

21 декабря 2016 г.

г. Иркутск

Комиссия Управления ФАС по Иркутской области по рассмотрению жалоб на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с [законодательством](#) Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным [законом](#) от 18 июля 2011 года № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд (далее Комиссия), в составе: (...)

при участии представителя министерства имущественных отношений Иркутской области – В.. (по доверенности); представителя Д. – Д. (по доверенности),

рассмотрев в порядке, установленном ст. 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ жалобу Д. (далее – Заявитель) на действия продавца – министерства имущественных отношений Иркутской области (далее – Продавец) при организации (проведении) открытого конкурса по продаже областного государственного имущества (извещение № 021116/0104198/01),

#### УСТАНОВИЛА:

В Управление ФАС по Иркутской области обратился Заявитель с жалобой на действия Продавца при организации и проведении конкурса по продаже областного государственного имущества – помещение (назначение: нежилое, общей площадью 122,3 кв.м., этаж № 1, номера на поэтажном плане 1-6, 10-12, 14, кадастровый (или условный) номер <...> :36:000034:15687, расположенное по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Степана Разина, д. 30, являющееся объектом культурного наследия регионального значения, включенным в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации «Усадьба Трекина И.Ф., позже Грязнухиной М.А.: дом жилой, доходный дом», 1883-1901 г.г., в связи с неправомерным установлением максимальной (начальной) цены в размере 6 000 000 рублей (извещение № 021116/0104198/01) и отсутствием в конкурсной документации проектной документации по сохранению объекта культурного наследия (стадия – эскизный проект реставрации).

Из доводов жалобы следует, что Продавцом нарушено требование п. 5 ст. 29 Федерального закона от 21 декабря 2001 г. N 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества" (далее – Закон о приватизации) в связи с установлением начальной (минимальной) цены продажи объекта культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии в размере более чем один рубль, а именно: 6 000 000 рублей.

Кроме того, в нарушение п. 5 ст. 29 Закона о приватизации в составе конкурсной документации отсутствует проектная документация по сохранению объекта

культурного наследия (стадия – эскизный проект реставрации).

На основании изложенного Заявитель просит обязать Продавца устранить нарушение порядка приватизации объекта, находящегося в неудовлетворительном состоянии, в части начальной (минимальной) цены продажи объекта и содержания конкурсной документации.

Из письменных пояснений Продавца следует, что распоряжение министерства имущественных отношений Иркутской области от 24.10.2016 № 35/п "О приватизации помещения", которым принято решение о приватизации объекта культурного наследия - нежилого помещения, расположенного по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Степана Разина, д. 30, путем продажи на конкурсе, в части условий приватизации, в том числе: цены продажи и условий конкурса, согласовано в установленном порядке с органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченным в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия – Службой по охране объектов культурного наследия Иркутской области (далее – Служба).

В соответствии п. 3 Постановления Правительства РФ от 29 июня 2015 г. № 646 объект культурного наследия признается находящимся в неудовлетворительном состоянии на основании акта органа исполнительной власти РФ или субъекта РФ, уполномоченного в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия, в соответствии с разграничением полномочий.

Сведения о том, что объект культурного наследия, являющийся предметом конкурса, находится в неудовлетворительном состоянии уполномоченным органом – Службой, продавцу при согласовании условий приватизации не предоставлялись. На основании подпунктов «а», «а(1)» пункта 3 Положения о проведении конкурса по продаже государственного или муниципального имущества, утвержденного постановлением Правительства РФ от 12.08.2002 № 584 (далее – Положение о конкурсе), продавцом обеспечено проведение оценки приватизируемого имущества в порядке и случаях, которые предусмотрены законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности и определена начальная цена приватизируемого имущества в размере 6 000 000 рублей.

На основании вышеизложенного, продавец считает жалобу необоснованной.

На рассмотрение дела Службой представлены пояснения (вх. № 14280 от 20.12.2016 г.), согласно которым акт отнесения/не отнесения объекта культурного наследия, расположенного по адресу: г. Иркутск, ул. Степана Разина, 30, к объектам культурного наследия, находящимся в неудовлетворительном состоянии, Службой не составлялся.

