

Исх. №04-04/13205 от 03.09.2019 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан по рассмотрению жалоб в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия) в составе:

Заместитель Председателя Комиссии: <...> – (должностное лицо)

Члены Комиссии: <...> – (должностное лицо)

<...> – (должностное лицо)

в присутствии представителей организатора торгов Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан – <...> по доверенности, <...> по доверенности, <...> по доверенности, представителя АО «БТИ РТ» - <...> по доверенности, представителей заявителя ООО «Триумф» - <...> по доверенности, в присутствии заявителя <...>, рассмотрев после перерыва жалобу заявителей <...> (вх. № 13316/ж от 15.08.2019г.), ООО «Триумф» (13600/ж от 21.08.2019г.) на действия Продавца государственного имущества - Министерство земельных и имущественных отношений Республики Татарстан при проведении торгов, по номеру извещения на официальном сайте <https://torgi.gov.ru> № 010213/0050575/01 от 09.07.2019г., Лот 1,

УСТАНОВИЛА:

Извещение о проведении аукциона №010213/0050575/01 опубликовано на сайте <https://torgi.gov.ru/> 09.07.2019г.

Организатор торгов - МИНИСТЕРСТВО ЗЕМЕЛЬНЫХ И ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН.

Предмет аукциона:

Лот №1 – помещение, назначение: нежилое помещение, общей площадью 283,1 кв.м, этаж 1, кадастровый номер <...> :49:010216:1227, расположенное по адресу: Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, г.Зеленодольск, ул.Фрунзе, д.9.

Общая начальная (минимальная) цена за договор: 9 457 239,00 руб.

Суть жалоб заявителей: организатором торгов неправомерно осуществляется порядок проведения аукциона, а именно площадь продаваемого помещения не соответствует сведениям технического паспорта объекта.

Организатор торгов с доводами жалоб не согласен, представлены пояснения и документы по существу дела.

Данные жалобы рассматривается в рамках статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), по правилам которой антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) продавца государственного или муниципального имущества и (или) организатора продажи государственного или муниципального имущества, проводимой в электронной форме (далее в настоящей статье, а также в пункте 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона - организатор продажи), при проведении продажи государственного или муниципального имущества в соответствии с Федеральным законом от 21 декабря 2001 года N 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества" в порядке, установленном настоящей статьёй.

Федеральный закон от 21.12.2001 N 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества" (далее – Закон о приватизации) регулирует отношения, возникающие при приватизации государственного и муниципального имущества, и связанные с ними отношения по управлению государственным и муниципальным имуществом.

В соответствии с пунктом 7 части 1 статьи 13 Закона о приватизации одним из способов приватизации государственного и муниципального имущества является продажа государственного или муниципального имущества посредством публичного предложения.

09.07.2019г. продавцом государственного имущества - Министерством земельных и имущественных отношений Республики Татарстан опубликовано извещение о проведении публичного предложения №010213/0050575/01 по продаже имущества, расположенного по адресу: РТ, Зеленодольский район г.Зеленодольск, ул.Фрунзе, д.9 (далее – Объект) с начальной ценой 9 457 239,00 рублей.

Согласно пункту 2 информационного сообщения извещения о проведении торгов установлено, что продажа имущества проводится по правилам и в соответствии с Федеральным Законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», Законом Республики Татарстан от 26.07.2004 № 43-ЗРТ «О приватизации государственного имущества Республики Татарстан», Постановлением Правительства Российской Федерации от 27.08.2012г. № 860 «Об организации и проведении продажи государственного или муниципального имущества в электронной форме», на основании распоряжения Минземимущества РТ от 09.07.2019 № 2137-р.

Комиссия по результатам рассмотрения доводов заявителя на действия организатора торгов, а также позиции организатора торгов, изучив представленные сторонами материалы, приходит к следующим выводам.

Относительно доводов заявителей о несоответствии сведений о площади продаваемого на торгах объекта (283,1 кв.м), со сведениями, указанными в техническом паспорте (284,2 кв.м).

Согласно части 2 статьи 1 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" Единый государственный реестр недвижимости является сводом достоверных систематизированных сведений об учтенном в соответствии с настоящим Федеральным законом недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях, а также иных установленных в соответствии с настоящим Федеральным законом сведений.

Согласно п.6 части 2 статьи 2 Федерального закона от 30.12.2009 N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" здание - результат строительства, представляющий собой объемную строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, включающую в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных.

Согласно п.14 части 2 статьи 2 Федерального закона от 30.12.2009 N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" помещение - часть объема здания или сооружения, имеющая определенное назначение и ограниченная строительными конструкциями.

В соответствии с частью 13 статьи 24 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" Форма технического плана, требования к его подготовке, состав содержащихся в нем сведений, форма указанной в части 11 настоящей статьи декларации, требования к ее подготовке, состав содержащихся в ней сведений, требования к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, требования к подготовке плана этажа, части этажа здания или сооружения, плана здания или сооружения, плана части здания или сооружения, а также требования к определению площади здания, сооружения, помещения или машино-места устанавливаются органом нормативно-правового регулирования.

