

<...>

Председателю комитета по  
управлению имуществом г.  
Оренбурга

<...>

ул. Терешковой, д. 39, г.  
Оренбург, 460006

e-mail: kui@admin.orenburg.ru

Решение принято «20» февраля 2021г.  
Оренбург

г.

### **Решение по делу № 056/10/18.1-167/2021**

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области по рассмотрению жалоб, предусмотренных ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (Приказ Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области № 16 от 15.02.2019 г.), в составе:

Председателя Комиссии – заместителя руководителя управления - начальника отдела антимонопольного и рекламного контроля, общественных связей Оренбургского УФАС России <...>, членов Комиссии: <...>, <...>;

в присутствии представителя заявителя – <...> (доверенность № 56АА 2611576 от 19.02.2021 г.),

в присутствии представителя комитета по управлению имуществом г. Оренбурга – <...> (доверенность № 01-28/22 от 06.10.2020),

рассмотрев жалобу <...> (вх. № 1430 от 15.02.2021) на действия организатора торгов – комитета по управлению имуществом г. Оренбурга при проведении электронного аукциона по продаже муниципального имущества: административное здание, назначение:

нежилое, 1-2 этажный, общей площадью 307,8 кв. м., инф. № 303-4/ЕЕ1, литер ЕЕ1, расположенное по адресу: Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Орджоникидзе, д. 23, кадастровый номер <...> :44:0220007:62; гараж, назначение: нежилое, 1-этажный, общей площадью 80 кв. м., инв. № 303-4/Г, адрес: г. Оренбург, ул. Орджоникидзе, д. 23, с кадастровым номером 56:44:0220007:61; земельный участок с назначением: земли населенных пунктов, общественное управление, площадью 708 кв. м., расположенный по адресу: г. Оренбург, ул. Орджоникидзе, кадастровый номер <...> :44:0220007:26, (извещение № 301220/0115653/03 от 30.12.2020, лот № 7),

### **УСТАНОВИЛА:**

В Оренбургское УФАС России 15 февраля 2021 года в порядке ст. 18.1 Федерального Закона «О защите конкуренции» поступила жалоба <...> (далее – Заявитель) (вх. № 1430 от 15.02.2021) на действия организатора торгов – комитета по управлению имуществом г. Оренбурга при проведении электронного аукциона по продаже муниципального имущества: административное здание, назначение: нежилое, 1-2 этажный, общей площадью 307,8 кв. м., инф. № 303-4/ЕЕ1, литер ЕЕ1, расположенное по адресу: Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Орджоникидзе, д. 23, кадастровый номер <...> :44:0220007:62; гараж, назначение: нежилое, 1-этажный, общей площадью 80 кв. м., инв. № 303-4/Г, адрес: г. Оренбург, ул. Орджоникидзе, д. 23, с кадастровым номером 56:44:0220007:61; земельный участок с назначением: земли населенных пунктов, общественное управление, площадью 708 кв. м., расположенный по адресу: г. Оренбург, ул. Орджоникидзе, кадастровый номер <...> :44:0220007:26, (извещение № 301220/0115653/03 от 30.12.2020, лот № 7).

Жалоба подана в соответствии со ст. 18.1 Федерального Закона «О защите конкуренции» от 26.07.2006 №135-ФЗ (далее – Закон о защите конкуренции) и с соблюдением требований, предусмотренных ч. 6 указанной статьи.

В связи с поступившей жалобой, на основании ч. 11 ст.18.1 Закона о защите конкуренции, были направлены уведомления о принятии жалобы к рассмотрению Заявителю, Организатору торгов (исх. №

1417 от 18.02.2021; исх. № 1416 от 18.02.2021).

Рассмотрение жалобы назначено на 19 февраля 2021 г. в 14 часов 00 минут.

В целях обеспечения права на участие в рассмотрении дела в связи с распространением новой коронавирусной инфекции (COVID-19) Оренбургским УФАС России было организовано рассмотрение дела в формате видеоконференцсвязи.

В адрес Оренбургского УФАС России поступило ходатайство (вх. № 1677 от 19.02.2021) от Комитета по управлению имуществом г. Оренбурга об участии в рассмотрении дела в формате видеоконференцсвязи, а также от <...> (вх. № 1675 от 19.02.2021 г.) об участии ее представителя –<...> в рассмотрении дела в формате видеоконференцсвязи.

Исходя из доводов жалобы, организатором аукциона – Комитетом по управлению имуществом г. Оренбурга опубликовано 30 декабря 2020 года извещение № 301220/0115653/03 о проведении аукциона на право заключения договора купли-продажи муниципального имущества. Протоколом № 1 от 04.02.2021 г. заседания комиссии по определению участников аукциона в электронной форме с открытой формой подачи предложений о цене имущества <...> была допущена к участию в аукционе. В соответствии с протоколом подведения итогов электронного аукциона № 1 от 08.02.2021 г. <...> была признана победителем аукциона.