**Комиссия, исследовав имеющиеся материалы, доводы жалобы, письменные и устные возражения Продавца и Заявителя, представленные документы, установила следующее.**

Указанное выше помещение включено в Прогнозный план (программу) приватизации областного государственного имущества (Закон Иркутской области

от 15.12.2015 г. № 119-ОЗ).

Распоряжением министерства имущественных отношений Иркутской области от 24.10.2016 № 35/п "О приватизации помещения" принято решение об условиях приватизации нежилого помещения, расположенного по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Степана Разина, д. 30, являющегося объектом культурного наследия, путем продажи на конкурсе с установлением начальной цены объекта в размере 6 000 000 рублей.

02.11.2016 г. на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) размещено извещение № 021116/0104198/01 о проведении 08.12.2016 г. открытого конкурса по продаже государственного имущества, а также условия проведения конкурса, утвержденные распоряжением министерства имущественных отношений Иркутской области от 24.10.2016 № 35/п.

Информационное сообщение о продаже областного государственного имущества также размещено на официальных сайтах: министерства имущественных отношений Иркутской области по адресу: <http://mio.irkobl.ru>; ОГКУ «Фонд имущества Иркутской области» по адресу: <http://www.irkfi.ru>.

В соответствии с извещением о проведении конкурса, дата завершения приема заявок – 30.11.2016 г., дата определения участников конкурса – 06.12.2016 г., дата конкурса и подведения его итогов – 08.12.2016 г.

Заявителем подана заявка на участие в конкурсе.

В соответствии с протоколом № 33-К/16 от 06.12.2016 г. рассмотрения заявок на участие в конкурсе по извещению № 021116/0104198/01 (опубликован – 06.12.2016 г.), конкурс признан несостоявшимся в связи с отсутствием допущенных участников, поскольку единственный участник, подавший заявку не допущен к участию в конкурсе по причине не подтверждения поступления задатка на счет, указанный в информационном сообщении о проведении конкурса, в установленный срок (пункт 7 ст. 20 Закона о приватизации).

В соответствии с извещением о конкурсе предметом конкурса является приватизация государственного недвижимого имущества, являющегося объектом культурного наследия, с начальной ценой 6 000 000 рублей.

Из представленных документов следует, что начальная цена приватизируемого государственного имущества определена Продавцом на основании отчета № 29(2221)/16 от 20.07.2016 г. об оценке рыночной стоимости объекта оценки: помещения, назначение: нежилое, общая площадь 122,3 кв.м, этаж N 1, номера на поэтажном плане 1 - 6, 10 - 12, 14, кадастровый (условный) номер <...> :36:000034:15687.

Порядок приватизации государственного имущества регламентирован федеральным законодательством – Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее – Закон о приватизации).

Статьей 12 Закона о приватизации предусмотрено, что 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.

Особенности приватизации объектов культурного наследия, включенных в реестр объектов культурного наследия, предусмотрены ст. 29 Закона о приватизации.

Порядок подготовки и проведения в соответствии со статьями 20, 29 Закона о приватизации конкурса по продаже государственного или муниципального имущества установлен Положением о проведении конкурса по продаже государственного или муниципального имущества, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 12.08.2002 № 584 (далее – Положение о конкурсе).

Подпунктами «а», «а (1)» пункта 3 Положения о конкурсе установлено, что продавец обеспечивает проведение оценки приватизируемого имущества в порядке и случаях, которые предусмотрены законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности и определяет начальную цену приватизируемого имущества (далее - начальная цена), за исключением случаев, предусмотренных [пунктом 5 статьи 29](#) Закона о приватизации.

Пунктом 5 статьи 29 Закона о приватизации предусмотрено, что в отношении объекта культурного наследия, включенного в реестр объектов культурного наследия, состояние которого признается неудовлетворительным в соответствии с Федеральным [законом](#) от 25 июня 2002 года N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" (далее - объект культурного наследия, находящийся в неудовлетворительном состоянии) и который приватизируется путем продажи на конкурсе, в соответствующий орган по управлению государственным или муниципальным имуществом представляется согласованная в порядке, установленном Федеральным [законом](#) от 25 июня 2002 года N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", проектная документация по сохранению объекта культурного наследия (стадия - эскизный проект реставрации), которая включается в состав конкурсной документации.

