

Уведомление о поступлении жалобы и
о приостановлении торгов

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (далее – Новосибирское УФАС России) поступила жалоба Акционерного общества «Новосибирский речной порт» (вх. № 3096/23 от 21.02.2023 г.) на действия организатора торгов Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Новосибирской области (далее – ТУ Росимущества в Новосибирской области) при проведении конкурса в электронной форме по продаже причальной стенки, протяженностью 850 м., кадастровый номер: 54:35:021305:740, адрес: г. Новосибирск, пер. Пристанский, д. 5, РНФИ: П12550000733 от 20.03.2008 (извещение № 21000018950000000589, лот № 1, на сайте <https://torgi.gov.ru/>, <https://i.rts-tender.ru/>).

Заявитель сообщает следующее.

Конкурсная документация составлена с явными нарушениями действующего законодательства в сфере антимонопольного законодательства, имеет признаки ограничения конкуренции, неправильного определения требований к порядку проведения и организации торгов, что нарушает основополагающие принципы Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», а именно:

1. Торги организованы с нарушением преимущественного права покупки.

Так, АО «НОВОСИБРЕЧПОРТ» стало известно о проведении конкурса в электронной форме по продаже федерального имущества - причальной стенки, протяженностью 850 м., кадастровый номер: 54:35:021305:740, адрес: г. Новосибирск, пер. Пристанский, д. 5.

Федеральный закон от 22.07.2008 г. № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее — Федеральный закон от 22.07.2008 № 159-ФЗ) предусматривает следующие способы предоставления преимущественного права на приобретение арендуемого недвижимого имущества:

1. уполномоченные органы направляют арендаторам предложения о заключении договоров купли-продажи государственного или муниципального имущества и проекты договоров купли-продажи арендуемого имущества (п. 1 ст. 4 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ);

2. субъект малого или среднего предпринимательства, соответствующий установленным ст. 3 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ требованиям, по своей инициативе вправе направить в уполномоченный орган заявление в отношении имущества, не включенного в утвержденный в соответствии с частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24.07.2007 г. № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» перечень государственного имущества или муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства (п. 2 ст. 9 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ). Согласно п. 2 ст. 4 Федерального закона от 22.07.2008 г. № 159-ФЗ, в течение десяти дней с даты принятия решения об условиях приватизации арендуемого имущества уполномоченные органы направляют арендаторам - субъектам малого и среднего предпринимательства предложения о заключении договоров купли-продажи государственного или муниципального имущества и проекты договоров купли-продажи арендуемого имущества.

Ранее ТУ Росимущества в Новосибирской области письмом от 17.08.2020 г. № ИГ-5350/06 на основании Распоряжения Правительства РФ от 31.12.2019 г. №3260-р «Об утверждении программы приватизации федерального имущества и основных направлений приватизации федерального имущества на 2020 - 2022 годы», Распоряжением ТУ Росимущества в Новосибирской области от 17.08.2020 г. №481-Р предложило АО «НОВОСИБРЕЧПОРТ» выкупить спорное имущество.

В письме от 07.09.2020 г. № 81 АО «НОВОСИБРЕЧПОРТ» выразило возражения по поводу проведенной оценки имущества, подлежащего приватизации. В письме № 04 от 20.01.2021 г. общество указало на

сохраненный интерес к имуществу, предложенному к выкупу, попросило направить проект договора купли-продажи с целью реализации преимущественного права приобретения арендуемого имущества.

Письмом № 54-ИГ/940/06 от 11.02.2021 г. ТУ Росимущества в Новосибирской области ответило, что в связи с истечением 20.01.2021 г. срока действия отчетов об оценке имущества территориальное управление проводит мероприятия по её актуализации.

Письмом № 14 от 03.03.2021 г. заявитель вновь направил возражения по поводу проведенной оценки, однако ответа на возражения не поступило.

Согласно отчету об оценке № 42/2020-04-1/1, 20.10.2022 г. для ТУ Росимущества в Новосибирской области была проведена новая оценка рыночной стоимости причальной стенки, протяженностью 850 м., кадастровый номер: 54:35:021305:740, адрес: г. Новосибирск, пер. Пристанский, д. 5.

