

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ

ПО ТЮМЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

625048, г. Тюмень, ул. Холодильная, д. 58а тел. 50-31-55

РЕШЕНИЕ

по делу № 072/10/18.1–94/2021

Резолютивная часть решения оглашена 25.06.2021 года

В полном объёме решение изготовлено 30.06.2021 года г. Тюмень

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Тюменской области по рассмотрению жалоб при проведении торгов (далее – Комиссия) в составе:

рассмотрев в режиме видеоконференцсвязи посредством плагина «TrueConf» в порядке ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), дело № 072/10/18.1–94/2021 по жалобе ООО «...» (далее – Заявитель) на действия организатора торгов ГКУ ТО «...» (далее – Организатор торгов, ГКУ ТО ...) при проведении торгов по продаже объекта незавершенного строительства, расположенного по адресу: г. Тюмень, ул. Л.Толстого, 65 (далее – Торги, Аукцион), в отсутствие Заявителя, уведомлённого о дате, времени и месте рассмотрения дела надлежащим образом,

в присутствии *представителя Организатора торгов «...»* (доверенность №29 от 22.06.2021 г.).

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Тюменской области (далее – Тюменское УФАС России) 16.06.2021 (вх. № 6215) поступила жалоба ООО «...» на действия организатора торгов – ГКУ ТО «...» при проведении торгов по продаже объекта незавершенного строительства, расположенного по адресу: г. Тюмень, ул. Л. Толстого, 65.

Статьей 18.1 Закона о защите конкуренции установлен порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов, а также ч. 17 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции закреплено, что при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии.

Тюменским УФАС России вышеупомянутая жалоба Заявителя признана соответствующей требованиям, предусмотренным ч. 6 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции и принята к рассмотрению по существу.

На основании ч. 11 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, информация о поступлении указанной жалобы и её содержании размещена на официальном сайте Тюменского УФАС России по адресу:
<https://tyumen.fas.gov.ru/schedulecases/>.

В соответствии с ч. 11, 19 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, Тюменским УФАС России в адрес Организатора торгов направлено письмо (исх. № ДП/3996 от 18.06.2021) о приостановлении Аукциона до рассмотрения жалобы по существу и уведомлении лиц, подавших заявки на участие в Торгах о факте поступления жалобы, её содержании, месте и времени её рассмотрения.

Согласно жалобе Заявителя:

1) собственник объекта незавершенного строительства (далее – объект НЗС) не был оповещен Организатором торгов о проведении экспертизы по определению цены объекта, кроме того, Организатор торгов не предоставил доступ участникам торгов к отчету об определении рыночной объекта НЗС;

2) в извещении о проведении Торгов отсутствуют сведения о характеристике объекта НЗС;

3) Организатор торгов не включил кадастровую стоимость в стоимость объекта НЗС;

4) согласно информации из ЕГРН об объекте незавершенного строительства с кадастровым номером 72:23:0216002:10707 на объект установлена общая долевая собственность и таким образом, затрагиваются интересы третьих лиц.

Представитель Организатора торгов с доводами жалобы не согласился и пояснил, что Торги были проведены в соответствии с требованиями действующего законодательства.

Комиссия Тюменского УФАС России, исследовав представленные сторонами документы и сведения, заслушав пояснения Организатора торгов, установила следующее.

Решением Арбитражного суда Тюменской области от 15.06.2020 г. по делу №А70-610/2020 по иску Организатора торгов было принято решение об изъятии у ООО «...» объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 72:23:0216002:10707, расположенного по адресу: г. Тюмень, ул. Льва Толстого 65,- в связи с прекращением действия договора аренды земельного участка с кадастровым номером 72:23:0214002:567 от 06.11.2015 г. №23-30/224, на котором расположен указанный объект, путем продаж и с публичных торгов.

Согласно пп.10 п.2 ст.39.6 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления участка, на котором на котором расположены объекты незавершенного строительства, однократно для завершения их строительства собственникам объектов незавершенного строительства, в случае изъятия земельного участка у предыдущего собственника в связи с прекращением действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

В соответствии с п.1 ст.239.1 ГК РФ в случае прекращения действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и предоставленного по результатам аукциона, объекты незавершенного строительства, расположенные на таком земельном участке, могут быть изъяты у собственника по решению суда путем продажи с публичных торгов.