В соответствии с п.5,8 Приказа Минэкономразвития России от 01.03.2016 N 90 "Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения и помещения" в площадь нежилого здания, сооружения не включаются площади подполья для проветривания нежилого здания, сооружения на вечномёрзлых грунтах, чердака, технического подполья (в котором не требуются проходы для обслуживания коммуникаций) при высоте от пола до низа выступающих конструкций (несущих и вспомогательных) менее 1,8 метра, наружных тамбуров, наружных балконов, портиков, крылец, наружных открытых лестниц и пандусов, в подвальных этажах - пространства между строительными конструкциями, засыпанные землей, над подвесными потолками (когда для доступа к коммуникациям не требуется предусматривать проход для обслуживающего персонала), площадок для обслуживания подкрановых путей, кранов, конвейеров, монорельсов и светильников. В площадь жилого здания не включаются площади подполья для проветривания жилого здания, неэксплуатируемого чердака, технического подполья, технического чердака, внеквартирных инженерных коммуникаций с вертикальной (в каналах, шахтах) и горизонтальной (в межэтажном пространстве) разводкой, тамбуров, портиков, крылец, наружных открытых лестниц и пандусов, а также площадь, занятая выступающими конструктивными элементами и отопительными печами, и площадь, находящуюся в пределах дверного проема.

В соответствии с распоряжением Минземимущества Республики Татарстан от 22.04.2019 № 1295-р у Министерства юстиции Республики Татарстан было изъято из оперативного управления помещение, назначение: нежилое помещение, общей площадью 283,1 кв.м, этаж 1, кадастровый номер <...> :49:010216:1227, расположенного по адресу: Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, г.Зеленодольск, ул.Фрунзе, д.9, в акте приема-передачи Объекта от 23.05.2019 № 034-29463 также была отражена площадь 283,1 кв.м.

Согласно информации АО «Бюро технической инвентаризации РТ» установлено, что в материалах инвентарного дела №1-1-474/1-5-176 на нежилое помещение по адресу Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, г.Зеленодольск, ул.Фрунзе, д.9 имеется 2 технических паспорта, составленных по состоянию на 04.06.2003г. и 13.03.2019г.

Согласно техническому паспорту по состоянию на 13.03.2019г, площадь объекта составляет 283,1 кв.м.

Согласно техническому паспорту по состоянию на 04.06.2003г., площадь объекта составляет 284,2 кв.м. В соответствии с примечанием к техническому паспорту, площадь объекта изменилась за счет перепланировки и включения в площадь объекта

помещения ранее неучтенного при инвентаризации в 2003г. тамбура.

Технический паспорт по состоянию на 13.03.2019г. был изготовлен на основании заявки и договора от 04.03.2019г. №16-р с Министерством юстиции РТ.

Согласно инвентарному делу, заявки на изготовление копии технического паспорта, составленного по состоянию на 13.03.2019г., в АО «БТИ РТ» не поступали.

Согласно пояснениям представителей Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан в адрес Министерства информации о проведении перепланировки объекта от Министерства юстиции РТ не поступало.

Кроме того, согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 14.05.2019г.

- площадь Объекта составляет 283,1 кв.м;

- особые отметки: дата инвентаризации 04.06.2003 г.

Информацию о проведении перепланировки Объекта выписка из ЕГРН не содержит.

Учитывая, что в указываемой техническим паспортом площади 284,2 кв.м был учтен тамбур согласно сведениям БТИ, что может не включаться в площадь объекта при ее определении в соответствии с требованиями Приказа Минэкономразвития России от 01.03.2016 N 90 "Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения и помещения", и согласно сведениям выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от площадь Объекта составляет 283,1 кв.м, которыми руководствовался Продавец государственного имущества при продаже объекта, Комиссия приходит к выводу о соблюдении требований действующего законодательства организатором торгов при реализации государственного имущества на торгах, о необоснованности доводов заявителей.

Относительно доводов Лукьянова о нарушении сроков определения участников в торгах по продаже имущества.

В соответствии с подпунктом е пункта 4 Постановления Правительства РФ от 27.08.2012 № 860 «Об организации и проведении продажи государственного или муниципального имущества в электронной форме» (далее – Постановление) продавец в соответствии с законодательством Российской Федерации при продаже имущества определяет по согласованию с оператором электронной площадки даты начала и окончания регистрации на электронной площадке заявок, дату и время проведения процедуры продажи имущества.

Согласно п.21 Постановления прием заявок и прилагаемых к ним документов начинается с даты и времени, указанных в информационном сообщении о проведении продажи имущества, осуществляется в течение не менее 25 календарных дней и заканчивается не позднее чем за 3 рабочих дня до дня определения продавцом участников.

Так, согласно информационному сообщению о проведении 14.08.2019г. продажи имущества посредством публичного предложения электронной форме:

дата и время начала подачи заявок: 10.07.2019 09:00;

дата и время окончания приема заявок - 12.08.2019 17:00;

день определения участников и рассмотрение заявок на участие в продаже имущества: 13.08.2019.

Прием заявок осуществлялся в течение не менее 25 календарных дней и завершен не позднее чем за 3 рабочих дня до дня определения продавцом участников.

Таким образом, при проведении настоящей продажи соблюдены требования пункта 21 Постановления.

Довод заявителя признан необоснованным.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия,

РЕШИЛА:

Признать жалобы заявителей <...> (вх. № 13316/ж от 15.08.2019г.), ООО «Триумф» (13600/ж от 21.08.2019г.) на действия Продавца государственного имущества - Министерство земельных и имущественных отношений Республики Татарстан при проведении торгов, по номеру извещения на официальном сайте <https://torgi.gov.ru> № 010213/0050575/01 от 09.07.2019г., Лот 1 необоснованными.

Решение Комиссии может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Заместитель Председателя Комиссии:

<...> – (должностное лицо)

Члены Комиссии:

<...> – (должностное лицо)

<...> – (должностное лицо)