

РЕШЕНИЕ № 768

05 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:

(...)

в отсутствие представителя ОГКУ «Фонд имущества Иркутской области», надлежащим образом извещенного о месте и времени рассмотрения жалобы, при участии представителя Д. – Д. (по доверенности), в присутствии М.,

рассмотрев в порядке, установленном ст. 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ жалобу Д. (далее – Заявитель) на действия организатора торгов – областного казенного государственного учреждения «Фонд имущества Иркутской области» (далее – Продавец) при проведении (организации) открытого конкурса по продаже областного государственного имущества,

УСТАНОВИЛА:

В Управление ФАС по Иркутской области обратился Заявитель с жалобой на действия Продавца при проведении (организации) 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).

Из доводов жалобы следует, что организатором конкурса-продавцом нарушено требование п. 5 ст. 29 Федерального закона от 21 декабря 2001 г. N 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества".

В соответствии с конкурсной документацией продаваемый объект является объектом культурного наследия регионального значения.

В отчете № 29 (2221)/16 об оценке рыночной стоимости объекта оценки, указано, что общее состояние здания оценивается в диапазоне от неудовлетворительного к аварийному.

В соответствии с п. 4 ст. 50.1. Федерального закона от 25 июня 2002 г. N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", Настоящим Федеральным законом и иными федеральными законами могут быть установлены особенности распоряжения объектами культурного наследия, включенными в реестр,

находящимися в неудовлетворительном состоянии.

Под неудовлетворительным состоянием объекта культурного наследия, включенного в реестр, понимается такое состояние объекта культурного наследия, являющегося зданием, строением или сооружением, которое создает угрозу его физической утраты.

Критерии отнесения объектов культурного наследия, включенных в реестр, к объектам культурного наследия, находящимся в неудовлетворительном состоянии, устанавливаются Правительством РФ.

В соответствии с Критериями 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 (утв. постановлением Правительства РФ от 29 июня 2015 г. N 646), для объекта культурного наследия, не являющегося многоквартирным жилым домом такими критериями являются:

- утрата инженерных коммуникаций (электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение);
- деформация фундамента, цоколей, отмосток;
- горизонтальные и вертикальные сквозные трещины в стенах;
- прогиб, нарушение покрытия кровли или ее отсутствие;
- деформация перекрытий или их отсутствие; отсутствие заполнения дверных и оконных проемов.

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.

Таким образом, по мнению Заявителя, продаваемый объект находится в неудовлетворительном состоянии и, в соответствии с абз. 7 п. 5. ст. 29 ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества" от 21 декабря 2001 г. N 178-ФЗ, начальная (минимальная) цена продажи объекта культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии должна быть установлена в размере одного рубля.

На основании изложенного Заявитель просит обязать организатора устранить нарушение порядка приватизации объекта, находящегося в неудовлетворительном состоянии.

Из письменных пояснений продавца следует, что распоряжением министерства имущественных отношений Иркутской области от 24.10.2016 № 35/п "О приватизации помещения" принято решение приватизировать путем продажи на конкурсе нежилое помещение, расположенное по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Степана Разина, д. 30, являющееся объектом культурного наследия.

ОГКУ "Фонд имущества Иркутской области" поручено осуществить продажу объекта в соответствии с данным распоряжением в установленном законом порядке, при этом был направлен отчет об оценке продаваемого объекта с приложением охранный обязательства и иных документов в отношении продаваемого объекта.

В соответствии с 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.

Распоряжение министерства имущественных отношений Иркутской области не содержит сведений о том, что объект находится в неудовлетворительном состоянии. ОГКУ "Фонд имущества Иркутской области" разместило на сайте учреждения и официальном сайте РФ информацию о проведении конкурса в строгом соответствии с распоряжением собственника - министерства имущественных отношений Иркутской области

В компетенцию Продавца оценка технического состояния продаваемого объекта или установление минимальной (начальной) цены продажи объекта, не входит.

На основании вышеизложенного, продавец считает жалобу необоснованной.

Комиссия, исследовав имеющиеся материалы, доводы жалобы, письменные и устные возражения Организатора торгов, 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 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.

На основании уведомления Иркутского УФАС России от 01.12.2016 г. № 847 о поступлении жалобы на действия организатора торгов процедура торгов приостановлена до рассмотрения жалобы по существу.

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 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).

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, за исключением случая, предусмотренного [пунктом 5 статьи 29](#) Закона о приватизации и определяет начальную цену приватизируемого имущества (далее - начальная цена), за исключением случаев, предусмотренных [пунктом 5 статьи 29](#) Закона о приватизации.

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).

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.

Из документов, представленных Продавцом, следует, что к решению об условиях приватизации указанного выше объекта культурного наследия, размещенному на сайте, прилагается копия охранного обязательства на объект культурного наследия, технический паспорт и акт технического состояния объекта культурного наследия от 13.11.2015 г.