Добросовестно ожидая направления предложения о реализации преимущественного права покупки, но уже по изменившейся рыночной стоимости в свой адрес, АО «НОВОСИБРЕЧПОРТ» подобного предложения от ТУ Росимущества в Новосибирской области не получило, новый проект договора купли-продажи с учетом стоимостных изменений также в адрес подателя жалобы не направлялся.

По смыслу ст. 4 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ, ТУ Росимущества в Новосибирской области должно было направить повторное предложение о выкупе арендуемого имущества с указанием новых обстоятельств, выявленных в октябре 2022 года.

Соответственно, в порядке, предусмотренном упомянутой ст. 4, ТУ Росимущество в Новосибирской области должно было направить новое предложение с проектом договора купли-продажи.

Однако таких действий Росимущество не предпринимало, с даты проведения оценки по настоящее время предложение и проект договора купли-продажи не представлены заявителю. Вместо этого в нарушение указанной процедуры ТУ Росимущества в Новосибирской области разместило извещение о реализации имущества путем приватизации в порядке Федерального закона от 21.12.2001 г. № 178.

АО «НОВОСИБРЕЧПОРТ» считает, что в связи с вышеизложенным Распоряжение ТУ Росимущества в Новосибирской области от 18.01.2023 г. № 54-13-р об условиях реализации имущества в порядке проведения процедуры торгов является незаконным.

Кроме того, АО «НОВОСИБРЕЧПОРТ» не может считаться утратившим

преимущественное право на приобретение арендуемого имущества ни по одному из возможных порядков:

- в порядке направления предложения от ТУ Росимущества в Новосибирской области на основании пп. 2 п. 9 ст. 4 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ, поскольку предложение с указанием новой рыночной цены спорного объекта в адрес АО «НОВОСИБРЕЧПОРТ» после 20.10.2022 г. так и не поступило,

- в порядке направления АО «НОВОСИБРЕЧПОРТ» заявление в уполномоченный орган по собственной инициативе, поскольку оно реализуется в данном заявлении.

Также АО «НОВОСИБРЕЧПОРТ» считает, что Распоряжение ТУ Росимущества в Новосибирской области от 18.01.2023 г. № 54-12-р является незаконным по следующим дополнительным основаниям.

Как отмечалось выше, ранее письмом от 17.08.2020 г. № ИГ-5350/06 ТУ Росимущества в Новосибирской области направляло в адрес заявителя предложение о выкупе арендуемого имущества в порядке реализации преимущественного права на основании Распоряжения Правительства РФ от 31.12.2019 №3260-р «Об утверждении программы приватизации федерального имущества и основных направлений приватизации федерального имущества на 2020 - 2022 годы». В приложенном к письму Распоряжении №481-Р от 17.08.2020 г. в п. 2 резолютивной части Распоряжения указан способ приватизации имущества «путем реализации преимущественного права покупки субъектом малого и среднего предпринимательства, являющегося арендатором указанного имущества».

Распоряжением ТУ Росимущества в Новосибирской области от 18.01.2023 г. № 54-12-р принятыми на основании Распоряжения Правительства РФ № 3260-р от 31.12.2019 «Об утверждении прогнозного плана приватизации федерального имущества и основных направлений приватизации федерального имущества на 2023 - 2025 годы» в п. 2 резолютивной части установлен способ приватизации имущества «путем проведения продажи на конкурсе в электронной форме».

В силу п. 10 ст. 4 названного закона ТУ Росимущества в Новосибирской области должно было принять в отношении Распоряжения от 17.08.2020 г. № 481-Р одно из следующих решений в тридцатидневный срок с момента утраты субъектом малого или среднего предпринимательства преимущественного права:

1. о внесении изменений в принятое решение об условиях приватизации арендуемого имущества в части использования способов приватизации

государственного или муниципального имущества, установленных Федеральным законом «О приватизации государственного и муниципального имущества»;

2. об отмене принятого решения об условиях приватизации арендуемого имущества. Однако ни один из приведённых вариантов решений ТУ Росимущества в Новосибирской области принят не был, а значит Распоряжение от 18.01.2023 г. № 54-12-р не может быть признано действующим и основанным на законе, поскольку противоречит Распоряжению ТУ Росимущества в Новосибирской области от 17.08.2020 г. № 481-Р, следовательно, торги не подлежат проведению и должны быть отменены.

