно выписке из ЕГРН от <...> на земельный участок с кадастровым номером <...>2796 площадь земельного участка составляет <...>кв.м., что существенно отличается от площади, указанной в информационном сообщении и иных документах организатора торгов.

По мнению Комиссии, указание в информационном сообщении неверного кадастрового номера земельного участка и его площади свидетельствует об отсутствии в информационном сообщении сведений, позволяющих бесспорно индивидуализировать объект (схожая позиция изложена в Постановлении Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 16.03.2022 № Ф04-221/2022 по делу № А75-5735/2021).

Как следует из описания предмета договора, размещенного на сайте электронной торговой площадки (<https://178fz.roseltorg.ru>), предметом договора является нежилое одноэтажное кирпичное производственное здание 1940 года постройки с кадастровым номером <...>440 площадью <...> с земельным участком с кадастровым номером <...>2389 площадью <...>

Комиссия констатирует факт несоответствия наименования государственного или муниципального имущества, которое должно было быть выставлено на продажу, предмету договора, размещенному на сайте в открытом доступе.

В материалы дела представлены доказательства, прямо и косвенно обосновывающие вывод о том, что организатором торгов при проведении открытого аукциона действительно были выставлены

производственное здание с кадастровым номером <...>440 с земельным участком с кадастровым номером <...>2389:

1. перечень муниципального имущества Ковровского района (казна), подлежащего включению в прогнозный план (программу) приватизации муниципального имущества Ковровского района, приложенный к решению Совета народных депутатов Ковровского района Владимирской области от <...>«О внесении изменений в Прогнозный план (программу) приватизации муниципального имущества Ковровского района на 2023 год»,

2. приказ Управления <...> «О приватизации муниципального имущества»,

3. протокол <...>

4. приказ Управления <...> «О прекращении приватизации муниципального имущества»,

5. информационное сообщение администрации Ковровского района Владимирской области, размещенное на сайтах ГИС Торги (<https://torgi.gov.ru>), АО «Единая электронная торговая площадка» (<https://178fz.roseltorg.ru>),

6. проекты договора купли-продажи, заявки на участие в аукционе в электронной форме по продаже муниципального имущества, размещенные на сайтах ГИС Торги (<https://torgi.gov.ru>), АО «Единая электронная торговая площадка» (<https://178fz.roseltorg.ru>) и иные документы, представленные в материалы дела.

Вместе с тем, в материалы дела представлены документы, прямо и косвенно свидетельствующие о том, что на момент проведения аукциона здание с кадастровым номером <...>440 было расположено на земельном участке с кадастровым номером <...>2796, о чем Управлению было достоверно известно:

1. Распоряжение администрации Ковровского района <...> «Об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории», согласно которому земельный участок с кадастровым номером <...>2389 сохраняется в измененных границах и образуется земельный участок, условный номер которого <...>ЗУ1, площадь – <...>

2. межевой план от 19.06.2023 в результате выполнения кадастровых работ в связи с образованием 1(одного) земельного участка путем

раздела земельного участка с кадастровым номером <...>2389 (заказчиком кадастровых работ указано МКУ «Ковровское районное учреждение по земельным отношениям», в тексте документа указано, что площадь образуемого земельного участка составляет <...> на образуемом земельном участке расположен объект капитального строительства с кадастровым номером <...>440,

3. выписка из ЕГРН от 13.07.2023, получателем которой указано Управление (с указанием сведений о том, что в пределах земельного участка расположен объект недвижимости с кадастровым номером <...>440),

4. муниципальный контракт<...> на оказание услуг по рыночной оценке объектов недвижимости, заключенный между Управлением и оценщиком, занимающимся частной практикой, согласно которому оценщик принимает обязательство оказать услуги по рыночной оценке в отношении нежилого здания с кадастровым номером <...>440 с земельным участком с кадастровым номером <...>2796,

5. отчет <...> «Об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости», подготовленный частнопрактикующим оценщиком Власовой О.В. МСНО-НП «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» и иные документы, представленные в материалы дела.

