

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-6439/2023 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров
22.05.2023 г. Москва

Комиссия Московского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе:

Председательствующего:

«...»;

членов Комиссии:

«...»;

«...»;

при участии посредством видеоконференцсвязи «...» (лично), представителей АО «ДОМ.РФ»,

в отсутствие представителей АО «Сбербанк — АСТ», Управления Росреестра по Краснодарскому краю, извещённых надлежащим образом письмом Московского УФАС России от 17.05.2023 № НП/19398/23,

рассмотрев жалобу «...» (далее — