РЕШЕНИЕ № ТО002/10/18.1-1982/2023

18.10.2023 г. Уфа, ул. Пушкина, 95

Комиссия Башкортостанского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушения процедуры проведения торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), в составе:

Председатель Комиссии:

заместитель руководителя Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Башкортостан;

Члены Комиссии:

главный государственный инспектор отдела естественных монополий и финансовых рынков Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Башкортостан;

ведущий специалист-эксперт естественных монополий и финансовых рынков Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Башкортостан,

при рассмотрении жалобы от 06.10.2023 вх.№15598/23 на действия организатора торгов — ГУП «Башавтотранс» РБ при проведении торгов по извещению №22000137390000000066 о продаже имущества, находящегося в государственной собственности и закрепленного на праве хозяйственного введения за ГУП «Башавтотранс» РБ,

в присутствии представителя ГУП «Башавтотранс» РБ (по доверенности), в присутствии представителей ООО «Победа» (директор и представитель по доверенности), в отсутствии заявителя (уведомлен),

в соответствии со ст. 18.1 Закона о защите конкуренции,

УСТАНОВИЛА:

В адрес Башкортостанского УФАС России поступила жалобу от 06.10.2023 вх.№15598/23 на действия организатора торгов — ГУП «Башавтотранс» РБ при проведении торгов по извещению №22000137390000000066 о продаже имущества, находящегося в государственной собственности и закрепленного на праве

хозяйственного введения за ГУП «Башавтотранс» РБ (далее - Торги).

По мнению заявителя, нарушение со стороны ГУП «Башавтотранс» РБ выразилось в следующем:

-сокращение сроков подачи заявок и проведения аукциона (нарушение положений ч.4 ст.18 Федерального закона от 21.12.2001 №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества»);

-отсутствие информации о правах на земельные участки, на которых расположены объекты недвижимого имущества, по ряду объектов отсутствует информация о занимаемых ими земельных участках, отсутствие характеристик земельных участков;

-организатором торгов не обеспечен доступ к объекту торгов для его осмотра;

-отсутствие полной и достоверной информации об имеющихся обременениях (сведения об условиях договора, ее сроках, обязанностях сторон, размере и сроках оплаты).

Организатором торгов были представлены запрашиваемые документы с возражениями и дополнениями.

Комиссия, рассмотрев материалы жалобы, а также документы, представленные Заказчиком, пришла к следующим выводам.

В соответствии с ч. 1 ст. 18.1 Закона № 135-ФЗ 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 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» (далее – Закон о закупках).

В соответствии с ч. 2 ст. 18.1 Закона № 135-ФЗ действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть

ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов; акты и (или) действия (бездействие) уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, могут быть обжалованы юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, права или законные интересы которых, по их мнению, нарушены в результате осуществления в отношении таких лиц процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, либо предъявления требования осуществить процедуру, не включенную в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства.

06.09.2023 Организатором торгов было опубликовано извещение № 22000137390000000066 о проведении торгов.

Как установлено Комиссией, торги проводились в соответствии с Приказом ФАС России от 10.02.2010 № 67 (ред. от 17.06.2021) "О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса" (вместе с "Правилами проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества") (Зарегистрировано в Минюсте России 11.02.2010 N 16386) (далее — Правила №67).

Дата подачи заявок — 07.09.2023.

Дата окончания подачи заявок — 27.09.2023.

Дата рассмотрения заявок — 28.09.2023.

Дата подведения итогов — 29.09.2023.

Описание предмета торгов является: «Продажа недвижимого имущества, находящегося в собственности Республики Башкортостан и закрепленного на праве хозяйственного ведения за ГУП "Башавтотранс" РБ по адресу: Республика Башкортостан, г.Уфа, ул. Гурьевская, д.39/1, ул. Гурьевская, д.39/1а, ул. Караидельская, д.56. ».

Предмет лота - Комплекс объектов недвижимого имущества (нежилые здания, сооружения): - Нежилое здание (административное здание,

литер А, г.Уфа, ул. Гурьевская, 39/1), 2 этажа, с кадастровым номером 02:55:010910:973, площадью 866,0 кв.м; - Нежилое здание (здание текущего ремонта, литер Ф2. Ф3, г.Уфа, ул. Караидельская, д.56), 1 этаж, с кадастровым номером 02:55:010910:2999, площадью 1243,2 кв.м; - Нежилое здание (проходная, литер Ц, г.уфа, ул.Гурьевская, д.39/1а), 1 этаж, с кадастровым номером 02:55:010910:3000, площадью 13,4 кв.м.;- Тамбур, литер а1, площадью 5,4 кв.м по адресу: г.Уфа, ул.Гурьевская, д.39/1;- Ограждение, литер II, размерами 139,0*2,5 м по адресу: г.Уфа, ул.Гурьевская, д.39/1;- Ворота, литер III, размерами 7,3*2,2 м по адресу: г.Уфа, ул.Гурьевская, д.39/1;- Ворота, литер IV, размерами 6,1*2,45 м по адресу: г.Уфа, ул.Гурьевская, д.39,1.

Начальная цена договора — 48 308 100 руб.

На участие в торгах поступило 4 заявки — ООО «Победа», ООО «Идель», ООО «СЗ УСЗ», ООО «Городской фонд недвижимости». Это подтверждается протоколом от 28.09.2023 №1.

Все заявки были допущены к участию в торгах.

Протоколом от 29.09.2023 №2 торги были признаны состоявшимися. Победителем признано ООО «Победа».

По доводам, изложенным в жалобе, Комиссия установила следующее.