12.02.2021 г. Комитетом по управлению имуществом г. Оренбурга был подготовлен и направлен проект договора купли-продажи нежилого здания и земельного участка.

Заявитель в своей жалобе указывает, что в пункте 7.2 представленного проекта договора неверно указана фамилия покупателя, вместо <...>, <...>, в пункте 1.1.1 неверно указана площадь здания, так как половина существующего подвала под зданием не засчитана в общую площадь, не указано его техническое состояние, чем существенно нарушено право участника аукциона на доступ к актуальной информации. Кроме того, в пункте 1.1.3 не указана охранный зона объекта – 56:44-6.3320 (зона с особыми условиями использования) охранный зона объекта тепловых сетей составляет 5 метров по крайней меже участка с участком № 25 по ул. Орджоникидзе г. Оренбурга, а также не внесена актуальная информация о границах данного земельного участка, граница которого проходит по границе гаража и захватывает границу другого земельного участка. Заявитель утверждает, что в результате физического обследования земельного участка в его границах

обнаружены линейные объекты, при этом сведения об указанных объектах, в том числе об охранных зонах не содержатся в ЕГРН, в связи с чем необходимо обращение в различные сетевые организации с целью определения их правообладателя, правового режима охранных зон и существующих ограничений при использовании земельного участка.

На основании вышеизложенного, заявитель просит приостановить подписание договора купли-продажи указанных нежилого здания и земельного участка, провести внеплановую проверку нарушений законодательства РФ, признать жалобу обоснованной и выдать организаторам торгов предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка проведения торгов.

Исследовав материалы дела, при рассмотрении жалобы Комиссия Оренбургского УФАС России пришла к следующим выводам.

Комитетом по управлению имуществом г. Оренбурга на сайте электронной торговой площадки [www.sberbank-ast.ru](http://www.sberbank-ast.ru) и на официальном сайте в сети «Интернет» <https://torgi.gov.ru> опубликованы извещения (№ SBR012-2012300047 от 30.12.2020 г.; № 301220/0115653/03 от 30.12.2020 г.) о проведении аукциона на право заключения договора купли-продажи муниципального имущества.

Согласно протоколу № 1 от 04.02.2021 г. заседания комиссии по определению участников аукциона в электронной форме с открытой формой подачи предложений по цене имущества по извещению № 301220/0115653/03 (лот № 7) от 30.12.2020 г. аукционной комиссией заявка участника <...> была допущена к участию в аукционе.

Итоговым протоколом № 1 от 08.02.2021 г. заседания комиссии по подведению итогов аукциона в электронной форме <...> была признана победителем торгов по лоту № 7.

Жалоба <...> в Оренбургское УФАС России была подана 15 февраля 2021 года (вх. № 1430).

В соответствии с п. 1 ч. 25 ст. 18.1 Федерального закона № 135 – ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции», обжалование действий (бездействия) продавца государственного или муниципального имущества и (или) организатора продажи в антимонопольный орган допускается в течение пяти рабочих дней со дня размещения на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», определенном в соответствии со статьей 15

Федерального закона от 21 декабря 2001 года № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», или, если размещение на данном сайте не предусмотрено, со дня подписания протокола о признании претендентов участниками торгов (протокола о признании претендентов участниками продажи при проведении продажи государственного или муниципального имущества посредством публичного предложения либо продажи без объявления цены) либо в течение пяти рабочих дней со дня размещения на данном сайте или, если размещение на данном сайте не предусмотрено, со дня подписания протокола об итогах проведения продажи подлежащего приватизации имущества.

Проанализировав представленные пояснения и материалы, Комиссия устанавливает, что неверно указанная фамилия <...>. является опечаткой, которую Комитет по управлению имуществом г. Оренбурга имеет возможность исправить на момент подписания договора купли-продажи Заявителем. Соответственно, Комиссия приходит к выводу, что данное обстоятельство не является основанием для приостановления подписания договора.

В отношении земельного участка по ул. Орджоникидзе, 23 сведения об использовании земель, размещенные в извещении № 301220/0115653/03 от 30.12.2020, лот № 7 и проекте договора, имеют статус «актуальные», что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о переходе прав на объект недвижимого имущества и никаких ограничений прав или обременений на данный земельный участок не зарегистрировано. В доказательство пояснений Комитетом по управлению имуществом г. Оренбурга в материалы дела представлена выписка из ЕГРН, сформированная по состоянию на 17.04.2020 г. Иных официальных документов, указывающих на иные сведения об использовании земель в материалы дела не представлено.