Порядок проведения публичных торгов по продаже объектов незавершенного строительства, расположенных на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставленных по результатам аукциона, в связи с прекращением действия договоров аренды таких земельных участков определен постановлением Правительства РФ от 03.12.2014 № 1299 «О утверждении Правил проведения публичных торгов по продаже объектов незавершенного строительства»(далее также - Правила).

Согласно п.2 Правил установлено, что аукцион проводится на основании решения суда об изъятии объекта незавершенного строительства у собственника путем продажи с публичных торгов.

Так, в соответствии с абз.2 п.6 Правил, установлено, что извещение о проведении аукциона не менее чем за 30 дней до его проведения размещается организатором аукциона на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов (www.forgi.gov.ru). Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всеми заинтересованными лицами без взимания платы.

В соответствии с п.7 Правил извещение о проведении аукциона должно содержать:

а) сведения об организаторе аукциона;

б) сведения о суде, принявшем решение об изъятии объекта незавершенного строительства у собственника путем продажи с публичных торгов, с указанием резолютивной части решения суда;

в) сведения о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона;

г) сведения об объекте незавершенного строительства (далее - Предмет аукциона), включая примерное определение его готовности, выраженное в процентах, кадастровый номер (при наличии), а также о земельном участке, на котором он расположен (местоположение, площадь, кадастровый номер земельного участка, разрешенное использование и указание на предельные параметры его застройки);

д) форму заявки на участие в аукционе с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка;

е) порядок приема заявок на участие в аукционе (место приема, дата и время начала и окончания приема заявок на участие в аукционе);

ж) размер задатка, порядок его внесения и возврата, банковские реквизиты счета для перечисления задатка;

з) начальную цену предмета аукциона, которая определяется на основании оценки его рыночной стоимости;

и) шаг аукциона.

Как установлено материалами дела, ГКУ ТО «...» опубликовало информацию о проведении Аукциона №130НС-2021/01 по продаже объекта незавершенного строительства на интернет-сайте torgi.gov.ru, извещение №270421/0906798/02 от 27.04.2021 г., а также данная информация была опубликована в Бюллетене №50-2021 от 27.04.2021 г. на интернет-сайтах fund72.ru, admtjumen.ru и в газете «Тюменская область сегодня» (выпуск от 05.05.2021 г. №77(53338)).

Анализ положений норм ГК РФ, ЗК РФ, Правил показал, что данными нормативными правовыми актами не предусмотрена обязанность извещения собственника объекта НЗС о проведении оценочной экспертизы данного объекта.

Таким образом, довод Заявителя о том, что Организатор торгов не известил собственника объекта НЗС о проведении оценочной экспертизы не находит своего подтверждения.

2. Заявитель считает, что в извещении о проведении Торгов отсутствуют сведения о характеристике объекта НЗС.

В соответствии с пп. «г» п.7 Правил извещение о проведении аукциона должно содержать сведения об объекте незавершенного строительства, включая примерное определение его готовности, выраженное в процентах, кадастровый номер (при наличии), а также о земельном участке, на котором он расположен (местоположение, площадь, кадастровый номер земельного участка, разрешенное использование и указание на предельные параметры его застройки).

В ходе исследования материалов дела было установлено, что в Бюллетене №50-2021 от 27.04.2021 и в извещении №270421/0906798/02 от 27.04.2021 г. о проведении Аукциона содержатся следующие сведения:

Организатор аукциона ГКУ ТО «...»

Основания проведения аукциона – решение Арбитражного суда Тюменской области от 15.06.2020 г. об изъятии объекта незавершенного строительства путем продажи с публичных торгов, вступившее в законную силу 15.07.2020 г.

Предмет аукциона - объект незавершенного строительства, расположенный по адресу: Тюменская область, г.Тюмень, ул. Льва Толстого, 65 (далее также- объект НЗС и Предмет аукциона).

Собственник объекта ООО «...»;

Ограничения (обременения) - нет.

Сведения об объекте незавершенного строительства:

-степень готовности объекта незавершенного строительства – 5%;

-кадастровый номер объекта незавершенного строительства – 72:23:0216002:10707;

-площадь застройки объекта незавершенного строительства – 2 704,8 кв. м.;

-проектируемое назначение – многоэтажные гаражи-стоянки.

