

Уведомление о поступлении жалобы и
о приостановлении торгов

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (далее – Новосибирское УФАС России) поступила жалоба <...> (вх. № 11/23 от 09.01.2023 г.) на действия организатора торгов департамента земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска при проведении аукциона в электронной форме по продаже объектов недвижимости (извещение № 21000008240000000079 на сайте www.torgi.gov.ru, лот № 6 - Нежилое здание и сооружение по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, Советский район, ул. Софийская, 16, с земельным участком площадью – 13 930,0 кв. м).

Заявитель сообщает следующее.

Департамент земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска (далее - организатор торгов) объявил аукцион в электронной форме по продаже объектов недвижимости № 21000008240000000079, который состоялся 08.12.2022 в 12 час 00 мин по местному времени.

Извещение о проведении данного аукциона было размещено на официальном сайте общества с ограниченной ответственностью «РТС-Тендер» (далее - ООО «РТС-Тендер») в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» www.rts-tender.ru.

В соответствии с документацией, опубликованной по вышеуказанному адресу, предметом продажи являлись:

- Лот № 1 - нежилое помещение в подвале по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, Ленинский район, ул. Ватутина, 14 с начальной стоимостью 2 258 000,00 руб.;
- Лот № 2 - нежилое помещение в подвале по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, Ленинский район, ул. Ватутина, 14 с начальной стоимостью 1 985 000,00 руб.;
- Лот № 3 - нежилое помещение в подвале по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, Центральный район, ул. Достоевского, 8 с начальной стоимостью 3 565 000,00 руб.;
- Лот № 4 - нежилое помещение в подвале по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, Железнодорожный район, Вокзальная магистраль, 11 с начальной стоимостью 9 023 000,00 руб.;

- Лот №5 - нежилое помещение на 1, 2 этажах по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, Ленинский район, ул. Хилокская, 6 с начальной стоимостью 5 175 000,00 руб.;

- Лот № 6 – нежилое здание и сооружение по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, Советский район, ул. Софийская, 16 с земельным участком площадью - 13 930,0 кв.м, с начальной стоимостью 1 954 069,14 руб.

Ввиду заинтересованности по приобретению нежилого здания и сооружения по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, Советский район, ул. Софийская, 16 с земельным участком площадью - 13 930,0 кв.м, с начальной стоимостью 1 954 069,14 руб., определенного в лоте № 6, Заявитель принял участие в аукционе посредством направления 05.12.2022 заявки на участие и документов, указанных в извещении, в том числе документ о внесении установленного задатка в размере 390 813,83 руб.

По итогам проведения аукциона Заявитель был признан единственным участником аукциона, обязанным заключить договор купли-продажи по начальной цене продажи (протокол подведения итогов электронного аукциона от 08.12.2022 № U21000008240000000079-2).

Однако, Заявитель считает, что при проведении аукциона по лоту № 6 его права были нарушены по следующим основаниям.

Положениями Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» и постановления Правительства Российской Федерации от 27.08.2012 № 860 «Об организации и проведении продажи государственного или муниципального имущества в электронной форме» установлен перечень сведений, которые должны содержаться в информационном сообщении о продаже муниципального имущества. Вместе с тем, в лоте № 6 наименование имущества и иные позволяющие его индивидуализировать сведения (характеристика имущества) с указанием начальной цены продажи такого имущества, а также проект договора купли-продажи имущества размещены организатором торгов с нарушением требований законодательства, а именно:

1. Не отражены сведения о земельном участке общей площадью 13 930,0 кв.м;
2. Начальная цена имущества указана только в отношении нежилого здания и сооружения (1 954 069,14 руб.);
3. Проект договора купли-продажи не содержит сведений о земельном

участке, на котором расположены нежилое здание и сооружение. Предмет договора также не регулирует отношения по передаче в собственность выставленного на аукцион земельного участка. При этом, необходимо отметить, что в договоре продажи недвижимости должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества. При отсутствии этих данных в договоре условие о недвижимом имуществе, подлежащем передаче, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным (статья 554 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Кроме того, отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества № 22-2022/МК1145П-21, представленный к лоту № 6, составлен по состоянию на 09.06.2022, в то время как итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (статья 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»). Исходя из чего, можно сделать вывод о том, что на дату заключения договора стоимость имущества является недействительной, что также является нарушением законодательства в части определения начальной стоимости имущества.