Таким образом, учитывая вышеизложенное, довод заявителя об отсутствии актуальной информации о муниципальном имуществе в проекте договора купли-продажи муниципального имущества является необоснованным.

Относительно включения Комитетом по управлению имуществом г. Оренбурга площади подвала в общую площадь нежилого здания, Комиссия установила, что в соответствии со свидетельством о государственной регистрации права и планом дома,

представленным в материалы дела, в общую площадь 307,8 кв. м. нежилого здания с кадастровым номером 56:44:0220007:62 включена площадь подвального помещения. Техническое состояние подвала, отражено в техническом отчете от 04.12.2017 г. № ТП-ГПОЗС-85/11-17, представленном в материалы дела. Данный документ устанавливает, что техническое состояние отдельных несущих и ограждающих строительных конструкций административного здания с подвалом – недопустимое. Указанный отчет был опубликован Комитетом по управлению имуществом г. Оренбурга вместе с аукционной документацией на электронной торговой площадке [www.sberbank-ast.ru](http://www.sberbank-ast.ru) и на официальном сайте в сети «Интернет» [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) в открытом доступе, что подтверждается скриншотами.

Кроме того, Комиссия устанавливает, что в форме заявки, подписанной Заявителем в период приема заявок, указано что участник аукциона имеет полное представление о техническом состоянии, внешнем виде продаваемого муниципального имущества и претензий к продавцу не имеет, кроме того, в пункте 10.1 аукционной документации указано, что документы на имущество можно также запросить у Организатора торгов, направив на электронную почту контактного лица, указанного в Извещении, а также аукционной документации, запрос на предоставление документов. В соответствии с запросом Организатор торгов в течение трех рабочих дней с момента получения запроса от претендента предоставляет имеющиеся документы. Также, согласно пункту 10.3 указанной аукционной документации, осмотр имущества проводится с представителем Собственника имущества после направления заинтересованным лицом письменного запроса Организатору торгов. Организация осмотра имущества осуществляется в течение пяти рабочих дней с даты получения соответствующего запроса.

Исходя из пояснений Организатора торгов, в период приема заявок на участие в торгах, запросов от Заявителя в Комитет по управлению имуществом г. Оренбурга не поступало. Доказательств обратного в материалах дела не представлено. Кроме того, в ходе рассмотрения дела стороны пояснили, что осмотр имущества с представителем собственника имущества не производился. Доказательств обратного в материалах дела также не представлено.

Проект договора купли-продажи муниципального имущества, содержащий условия, идентичные условиям договора купли-

продажи, направленном Организатором торгов 12.02.2021 г. Заявителю для подписания, был размещен на электронной торговой площадке [www.sberbank-ast.ru](http://www.sberbank-ast.ru) и на официальном сайте в сети Интернет [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) 30.12.2020 г. Заявка <...> на участие в аукционе была подана 01.02.2021 г. Следовательно, Заявитель имел возможность до подачи заявки ознакомиться с проектом договора купли-продажи.

Таким образом, Комиссия делает вывод о необоснованности довода Заявителя о не указании актуальной информации о площади здания, его техническом состоянии.

В соответствии с ч. 20 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135 – ФЗ «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, процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 указанного Федерального закона.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135 – ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области по рассмотрению жалоб в порядке ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135 – ФЗ «О защите конкуренции»

#### **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу <...> на действия Комитета по управлению имуществом города Оренбурга при проведении электронного аукциона по продаже муниципального имущества: административное здание, назначение: нежилое, 1-2 этажный,

общей площадью 307,8 кв. м., инф. № 303-4/ЕЕ1, литер ЕЕ1, расположенное по адресу: Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Орджоникидзе, д. 23, кадастровый номер <...> :44:0220007:62; гараж, назначение: нежилое, 1-этажный, общей площадью 80 кв. м., инв. № 303-4/Г, адрес: г. Оренбург, ул. Орджоникидзе, д. 23, с кадастровым номером 56:44:0220007:61; земельный участок с назначением: земли населенных пунктов, общественное управление, площадью 708 кв. м., расположенный по адресу: г. Оренбург, ул. Орджоникидзе, кадастровый номер <...> :44:0220007:26 (извещение 301220/0115653/03 от 30.12.2020, лот № 7) необоснованной.

2. Предписание не выдавать.
3. Снять ограничение на заключение договоров по результатам торгов (ч. 19 ст. 18.1 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006г. «О защите конкуренции»).

Председатель Комиссии

<...>

Члены Комиссии

<...>

<...>