Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Самарской области (далее – Самарское УФАС России) по рассмотрению жалобы в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в составе: заместителя руководителя Самарского УФАС России <...>, специалиста-эксперта отдела контроля финансовых рынков и природных ресурсов <...>, специалиста 1 разряда отдела контроля финансовых рынков и природных ресурсов <...> (далее – Комиссия),

рассмотрев жалобу <...> (далее – Заявитель) на действия Администрация муниципального района Кошкинский Самарской области (далее – Организатор торгов, Администрация) при проведении аукциона на право заключения договора купли-продажи недвижимого имущества, находящегося в собственности муниципального района Кошкинский (лот № 2, извещение № 110220/0250807/02, https://torgi.gov.ru) (далее – Торги),

в присутствии представителей: от Администрации – <...> (доверенность); от Заявителя – <...> (паспорт <...> <...> (паспорт),

в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

11.02.2020г. в Самарское УФАС России посредством обращения с Единого портала государственных и муниципальных услуг № 724876489 поступила жалоба <...> на действия Администрации при проведении Торгов.

Указанная жалоба принята к рассмотрению в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, о чем уведомлен Заявитель, Организатор торгов в соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Как следует из жалобы, Заявителем обжалуются действия Администрации, связанные с продажей недвижимого имущества по цене, не соответствующей установленной в отчете об оценке Заявителя.

Администрация просила отказать в удовлетворении жалобы Заявителя, указывая на правомерность своих действий при проведении Торгов. Представила пояснения по доводам жалобы, а также возражения, согласно которым в соответствии с пунктом 4 части 9 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции просит не рассматривать данную жалобу. Также представлены документы и сведения согласно уведомлению Самарского УФАС России № 2720/7 от 16.03.2020г.

Выслушав доводы сторон, изучив материалы жалобы, Комиссия Самарского УФАС России установила следующее.

13.02.2020г. Организатором торгов на сайте https://torgi.gov.ru размещено извещение № 110220/0250807/02 о проведении аукциона по продаже муниципального имущества, лотом № 2 которого являлось недвижимое имущество – нежилое здание (здание военного комиссариата) площадью 281,2 кв. м. с земельным участком 437 кв. м.

Начальная цена: 2 002 300 руб..

Дата начала подачи заявок: 14.02.2020г. в 08:00.

Дата и время окончания подачи заявок: 11.03.2020г. в 08:00.

Дата и время проведения Торгов: 19.03.2020г. в 10:00.

Место проведения Торгов: электронная площадка (федеральная электронная площадка НЭП-Фабрикант), https://www.etp-torgi.ru.

Продажа недвижимого имущества на Торгах проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 21.12.2001г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее – Закон о приватизации), Постановления Правительства РФ от 12.08.2002г. № 585 «Об утверждении Положения об организации продажи государственного или муниципального имущества на аукционе и Положения об организации продажи находящихся в государственной или муниципальной собственности акций акционерных обществ на специализированном аукционе».

Продажа на аукционе недвижимого имущества проводится на основании Постановления администрации муниципального района Кошкинский от 30.01.2020г. № 46 «О проведении торгов на право заключения договора купли-продажи недвижимого имущества, находящегося в собственности муниципального района Кошкинский».

Порядок определения цены подлежащего приватизации государственного или муниципального имущества установлен статьей 12 Закона о приватизации.

Согласно статье 12 Закона о приватизации начальная цена подлежащего приватизации государственного или муниципального имущества устанавливается в случаях, предусмотренных настоящим Федеральным законом, в соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность, при условии, что со дня составления отчета об оценке объекта оценки до дня размещения на

официальном сайте в сети «Интернет» информационного сообщения о продаже государственного или муниципального имущества прошло не более чем шесть месяцев.

Согласно доводам жалобы, Организатором торгов необоснованно в несколько раз завышена цена лота. В подтверждение своей позиции <...> представлены доказательства в виде Отчета об оценке № 219-1/20 от 05.03.2020г., согласно которому исполнителем ООО «ГРАД-Оценка» была произведена оценка здания, общей площадью 281,20 кв.м., расположенного по адресу: Самарская область, Кошкинский р-н, с. Кошки, ул. 60 лет Октября, д. 42, а также прилегающего земельного участка.

Согласно указанному отчету, итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки (с учетом округления) составляет: 535 000,00 рублей.

На заседании по рассмотрению жалобы <...> пояснил, что отчет об оценке, составленный ООО «ГРАД-Оценка», является верным, и цена реализуемого лота не соответствует цене, указанной в отчете.

Вместе с тем, в соответствии с нормой, установленной статьей 12 Закона о приватизации, по заказу Организатора торгов ООО «Эксперт-С» 16.01.2020г. была проведена оценка и утвержден Отчет об оценке рыночной стоимости имущества № 16/1-20 выставленного на Торги здания с участком (до указанной в отчете даты действующей оценки здания не имелось).

Согласно указанному отчету об оценке рыночной стоимости имущества, сформированного ООО «Эксперт-С», по состоянию на 16 января 2020г. величина рыночной стоимости представленного к оценке имущества составляет: 2 002 300,00 рублей. По указанной цене недвижимое имущество выставлено на Торги.

Стоимость имущества, которая содержалась в отчете, указана Организатором торгов в аукционной документации.

В соответствии с пояснениями Администрации кадастровая стоимость объекта, выставленного на Торги, гораздо больше рыночной. Также из пояснений Организатора торгов следует, что объект находится в центре села Кошки и представляет собой коммерчески выгодное место.

Статья 13 Федерального закона от 29.07.1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценочной деятельности) гласит, что в случае наличия спора о достоверности величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете, в том числе и в связи с имеющимся иным отчетом об оценке этого же объекта,

указанный спор подлежит рассмотрению судом, арбитражным судом в соответствии с установленной компетенцией, третейским судом по соглашению сторон спора или договора или в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность.

<...> доказательств недостоверности Отчета об оценке рыночной стоимости имущества от 16.01.2020г. № 16/1-20 не представлено.

Администрация с Отчетом об оценке № 219-1/20 от 05.03.2020г. не согласна, так как считает, что цена в отчете существенно занижена.

Отчет об оценке, выполненный ООО «Эксперт-С», который лег в основу начальной цены реализуемого имущества, не признан в установленном порядке недействительным.

При указанных обстоятельствах в рассматриваемых действиях Администрация муниципального района Кошкинский Самарской области отсутствуют нарушения порядка, установленного действующим законодательством, при организации и проведении аукциона на право заключения договора купли-продажи недвижимого имущества, находящегося в собственности муниципального района Кошкинский (лот № 2, извещение № 110220/0250807/02, https://torgi.gov.ru).

<...> иных доказательств неправомерности действий Администрации при проведении Торгов также не представлено.

Доводы, указанные в жалобе Заявителя, признаются Комиссией Самарского УФАС России необоснованными.

На основании вышеизложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Самарского УФАС России,

РЕШИЛА:

Признать жалобу <...> необоснованной