ТУ Росимущества в Новосибирской области должно было направить повторное предложение о выкупе арендуемого имущества в адрес АО «НОВОСИБРЕЧПОРТ», поскольку Распоряжение ТУ Росимущества в Новосибирской области об условиях приватизации основаны на Распоряжении Правительства РФ № 3260-р от 31.12.2019 г., действующего в иной редакции.

Более того, заявитель полагает, что причальная стенка, протяженностью 850 м., кадастровый номер: 54:35:021305:740, адрес: г. Новосибирск, пер. Пристанский, д. 5, а также причал хозфекальных стоков, протяженностью 52 м, кадастровый номер: 54:19:010101:1460, адрес: Новосибирская область, Новосибирский район, сельсовет Кудряшовский, п. Кудряши, обладают неразрывной связью и могут быть выставлены на торги исключительно в составе одного лота. Указанные доводы подробно изложены в п. 2 настоящей жалобы.

2. На торги выставлен объект недвижимости, который обладает неразрывной связью с иным объектом недвижимости

Продажа федерального имущества - причальной стенки, протяженностью 850 м., кадастровый номер: 54:35:021305:740, адрес: г. Новосибирск, пер. Пристанский, д. 5, осуществляется с нарушением п. 3 ст. 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ, т.к. данный причал обладает неразрывной связью с иным объектом недвижимости, а именно с причалом хозфекальных стоков, протяженностью 52 м, кадастровый номер: 54:19:010101:1460, адрес: Новосибирская область, Новосибирский район, сельсовет Кудряшовский, п. Кудряши, которая также является предметом продажи, но уже посредством организации отдельных торгов (извещение № 21000018950000000588).

Так, согласно п. 3 ст. 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ наряду с установленными частями 1 и 2 статьи 17 этого же закона запретами при проведении торгов, запроса котировок, запроса

предложений в случае закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд запрещается ограничение конкуренции между участниками торгов, участниками запроса котировок, участниками запроса предложений путем включения в состав лотов товаров, работ, услуг, технологически и функционально не связанных с товарами, работами, услугами, поставки, выполнение, оказание которых являются предметом торгов, запроса котировок, запроса предложений.

По смыслу названной нормы Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ в один лот должны быть включены товары, работы, услуги, которые отвечают одновременно двум критериям: и функционально, и технологически не связанные между собой.

При этом основными критериями для определения функциональной и технологической взаимосвязи недвижимого имущества, в отношении которого проводится закупка путем проведения торгов (аукциона), являются их единое неразрывное целевое использование (то есть закупаемое помещение не может использоваться отдельно от иного объекта, неразрывно с ним связанного), необходимость их использования как единого комплекса, использование их в едином функциональном, технологическом процессе.

Таким образом, проверке на соблюдение принципа не ограничения конкуренции при осуществлении торгов подлежат и действия организатора торгов в том числе по вопросу соблюдения требований законодательства при оформлении закупочной документации и действий по оценке представленных участниками закупки документов.

Более того, согласно Приказу Минтранса России от 28.05.2014 г. № 138 «Об утверждении Критериев неразрывной связи находящегося в государственной собственности и относящегося к недвижимому имуществу объекта порта со смежным объектом порта, относящимся к недвижимому имуществу и принадлежащим лицу на праве собственности, хозяйственного ведения или оперативного управления» (зарегистрировано в Минюсте России 08.07.2014 г. № 33003) критерии неразрывной связи находящегося в государственной собственности и относящегося к недвижимому имуществу объекта порта со смежным объектом порта, относящимся к недвижимому имуществу и принадлежащим лицу на праве собственности, хозяйственного ведения или оперативного управления, применяются в совокупности при принятии Федеральным агентством морского и речного транспорта решения о выдаче заключения о наличии неразрывной связи объектов порта, указанных в п. 3 ст. 53 Федерального закона от 7 марта 2001 г. № 24-ФЗ «Кодекс внутреннего водного транспорта Российской

Федерации», и об обеспечении технологического процесса оказания услуг в порту.

Критериями выступает наличие следующих обстоятельств:

1. Смежный объект порта по своим техническим характеристикам, месту нахождения, назначению неразрывно связан с находящимся в государственной собственности и относящимся к недвижимому имуществу объектом порта.