Таким образом, Комиссией усматриваются разночтения между характеристиками земельного участка, выставленного на продажу, и реальными сведениями земельного участка, которые должны были быть указаны Управлением при продаже земельного участка с расположенным на нем нежилым производственным зданием.

Комиссия критически относится к доводу Управления о том, что допущенные нарушения были обнаружены Управлением только на момент подведения итогов аукциона, поскольку представленные в материалы дела документы, содержащие сведения о земельном участке с кадастровым номером <...>2796, датированы задолго до начала проведения аукциона. Документы, представленные в материалы дела, указывают на то, что организатору торгов было доподлинно известно о недостоверности сведений, указанных в информационном письме и иных документах, связанных с проведением аукциона, до принятия решения по результатам проведения аукциона, в связи с чем, у Управления была возможность отказаться от проведения аукциона до подведения его итогов в срок, установленный в пункте 4 статьи 448 ГК РФ.

Согласно пункту 41 Постановления Правительства РФ № 860 ход проведения процедуры аукциона фиксируется оператором электронной площадки в электронном журнале, который направляется продавцу в течение одного часа со времени завершения приема предложений о цене имущества для подведения итогов аукциона путем оформления протокола об итогах аукциона.

В соответствии с пунктом 42 Положения протокол об итогах аукциона удостоверяет право победителя или лица, признанного единственным участником аукциона, на заключение договора купли-продажи имущества, содержит фамилию, имя, отчество (при наличии) или наименование юридического лица - победителя аукциона или лица, признанного единственным участником аукциона, цену имущества, предложенную победителем, или начальную цену имущества, в случае если лицо признано единственным участником аукциона - фамилию, имя, отчество (при наличии) или наименование юридического лица - участника продажи, который сделал предпоследнее предложение о цене такого имущества в ходе продажи (за исключением случаев, если заявку на участие в аукционе подало только одно лицо, признанное единственным участником аукциона), и подписывается продавцом в течение одного часа с момента получения электронного журнала, но не позднее рабочего дня, следующего за днем подведения итогов аукциона, либо не позднее рабочего дня, следующего за днем подведения итогов аукциона, в случае если заявку на участие в аукционе подало только одно лицо, признанное единственным участником аукциона.

Протокол подведения итогов торгов от 12.10.2023 содержит информацию о форме процедуры, продавце, объекте продажи, начальной цене, сведения о размещении извещения и документации о проведении процедуры и о выявленной ошибке и иные сведения, но не содержит указания на то, кто был признан победителем аукциона, в протоколе отсутствует фамилия, имя, отчество победителя аукциона (сведения о котором имеются в выписке из протокола), что противоречит пункту 42 Положения. Комиссия констатирует факт того, что содержание протокола о подведении итогов не соответствует пункту 42 Постановления Правительства РФ № 860.

Как было отмечено ранее согласно официальной информации, размещенной на сайте ГИС Торги (<https://torgi.gov.ru>), победителем процедуры признан участник <...>(данная информация отражена в выписке из протокола подведения итогов).

В соответствии с пунктом 12 статьи 32.1 Федерального закона № 178-ФЗ результаты процедуры проведения продажи в электронной форме оформляются протоколом. В протоколе о подведении итогов торгов от <...> отсутствуют сведения о том, что участник <...> признана победителем торгов, указано, что при проведении итогов торгов выявлена ошибка определения объекта приватизации и выставления на торги ненадлежащего земельного участка одновременно с приватизируемым зданием.

На вопрос членов Комиссии о том, отказался ли организатор торгов от проведения аукциона или совершил иное действие в рамках торгов, представитель Управления пояснил, что организатор торгов принял решение не заключать договор по указанным основаниям. Представитель Управления не смог пояснить, отказался ли организатор торгов от заключения договора, однозначного и четкого ответа Комиссией не получено. Представитель пояснил, что у Управления не имеется технической возможности отказаться от проведения торгов.