В орган по управлению государственным или муниципальным имуществом указанная проектная документация представляется органом исполнительной власти субъекта РФ либо структурным подразделением высшего исполнительного органа государственной власти субъекта РФ, уполномоченными в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия, - в отношении объекта культурного наследия, находящегося в собственности субъекта РФ.

Начальная (минимальная) цена продажи объекта культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии, устанавливается равной одному рублю.

В развитие указанной нормы пунктом 3(1) Положения о конкурсе предусмотрено, что в целях установления условий конкурса в отношении объекта культурного

наследия, включенного в единый государственный реестр, органу государственной власти или органу местного самоуправления, принявшему решение об условиях приватизации, представляются:

а) паспорт объекта культурного наследия (при его наличии);

б) копия охранного обязательства на объект культурного наследия, копия иного охранного документа;

в) в отношении объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр, состояние которого признается неудовлетворительным в соответствии с Федеральным [законом](#) "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" (далее – Закон об объектах культурного наследия), решение о признании объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр, находящегося в неудовлетворительном состоянии, принятое в порядке, установленном [постановлением](#) Правительства РФ от 29 июня 2015 г. N 646 "Об утверждении критериев отнесения объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, к объектам культурного наследия, находящимся в неудовлетворительном состоянии";

г) в отношении объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр, состояние которого признается неудовлетворительным в соответствии с Законом об объектах культурного наследия, проектная документация по сохранению объекта культурного наследия (стадия - эскизный проект реставрации), которая включается в состав конкурсной документации.

В соответствии с подпунктом «б» пункта 3(2) Положения о конкурсе, документы, указанные в [пункте 3\(1\)](#) настоящего Положения, представляются органом исполнительной власти субъекта РФ или структурным подразделением высшего исполнительного органа государственной власти субъекта РФ, уполномоченным в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия, - в отношении объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр, находящихся в собственности субъекта РФ.

В соответствии с подпунктом «б» пункта 3(2) Положения о конкурсе решение о признании объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр, находящимся в неудовлетворительном состоянии, принятое в порядке, установленном [постановлением](#) Правительства РФ от 29 июня 2015 г. N 646, а также проектная документация по сохранению объекта культурного наследия, состояние которого признается неудовлетворительным в соответствии с Законом об объектах культурного наследия (стадия - эскизный проект реставрации), которая включается в состав конкурсной документации, предоставляются органу государственной власти, принявшему решение о приватизации, органом исполнительной власти субъекта РФ или структурным подразделением высшего исполнительного органа государственной власти субъекта РФ, уполномоченным в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия, т.е. Службой по охране объектов культурного наследия Иркутской области.

Подпунктом «б» пункта 6 Положения о конкурсе условия конкурса, касающиеся продажи объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр, подлежат согласованию с органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации или структурным подразделением высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченным в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия, - в отношении объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр, находящихся в собственности субъекта Российской Федерации.

Согласно абзацу 2 пункта 3 постановления Правительства Иркутской области «Об отдельных вопросах приватизации имущества, находящегося в государственной собственности Иркутской области» от 06.03.2013 г. № 67-пп функции по определению начальной цены, по которой может быть продано имущество осуществляется министерством имущественных отношений Иркутской области. К компетенции указанного министерства также относится принятие решения об условиях приватизации имущества, находящегося в государственной собственности (п. 1 Порядка принятия решения об условиях приватизации имущества, находящегося в государственной собственности Иркутской области (утв. постановлением Правительства Иркутской области 06.03.2013 г. № 67-пп).

Министерством имущественных отношений на рассмотрение дела представлено распоряжение от 24.10.2016 № 35/п "О приватизации помещения", которым установлены условия приватизации нежилого помещения, расположенного по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Степана Разина, д. 30, являющегося объектом культурного наследия, путем продажи на конкурсе с установлением начальной цены объекта в размере 6 000 000 рублей, а также условия конкурса, связанные с соблюдением условий охранного обязательства, а также с проведением работ (требования) по сохранению объекта культурного наследия (консервационные и ремонтные мероприятия, предусматривающие проектные и производственные работы, в том числе комплекс противоаварийных работ).

