

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Приморскому краю (далее – Приморское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение 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:

председателя Комиссии:

– заместитель руководителя Приморского УФАС России;

членов Комиссии:

– специалист – эксперт отдела контроля торгов;

– специалист 1 разряда отдела контроля торгов,

рассмотрев жалобу общества с ограниченной ответственностью «Лотос» (далее – ООО «Лотос», Заявитель),

УСТАНОВИЛА:

В Приморское УФАС России поступила жалоба ООО «Лотос» на действия организатора торгов – Администрации Раздольневского сельского поселения Надеждинского муниципального района Приморского края при проведении аукциона по продаже недвижимого муниципального имущества (извещение № [310315/0228895/03](#), размещенное на сайте www.torgi.gov.ru) (далее – аукцион).

По мнению Заявителя, оценка продаваемого недвижимого имущества проведена с нарушением Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценочной деятельности) в виду следующего.

Здание и земельный участок, являющиеся предметом аукциона, продаются как один объект, соответственно и должны оцениваться как один объект, а не разными отчетами об оценке. Данное здание не может быть продано отдельно от земельного участка, на котором оно расположено, а участок соответственно не может эксплуатироваться без учета здания, расположенного на участке.

При этом в отчетах об оценке земельный участок оценивается как не застроенный участок. Но когда оценщик определяет наиболее вероятные цели использования, то указывает цель использование под эксплуатацию расположенного на участке здания штаба.

Более того отчеты об оценке здания и участка составлены в разное время - в мае 2014 и ноябре 2014г.

Все перечисленные нарушения влияют на достоверность оценки, а значит и неправильное определение той цены, по которой должен быть продан лот.

На основании изложенного, Заявитель просит признать аукционную документацию несоответствующей действующему законодательству, а также выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание об устранении допущенных нарушений.

Представитель Организатора торгов с доводами жалобы не согласился, представил письменные возражения. В обоснование указал, что для определения стоимости продаваемого имущества, Организатор торгов в соответствии с Законом об оценочной деятельности провел оценку данного имущества. В мае месяце 2014 года была произведена оценка зданий, в ноябре 2014 года была оформлена земля под данные объекты и сразу произведена оценка земельных участков. В соответствии со статьей 12 Закона об оценочной деятельности, оценщиком была произведена актуализация стоимости объектов недвижимое.

Оценив доводы, изложенные Заявителем и Организатором торгов, рассмотрев материалы дела, Комиссия пришла к следующим выводам.

31.03.2015 на официальном сайте www.torgi.gov.ru размещено извещение о проведении аукциона.

Подпунктом 2 части 1 статьи 13 Федерального закона от 21.12.2001 № 178 – ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее – Закон о приватизации государственного и муниципального имущества) установлено, что одним из способов приватизации государственного и муниципального имущества является продажа такого имущества на аукционе.

Комиссией установлено, что на аукцион было выставлено следующее муниципальное имущество: нежилое помещение (здание штаба) и земельный участок, расположенный под данным нежилым помещением.

Статьей 12 Закона о приватизации государственного и муниципального имущества определено, что начальная цена подлежащего приватизации государственного или муниципального имущества устанавливается в случаях, предусмотренных указанным Федеральным законом, в соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность.

Таким образом, единственным способом для определения начальной цены подлежащего приватизации муниципального имущества является проведение независимым оценщиком на основании договора на проведение оценки объектов приватизируемого имущества и составление по результатам такой оценки отчета об оценке.

Согласно статье 12 Закона об оценочной деятельности, итоговая величина рыночной или иной 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, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Отчетом о рыночной стоимости объектов недвижимости № 113 – о/2014 от 19.05.2014 определена рыночная стоимость нежилого помещения, а отчетом № 349 –

о/2014 от 28.11.2014 рыночная стоимость продаваемого земельного участка.

Статьей 12 Закона об оценочной деятельности установлено, что рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Таким образом, на момент размещения извещения о проведении аукциона (31.03.2015) отчет об оценке нежилого помещения являлся недействительным.

Организатором торгов на рассмотрение жалобы была представлена справка № 45 от 28.11.2014, выданная закрытым акционерным обществом «Дальком – аудит» о проведении актуализации стоимости объектов недвижимости, согласно которой, рыночная стоимость продаваемого нежилого помещения на дату 24.11.2014 осталась неизменной.

Вместе с тем, понятие «актуализация отчета об оценке» не закреплено положениями Закона об оценочной деятельности. Исходя этого, Комиссия полагает, что для проведения аукциона по продаже муниципального имущества, Организатору торгов необходимо было провести новую оценку выставленного на аукцион нежилого помещения.

Согласно части 20 статьи 18.1 Закона 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) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного [пунктом 3.1 части 1 статьи 23](#) данного Федерального закона.

Учитывая выявленные нарушения при проведении аукциона по продаже недвижимого муниципального имущества, Комиссия считает необходимым в соответствии с [пунктом 3.1 части 1 статьи 23](#) Закона о защите конкуренции выдать организатору торгов обязательное для исполнения предписание.

На основании изложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Лотос» обоснованной.
2. Выдать Организатору торгов в порядке части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции обязательное для исполнения предписание об устранении допущенных нарушений,