2. Смежный объект порта обеспечивает технологический процесс оказания услуг в порту, что подтверждается технической или проектной документацией на данный объект.

3. Смежный объект порта расположен на земельном участке, находящемся во владении и/или в пользовании у лица, которому принадлежит на праве собственности, хозяйственного ведения или оперативного управления относящийся к недвижимому имуществу данный объект порта, с видом разрешенного использования для размещения объектов порта и (или) относящегося к зоне транспортной инфраструктуры, установленной в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности.

Таким образом, для признания объектов (в рассматриваемом случае причальной стенки и причала) неразрывно связанными необходимо наличие следующих условий:

- соответствие критериями неразрывности, указанными в Приказе Минтранса России от 28.05.2014 г. № 138;

- получение заключения о наличии неразрывной связи объектов порта;

- соответствие критериям связанных объектов в контексте п. 3 ст. 17 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ.

АО «НОВОСИБРЕЧПОРТ» считает, что все указанные требования для признания объектов - причала хозфекальных стоков, протяженность 52 м, кадастровый номер: 54:19:010101:1460, адрес: Новосибирская область, Новосибирский район, сельсовет Кудряшовский, п. Кудряши и причальной стенки, протяженностью 850 м., кадастровый номер: 54:35:021305:740, адрес: г. Новосибирск, пер. Пристанский, д. 5 неразрывно связанными соблюдены, что подтверждается следующими доказательствами:

- заключением Росморречфлота № ЮК-28/9383 от 22.08.2018 о подтверждении неразрывной связи между указанными объектами;

- запросом ОАО «НОВОСИБРЕЧПОРТ» № 13 от 20.02.2021 г. в адрес Росморречфлота о подтверждении актуальности сведений о наличии неразрывной связи между данными запросами;

- письмом Росморречфлота № ДУ-28/3019 от 29.03.2021 г. о соответствии действительности сведений о неразрывной связи с указанием на то, что срок действия такого заключения не установлен.

По мнению АО «НОВОСИБРЕЧПОРТ» указанные обстоятельства с абсолютной очевидностью свидетельствуют о нарушении запрета, установленного п. 3 ст. 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ, что приводит или может привести к необоснованному ограничению возможности участия в торгах, к необоснованному ограничению числа участников торгов либо создает условия, возможность для такого ограничения, следовательно, ограничивает конкуренцию, создает угрозу конкуренции при проведении торгов.

При этом важно отметить, что организатор торгов (ТУ Росимущества в Новосибирской области) при решении вопроса о проведении торгов изначально располагал сведениями о том, что данные объекты недвижимости функционально и технологически связаны между собой, что подтверждается следующими доказательствами:

- в письме ОАО «НОВОСИБРЕЧПОРТ» № 04 от 20.01.2021 г. указано на то, что заключение

о наличии неразрывной связи получено;

- из запроса ОАО «НОВОСИБРЕЧПОРТ» № 13 от 20.02.2021 г. в адрес Росморречфлота о подтверждении актуальности сведений о наличии неразрывной связи между данными запросами следует, что необходимость в актуализации сведений возникла именно у ТУ Росимущества в Новосибирской области (запрос № 24-ИГ/1099/06 от 17.02.2021 г.);

- в письме ТУ Росимущества в Новосибирской области № ИГ-3065/06 от 13.05.2020 г., собственник имущества в качестве оснований для реализации преимущественного права покупки указывает на наличие заключения о неразрывной связи объектов.

Доказательств того, что спорные объекты функционально и технологически между собой не связаны, ТУ Росимущества в Новосибирской области в период с 2019 г. до настоящего времени не представлялись.

Подобные действия организатора торгов приводят к нарушению требований антимонопольного законодательства, влекущим

недействительность проводимых торгов, а именно принципов эффективности и равнодоступности оспариваемых торгов, что неизменно влечет наличие ошибок в закупочной документации объективно вводят участника закупки в заблуждение, тогда как формирование лотов должно обеспечивать заключение договора на максимально выгодных для организатора торгов условиях.

Указанное обстоятельство также подтверждает тот факт, что торги по реализации причальной стенки проводятся ТУ Росимущества в Новосибирской области с грубым нарушением российского законодательства.