Из представленных документов и пояснений следует, что Продавец в установленном порядке обратился в Службу за согласованием условий приватизации указанного объекта культурного наследия (служебная записка министерства имущественных отношений Иркутской области № 5135-14134/16 от 15 сентября 2016 г.).

Распоряжение министерства имущественных отношений Иркутской области от 24 октября 2016 года № 35 п/п согласовано со Службой по охране объектов культурного наследия Иркутской области (служебная записка министру имущественных отношений по охране объектов культурного наследия Иркутской области № 76-37-6077/16 от 13 октября 2016 года).

При этом, по указаниям, изложенным в служебной записке министру имущественных отношений по охране объектов культурного наследия Иркутской области № 76-37-4341/16 от 27 июля 2016 года, на основании пункта 2 ст. 29 Закона о приватизации, в условия конкурса о приватизации указанного выше объекта, включено проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, в соответствии с охранным обязательством, утв.. приказом Службы от 29.06.2016 г. № 57-спр, перечень и сроки проведения которых определены служебной запиской № 76-37-3708/16 от 30.06.2016 г.



Согласно указанной служебной записке № 76-37-3708/16 от 30.06.2016 г., Службой, в соответствии с пунктом 2 ст. 47.2 Закона об объектах культурного наследия, определен состав (перечень) видов работ по сохранению объекта, сроки (периодичность) проведения таких работ на основании акта технического состояния объекта культурного наследия от 13 ноября 2015 г.

Решение Службы по охране объектов культурного наследия Иркутской области (иного уполномоченного органа), соответствующее указанным выше условиям, о признании указанного выше приватизируемого объекта культурного наследия, находящимся в неудовлетворительном состоянии, в том числе, на основании акта технического состояния объекта культурного наследия от 13.11.2015 г., согласно представленным пояснениям, Службой не принималось.

На основании изложенного, Комиссия приходит к выводу о необоснованности доводов Заявителя о нарушении Продавцом порядка приватизации объекта культурного наследия, в части установления начальной (минимальной) цены продажи объекта и содержания конкурсной документации (отсутствие проектной документации), в связи с отсутствием акта Службы о признании указанного выше объекта, находящимся в неудовлетворительном состоянии.

Довод Заявителя о том, что акт технического состояния объекта культурного наследия от 13.11.2015 г., в котором общее состояние здания оценивается в диапазоне от неудовлетворительного к аварийному, является решением о признании объекта культурного наследия, находящимся в неудовлетворительном состоянии, не может быть принят Комиссией, поскольку не подтвержден документально.

Из представленных документов следует, что на основании акта от 13.11.2015 г. Службой, в соответствии с пунктом 2 ст. 47.2 Закона об объектах культурного наследия, определен состав (перечень) видов работ по сохранению объекта, сроки (периодичность) проведения таких работ, которые подлежат включению в условия конкурса по приватизации объекта культурного наследия на основании пункта 2 ст. 29 Закона о приватизации.

Оценка доводов Заявителя о том, что акт технического состояния объекта культурного наследия от 13.11.2015 г. содержит указания на наличие оснований для признания приватизируемого объекта культурного наследия, находящемся в неудовлетворительном состоянии, в связи с оценкой общего состояния здания в диапазоне от неудовлетворительного к аварийному и прямым перечислением условий (критериев) для признания объекта таковым при описании состояния отдельных элементов (характеристик) здания, что также подтверждается условиями конкурса о проведении первоочередных противоаварийных и консервационных работ, не входит в компетенцию Комиссии.

Акт технического состояния объекта культурного наследия от 13.11.2015 г. не содержит указания: на деформацию фундамента, цоколей, отмосток; наличие горизонтальных и вертикальных сквозных трещин в стенах; прогибах, нарушении покрытия кровли или ее отсутствие; деформацию перекрытий или их отсутствие; отсутствие заполнения дверных и оконных проемов объекта культурного наследия, т.е. на условия, прямо предусмотренные законодательством (постановлением Правительства РФ от 29.06.2015 г. № 646 «Об утверждении критериев отнесения объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр

объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, к объектам культурного наследия, находящимся в неудовлетворительном состоянии"), в качестве необходимых и достаточных для принятия решения о нахождении объекта культурного наследия в неудовлетворительном состоянии и, следовательно, установлению начальной цены продажи в размере 1 рубля.