Акт технического состояния объекта культурного наследия от 13.11.2015 г., составлен Службой по охране объектов культурного наследия Иркутской области - органом исполнительной власти Иркутской области или структурным подразделением высшего исполнительного органа государственной власти субъекта РФ, уполномоченным в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (постановление Правительства Иркутской области от 09.03.2010 N 31-пп).

В указанном акте общее состояние здания оценивается в диапазоне от неудовлетворительного к аварийному.

Так, в описании архитектурно-конструктивных элементов памятника и их состояния указано:

- общее состояние: общее состояние аварийное, присутствует отхождение основного объема здания от вертикальной оси (наблюдается значительные трещины в местах

проседания здания, отслоение штукатурного слоя, выветривание кирпичной кладки, а также вывалы кирпича);

- фундамент: обследованию недоступен;

- цоколь и отмостка около них: цоколь из блоков песчаника, состояние штукатурного слоя неудовлетворительное (трещины, сколы, отслоения) обследованию недоступны;

- стены и внешнее декоративное убранство: Стены кирпичные оштукатуренные. Состояние штукатурного слоя неудовлетворительное (наблюдаются значительные трещины, сколы, отслоение, намокание, поражение плесенью и грибок). Кирпичная кладка в неудовлетворительном состоянии (наблюдаются значительные трещины, высолы, выветривание, частичные выходы, поражение плесенью и грибок).

В соответствии с п. 4 ст. 50.1. Закона об объектах культурного наследия под неудовлетворительным состоянием объекта культурного наследия, включенного в реестр, понимается такое состояние объекта культурного наследия, являющегося зданием, строением или сооружением, которое создает угрозу его физической утраты.

Критерии отнесения объектов культурного наследия, включенных в реестр, к объектам культурного наследия, находящимся в неудовлетворительном состоянии, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

В соответствии с п. 3 постановления 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», объект культурного наследия признается находящимся в неудовлетворительном состоянии на основании акта органа исполнительной власти субъекта РФ, уполномоченного в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия.

Согласно пункту 2 указанного постановления решение о признании находящимся в неудовлетворительном состоянии объекта культурного наследия, не являющегося многоквартирным жилым домом, принимается при наличии не менее 3 условий, указанных в пункте 2 критериев, утвержденных настоящим постановлением.

Как указано выше, для объектов культурного наследия, являющихся зданиями, строениями, сооружениями, и не являющегося многоквартирным жилым домом, такими критериями являются:

- утрата инженерных коммуникаций (электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение);

- деформация фундамента, цоколей, отмосток;

- горизонтальные и вертикальные сквозные трещины в стенах;

- прогиб, нарушение покрытия кровли или ее отсутствие;

- деформация перекрытий или их отсутствие;

- отсутствие заполнения дверных и оконных проемов.

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.

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., в материалах дела отсутствует.

Конкурсная документация также не содержит проектную документацию по сохранению объекта культурного наследия, состояние которого признается неудовлетворительным в соответствии с Законом об объектах культурного наследия (стадия - эскизный проект реставрации).

На основании изложенного, довод Заявителя о нарушении продавцом абз. 7 п. 5. ст. 29 ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества" от 21 декабря 2001 г. N 178-ФЗ, в связи с установлением начальной (минимальной) цены продажи объекта культурного наследия в размере более одного рубля, а именно: 6 000 000 рублей, не нашел документального подтверждения.

Доводы 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 и (или) является таким решением, что также подтверждается условиями конкурса о проведении первоочередных противоаварийных и консервационных работ, не могут быть приняты Комиссией при рассмотрении дела, как неоспоримые доказательства принятия уполномоченным органом решения о том, что объект культурного наследия является находящимся в неудовлетворительном состоянии, которое влияет на условия приватизации объекта в части установления начальной цены продажи объекта, при условии отсутствия решения уполномоченного органа.

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.

Так, 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.

В ходе рассмотрения дела, Заявителем заявлено ходатайство об объявлении перерыва в рассмотрении дела, для предоставления актов обследования (оценки) приватизируемого объекта, проводимых для целей проведения капитального ремонта, в удовлетворении которого отказано, в связи с отсутствием доказательственного значения данных документов

при оценке факта принятия уполномоченным органом решения о признании объекта культурного значения, находящимся в неудовлетворительном состоянии.

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 антимонопольного законодательства при проведении указанных торгов.

На основании изложенного, и руководствуясь ч. 20 ст. 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» от 26.07.2006г. № 135-ФЗ Комиссия

РЕШИЛА

1. Признать необоснованной жалобу Д. на действия продавца государственного имущества – областного казенного государственного учреждения «Фонд имущества Иркутской области» при проведении (организации) 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).
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.