Таким образом, Заявитель считает, что организатором торгов нарушены процедуры по проведению аукциона, выразившиеся в не раскрытии информации о земельном участке, на котором расположены нежилое здание и сооружение, согласно лоту № 6. В связи с чем, у Заявителя отсутствуют сведения о земельном участке, стоимость лота в комплекте с земельным участком отличается от установленной организатором торгов начальной цены.

Информация о поступлении указанной жалобы размещена на официальном сайте Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области: www.novosibirsk.fas.gov.ru.

В соответствии с частью 15 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» организатор торгов, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, действия (бездействие) которых обжалуются, обязаны представить на рассмотрение жалобы по существу документацию о торгах, изменения,

внесенные в конкурсную документацию, документацию об аукционе, заявки на участие в конкурсе, заявки на участие в аукционе, протоколы вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе, протоколы рассмотрения заявок на участие в конкурсе, протоколы рассмотрения заявок на участие в аукционе, протоколы оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе, протоколы аукциона, аудио-, видеозаписи и иные документы и сведения, составленные в ходе организации и проведения торгов.

На основании вышеизложенного организатору торгов **Департаменту земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска** надлежит представить в Новосибирское УФАС России в срок **до 16.01.2023 года** документы и сведения, указанные в части 15 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Со дня направления уведомления, торги приостанавливаются до рассмотрения жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии по существу.

В случае принятия жалобы к рассмотрению организатор торгов, которому направлено уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу, не вправе заключать договор до принятия антимонопольным органом решения по жалобе. Договор, заключенный с нарушением установленного требования, является ничтожным.

Рассмотрение жалобы по существу состоится комиссией Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области **18.01.2023 года в 14-00 часов** по адресу: г. Новосибирск, ул. Кирова, 3, кабинет 1004.

Организатор торгов, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, заявитель, а также лица, подавшие заявки на участие в торгах, вправе направить в антимонопольный орган возражение на жалобу или дополнение к ней и участвовать в рассмотрении жалобы лично или через своих представителей (при наличии доверенностей на участие в рассмотрении жалобы или документов, подтверждающих полномочия руководителя; документов, удостоверяющих личность).

Возражение на жалобу направляется в антимонопольный орган *не позднее, чем за два рабочих дня до дня рассмотрения жалобы.*

Уведомляем о возможности рассмотрения жалобы путём использования

систем видеоконференцсвязи (далее - ВКС) с использованием системы TrueConf.

Для участия в рассмотрении жалобы Новосибирским УФАС России посредством ВКС следует пройти по ссылке: <...>и ожидать сеанса связи. Наличие включенных видеокамеры и микрофона обязательно.

О возможности обеспечения связи сообщить заранее (не позднее, чем за два рабочих дня) по электронной почте to54@fas.gov.ru.

Обращаем внимание, что участие в рассмотрении жалобы в дистанционном формате возможно исключительно при заблаговременном (за 24 часа до планируемого заседания) направлении на электронную почту to54@fas.gov.ru документов, подтверждающих полномочия лица, представляющего интересы участника по делу, его контактных данных (номер телефона, электронный почтовый адрес), а также при предъявлении во время подключения к видеоконференцсвязи документов, удостоверяющих личность.

В случае неявки лица, участвующего в рассмотрении жалобы или его представителя, жалоба может быть рассмотрена в отсутствие указанного лица.

При этом представители лица вправе участвовать при рассмотрении жалобы лично. Рассмотрение состоится по адресу: г. Новосибирск, ул. Кирова, 3, этаж 10, каб. 1004, регистрация в кабинете 1016, этаж 10. Представители допускаются к рассмотрению при соблюдении масочного режима и иных мер, связанных с недопущением распространения новой коронавирусной инфекции (COVID-19).