Как указывает заявитель, ГУП «Башкатотранс» РБ необоснованно сократил сроки подачи заявок и проведения аукциона (нарушение положений ч.4 ст.18 Федерального закона от 21.12.2001 №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества»).

Рассмотрев представленные документы, Комиссия отмечает, что пп.9 п.2 ст.3 Закона о приватизации не распространяется на отношения, возникающие при отчуждении государственными и муниципальными унитарными предприятиями.

Согласно письму ФАС России от 29.11.2021 №ГМ/112800/21 в случае, если порядок в отношении продажи имущества унитарных предприятий и учреждений не утвержден нормативным правовым актом соответствующего уровня, в целях недопущения, ограничения, устранения конкуренции рекомендуется проводить торги по отчуждению такого имущества в соответствии с Правилами №67.

Таким образом, положения Закона о приватизации не применимы в рассматриваемых торгах.

На основании вышеизложенного довод жалобы признается Комиссией необоснованной.

По доводу в жалобе о нарушении организатором торгов порядка проведения торгов, а именно: не обеспечен доступ к объекту торгов для его осмотра, Комиссия установила следующее.

Согласно п.10.1 Документации любое лицо, со дня начала приема заявок на участие в торгах вправе осмотреть выставленное на продажу имущество, но не позднее чем за два рабочих дня до даты окончания приема заявок на участе в аукционе. Проведение такого осмотра осуществляется не реже, чем через каждые 5 рабочих дней.

Пунктом 10.2 Документации осмотр имущества осуществляется в будние дни с понедельника по пятницу с 14:00-15:00 по местному времени г. Уфы без взимания платы. О намерении произвести осмотр имущества, права на которые передаются по договору аренды и согласования срока осмотра, сообщить по номеру телефона 8 (347) 262-50-50 (доб. 1370).

Комиссия, рассмотрев представленные документы, приходит к выводу о необоснованности довода жалобы, в связи с отсутствием подтверждающих позицию жалобы документов.

По доводу жалобы об отсутствии в Документации информации о правах на земельные участки, на которых расположены объекты недвижимого имущества, по ряду объектов отсутствует информация о занимаемых ими земельных участках, отсутствие характеристик земельных участков, Комиссия установила следующее.

В соответствии с пп.2 п.105 Правил №67 в извещении о проведении аукциона должны быть указаны следующие сведения: место расположения, описание и технические характеристики государственного или муниципального имущества, права на которое передаются.

Проанализировав представленные документы, Комиссия отмечает, что в п.1.5 Документации о проведении аукциона имеется информация в виде таблицы о земельных участках, в том числе: о его назначении, площади, адреса, а также кадастровый номер, что, не противоречит действующему законодательству.

Таким образом, довод жалобы Комиссией признается необоснованным.

По доводу в жалобе об отсутствии полной информации о наличие обременений в отношении реализуемого имущества, Комиссия установила следующее.

Пункт 1.9 аукционной документации и п.2.3 проекта договора устанавливают наличие обременений в отношении реализуемого имущества.

Проанализировав представленную информацию, Комиссия приходит к выводу об обоснованности довода жалобы по следующим основаниям.

Как указывает представитель ГУП «Башавтотранс» РБ, требования Правил №67 имеют приоритет как специальные нормы над нормами Гражданского кодекса Российской Федерации.

Между тем, Комиссия отмечает, что согласно гражданскому законодательству, переход права собственности (хозяйственного ведения, оперативного управления, пожизненного наследуемого владения) на сданное в аренду имущество к другому лицу не является основанием для изменения и расторжения договора аренды (ст.617 ГК РФ).

Договор аренды части здания части здания, сооружения, помещения, заключенный на срок не менее одного года, подлежит регистрации на основании п.2 ст.651 ГК РФ. При этом обременение будет установлено на всю недвижимую вещь/имущество в целом.

Между тем, Документацией не установлено, на каких условиях заключены договоры аренды, в том числе о ее сроках, обязанностей сторон, размере и сроках оплаты и иных существенных условиях.

Статья 449 ГК РФ устанавливает прямой запрет нарушения прав участников торгов, в качестве последствий которого предусмотрено признание торгов недействительными.

В силу требований ст.10 ГК РФ не допускается осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действуя в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо необоснованное недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом).

В силу требований вышеуказанных положений действующего законодательства разрабатывается организатором торгов документация о торгах не должна вступать в противоречие с действующим законодательством, а напротив, призвано обеспечивать реализацию права на защиту путем установления соответствующего порядка заключения договоров по результатам торгов.

Таким образом, довод ГУП «Башавтотранс» РБ противоречит Гражданскому кодексу РФ.

На основании вышеизложенного, довод заявителя является обоснованным.

Вместе с тем, Комиссия отмечает, что в соответствии с частью 3 статьи

18.1 Закона о защите конкуренции обжалование актов и (или) действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, в антимонопольный орган не является препятствием для обжалования этих актов и (или) действий (бездействия) в судебном порядке.

На основании вышеизложенного, Комиссия, руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

1.Признать жалобу от 06.10.2023 вх.№15598/23 на действия организатора торгов — ГУП «Башавтотранс» РБ при проведении торгов по извещению №22000137390000000066 о продаже имущества, находящегося в государственной собственности и закрепленного на праве хозяйственного введения за ГУП «Башавтотранс» РБ обоснованной в части отсутствия в документации полной информации о наличии обременений в отношении реализуемого имущества.

2. Выдать организатору торгов – ГУП «Башавтотранс» РБ обязательное для исполнения предписание.