Со слов представителя Управления выписка из протокола автоматически формируется электронной торговой площадкой после завершения процедуры торгов, в то время как протокол подведения итогов формируется организатором торгов, однако, данный довод не свидетельствует о допустимости различий содержания протокола и выписки из протокола. Представитель в ходе заседания пояснил, что выписка из протокола подведения итогов формируется электронной торговой площадкой сразу после проведения торгов автоматически, после чего организатором торгов формируется протокол.

В соответствии с пунктом 23 ГОСТ Р 7.0.8-2013. Национальный стандарт Российской Федерации. Система стандартов по информации, библиотечному и издательскому делу. Делопроизводство и архивное дело. Термины и определения» (утв. Приказом Росстандарта от 17.10.2013 N 1185-ст) (далее – ГОСТ) копия документа – это экземпляр документа, полностью воспроизводящий информацию подлинника документа, а согласно пункту 26 ГОСТ выписка из документа - копия части документа, заверенная в установленном порядке. Выписка должна содержать все реквизиты подлинника. Из ее названия должно быть однозначно определено, что документ является выпиской (аналогичная позиция изложена в Постановлении Девятого арбитражного апелляционного суда от 20.09.2022 N 09АП-54330/2022 по делу N А40-86211/2022).

Комиссия отмечает, что выписка из протокола подведения итогов отображает реальный итог проведенных торгов, поскольку автоматически формируется электронной торговой площадкой, что не оспаривалось представителем Управления в ходе рассмотрения жалобы.

Комиссия констатирует факт наличия противоречий между сведениями, указанными в выписке из протокола подведения итогов <...> лот № 1 <...> и протоколе <...>, обращает внимание на то, что различия содержания допущены по вине и на основании волеизъявления Управления, а не электронной торговой площадки.

В соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, нарушений порядка осуществления в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, являющихся субъектами градостроительных отношений, мероприятий по реализации проекта по строительству) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона.

Согласно подпункту «а» пункта 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган выдает организатору торгов, оператору электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, продавцу государственного или муниципального имущества, организатору продажи обязательные для исполнения предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов, продажи государственного или муниципального имущества (далее в настоящем пункте - торги), порядка заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, в том числе предписания об отмене протоколов, составленных в ходе проведения торгов, о внесении изменений в документацию о торгах, извещение о проведении торгов, об аннулировании торгов.

Вместе с тем, Комиссия обращает внимание на нецелесообразность выдачи предписания по результатам рассмотрения жалобы,

поскольку на момент ее рассмотрения отсутствовал предмет аукциона – земельный участок с кадастровым номером <...>2389 площадью <...> (в материалы дела представлены выписка из ЕГРН на земельный участок с кадастровым номером <...>2389, согласно которой в пределах земельного участка расположены объекты недвижимости с кадастровыми номерами <...>1362, <...>1363; выписка из ЕГРН на здание с кадастровым номером <...>440, согласно которой объект недвижимости расположен в пределах иного объекта с кадастровым номером <...>2796).

Как указано в Определении Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 17.10.2019 № 308-ЭС19-10710 по делу № А53-18751/2018 исполнимость предписания является требованием к данному виду ненормативного акта и одним из элементов его законности,

Комиссия приходит к выводу о том, что выдача предписания, предусмотренного частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, нецелесообразна в связи с невозможностью заключения договора на условиях, указанных организатором торгов.

Комиссия Владимирское УФАС России с учетом изложенных обстоятельств и выводов констатирует необходимость рассмотрения иных доводов, указанных в жалобе, не рассмотренных в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, в порядке главы 9 Закона о защите конкуренции.

При изложенных обстоятельствах, руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Владимирского УФАС России, по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <...> (от имени которой на основании нотариальной доверенности действует <...>) – обоснованной;
2. Предписание в порядке части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции не выдавать.

Председатель Комиссии

<...>

Члены комиссии:

<...>

<...>

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