Доводы Заявителя о том, что в продаваемом нежилом помещении отсутствует электричество, теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение, присутствует: деформация фундамента, цоколей, отмосток; горизонтальные и вертикальные сквозные трещины в стенах; прогиб, нарушение покрытия кровли; деформация перекрытий или их отсутствие; отсутствие заполнения оконных проемов, также не подтверждены документально.

Акт технического состояния объекта культурного наследия от 13.11.2015 г. не содержит указания: на деформацию фундамента, цоколей, отмосток; наличие горизонтальных и вертикальных сквозных трещин в стенах; прогибах, нарушении покрытия кровли или ее отсутствие; деформацию перекрытий или их отсутствие; отсутствие заполнения дверных и оконных проемов объекта культурного наследия, т.е. на условия, прямо предусмотренные законодательством.

Представленный акт обследования (оценки) приватизируемого объекта, проводимых для целей проведения капитального ремонта, заключение МУП БТИ г. Иркутска от 09.10.2014 г. также не могут приняты Комиссией, т.к. не содержат прямых выводов об угрозе физической утраты объекта.

Условия конкурса о проведении первоочередных противоаварийных и консервационных работ, также, исходя из содержания ст.ст. 41, 42, 45, 47.2, 47.6 Закона об объектах культурного наследия, п. 4 ст. 29 Закона о приватизации, не свидетельствуют о нахождении объекта в неудовлетворительном состоянии в смысле ч. 5 ст. 29 Закона о приватизации.

Иные доводы Заявителя, в том числе, о необходимости в силу ст. 56.1 Закона об объектах культурного наследия, учета особенностей определения обязательств собственников жилых помещений, приватизированных гражданами в домах, требовавших капитального ремонта, по выполнению требований к сохранению объекта культурного наследия с учетом обязанности бывшего наймодателя соответствующего жилого помещения производить капитальный ремонт дома в соответствии с нормами жилищного законодательства, не свидетельствуют о нарушении установленного порядка приватизации, поскольку, Продавец не является лицом, уполномоченным на определения обязательств собственников жилых помещений, приватизированных гражданами, по выполнению требований к сохранению объекта культурного наследия.

На основании изложенного, Комиссия приходит к выводу о необоснованности доводов жалобы о нарушении продавцом установленной нормативным правовым актом процедуры проведения конкурса по продаже государственного имущества – объекта культурного наследия в части установления начальной (минимальной) цены продажи объекта и состава конкурсной документации и антимонопольного законодательства при проведении указанных торгов.

На основании изложенного, и руководствуясь ч. 20 ст. 18.1 ФЗ «О защите



РЕШИЛА

1. Признать необоснованной жалобу Д. на действия продавца государственного имущества – Министерства имущественных отношений Иркутской области при организации и проведении конкурса по продаже областного государственного имущества – помещение (назначение: нежилое, общей площадью 122,3 кв.м., этаж № 1, номера на поэтажном плане 1-6, 10-12, 14, кадастровый (или условный) номер <...> :36:000034:15687, расположенное по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Степана Разина, д. 30, являющееся объектом культурного наследия регионального значения, включенным в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации «Усадьба Трекина И.Ф., позже Грязнухиной М.А.: дом жилой, доходный дом», 1883-1901 г.г., в связи с неправомерным установлением начальной (минимальной) цены в размере 6 000 000 рублей (извещение № 021116/0104198/01) и отсутствием в составе конкурсной документации проектной документации по сохранению объекта культурного наследия (стадия – эскизный проект реставрации).
2. Копию решения направить заявителю и Заказчику.

Председатель Комиссии

Члены Комиссии:

Решение и предписание антимонопольного органа может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия.

За невыполнение в установленный срок законного решения и предписания антимонопольного органа частью 2 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить решение и предписание антимонопольного органа.