Сведения о земельном участке, на котором расположен объект незавершенного строительства:

-местоположение – Тюменская область, г. Тюмень, ул. Льва Толстого, 65;

-площадь – 2 705 кв. м.;

-кадастровый номер земельного участка – 72:23:0214002:567;

-разрешенное использование земельного участка – под объект незавершенного строительства (гараж-стоянка);

Согласно ч.1 ст.38 ГрК РФ предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя:

1) предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

Организатором торгов в извещении указаны следующие предельные параметры застройки земельного участка:

- площадь застройки объекта незавершенного строительства – 2 704,8 кв. м.;

- площадь земельного участка – 2 705 кв. м.;

-минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии) - 3м.;

-максимальное количество надземных этажей - 9;

-максимальный процент застройки в границах земельного участка - 85.

Кроме того, в Бюллетене №50-2021 от 27.04.2021, указано, что дополнительные сведения об объекте незавершенного строительства содержатся в отчете №2И-03/21 от 30.03.2012 г. «Об определении рыночной стоимости объекта НЗС» (далее-Отчет), в котором содержится описание технических характеристик объекта НЗС, а также указана информация о строительных материалах, из которых был построен объект НЗС.

Следовательно, Организатор торгов предоставил исчерпывающую информацию о предмете Аукциона.

Таким образом, доводы Заявителя, об отсутствии в извещении о проведении Торгов сведений о характеристике объекта НЗС не являются обоснованными.

3. По мнению Заявителя, в расчет начальной цены предмета аукциона не была взята кадастровая стоимость земельного участка.

Согласно п.4 ст.239.1 ГК РФ, начальная цена продажи объекта незавершенного строительства определяется на основании оценки его рыночной стоимости.

В соответствии со ст.12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, итоговая величина рыночной стоимости предмета оценки является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета.

В соответствии с п.6.3 Положения об управлении и распоряжении земельными участками, утв. ПП ТО от 02.07.2007 № 144-п, департамент имущественных отношений Тюменской области не позднее 150 календарных дней со дня получения копии решения суда об изъятии объекта незавершенного строительства путем продажи с публичных торгов обеспечивает размещение извещения об осуществлении закупки либо закупку у единственного поставщика в соответствии с Законом № 44-ФЗ в целях определения рыночной стоимости объекта незавершенного строительства, а также в течение пяти рабочих дней со дня подписания документов о приемке выполненной работы (ее результатов), оказанной услуги по контракту, заключенному в соответствии с Законом №44-ФЗ в целях определения рыночной стоимости объекта незавершенного строительства, направляет отчет об оценке рыночной стоимости объекта незавершенного строительства в Фонд имущества Тюменской области для организации и проведения аукциона.

Департаментом имущественных отношений Тюменской области был предоставлен отчет №2И-03/21 от 30.03.2012 г. «Об определении рыночной стоимости объекта НЗС».

Следовательно, Организатор торгов, установив начальную стоимость объекта НЗС в размере 4 808 000, руководствовался данными, полученными из независимого Отчета.

Таким образом, данный довод Заявителя является необоснованным.

4. По мнению Заявителя, ООО «...» не является единоличным собственником объекта НЗС, поэтому реализация Предмета аукциона затрагивает интересы не только ООО «Сапфир», но и третьих лиц.

Вместе с тем, согласно Выписке из ЕГРН №КУВИ-002/2021-43205984 от 22.04.2021г. правообладателем является ООО «...» в долях 3/100 и 97/100. Следовательно, доводы Заявителя о том, что ООО «...» не является единоличным собственником предмета торгов, и, соответственно, реализация объекта незавершенного строительства затрагивает интересы третьих лиц, не находят своего

подтверждения, ООО «...» является единоличным собственником Предмета аукциона.

С учётом вышерассмотренного, исследовав представленные сторонами документы и сведения и заслушав пояснения представителя Организатора торгов, Комиссия Тюменского УФАС России приходит к выводу, что жалоба ООО «...» на действия организатора торгов ГКУ ТО «...» при проведении торгов по продаже объекта незавершенного строительства, расположенного по адресу: г.Тюмень, ул.Л.Толстого, 65 **не подлежит удовлетворению**.

На основании изложенного, руководствуясь ч. 20 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Тюменского УФАС России

РЕШИЛА:

Признать жалобу ООО «...» на действия организатора торгов ГКУ ТО «...» при проведении торгов по продаже объекта незавершенного строительства, расположенного по адресу: г. Тюмень, ул.Л.Толстого, 65 **необоснованной**.

В соответствии с ч. 23 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трёх месяцев со дня его принятия.