В таком случае, согласно п. 1 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I ч. 1 ГК РФ» оценивая действия сторон как добросовестные или недобросовестные, следует исходить из поведения, ожидаемого от любого участника гражданского оборота, учитывающего права и законные интересы другой стороны, содействующего ей в том числе в получении необходимой информации.

Это означает, что в целях соблюдения принципа эффективности торгов со стороны организатора определена обязанность предоставлять в закупочной документации достоверную и непротиворечивую информацию относительно реализуемого имущества.

В соответствии с п. 4 ст. 1 ГК РФ никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения.

Установление организатором торгов таких условий покупки спорного имущества, при которых потенциальным участникам торгов не представляется возможным оценить достоверность изложенной информации, что свидетельствует об ограничении со стороны Заказчика конкуренции и о его недобросовестном поведении.

Информация о поступлении указанной жалобы размещена на официальном сайте Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области: www.novosibirsk.fas.gov.ru.

В соответствии с частью 15 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» организатор торгов, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, действия (бездействие) которых обжалуются, обязаны представить на рассмотрение жалобы по существу документацию о торгах, изменения, внесенные в конкурсную документацию, документацию об аукционе, заявки на участие в конкурсе, заявки на участие в аукционе, протоколы

вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе, протоколы рассмотрения заявок на участие в конкурсе, протоколы рассмотрения заявок на участие в аукционе, протоколы оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе, протоколы аукциона, аудио-, видеозаписи и иные документы и сведения, составленные в ходе организации и проведения торгов.

На основании вышеизложенного организатору торгов **ТУ Росимущества в НСО** надлежит представить в Новосибирское УФАС России в срок **до 01.03.2023 года** документы и сведения, указанные в части 15 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Со дня направления уведомления, торги приостанавливаются до рассмотрения жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии по существу.

В случае принятия жалобы к рассмотрению организатор торгов, которому направлено уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу, не вправе заключать договор до принятия антимонопольным органом решения по жалобе. Договор, заключенный с нарушением установленного требования, является ничтожным.

Рассмотрение жалобы по существу состоится комиссией Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области **02.03.2023 года в 14-30 часов** по адресу: г. Новосибирск, ул. Кирова, 3, кабинет 1004.

Организатор торгов, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, заявитель, а также лица, подавшие заявки на участие в торгах, вправе направить в антимонопольный орган возражение на жалобу или дополнение к ней и участвовать в рассмотрении жалобы лично или через своих представителей (при наличии доверенностей на участие в рассмотрении жалобы или документов, подтверждающих полномочия руководителя; документов, удостоверяющих личность).

Возражение на жалобу направляется в антимонопольный орган не позднее, чем за два рабочих дня до дня рассмотрения жалобы.

Уведомляем о возможности рассмотрения жалобы путём использования систем видеоконференцсвязи (далее - ВКС) с использованием системы TrueConf.

Для участия в рассмотрении жалобы Новосибирским УФАС России посредством ВКС следует пройти по ссылке: <...> и ожидать сеанса связи. Наличие включенных видеокамеры и микрофона обязательно.

О возможности обеспечения связи сообщить заранее (не позднее, чем за два рабочих дня) по электронной почте to54@fas.gov.ru.

Обращаем внимание, что участие в рассмотрении жалобы в дистанционном формате возможно исключительно при заблаговременном (за 24 часа до планируемого заседания) направлении на электронную почту to54@fas.gov.ru документов, подтверждающих полномочия лица, представляющего интересы участника по делу, его контактных данных (номер телефона, электронный почтовый адрес), а также при предъявлении во время подключения к видеоконференцсвязи документов, удостоверяющих личность.

В случае неявки лица, участвующего в рассмотрении жалобы или его представителя, жалоба может быть рассмотрена в отсутствие указанного лица.

При этом представители лица вправе участвовать при рассмотрении жалобы лично. Рассмотрение состоится по адресу: г. Новосибирск, ул. Кирова, 3, этаж 10, каб. 1004, регистрация в кабинете 1016, этаж 10. Представители допускаются к рассмотрению при соблюдении масочного режима и иных мер, связанных с недопущением распространения новой коронавирусной инфекции (COVID-19).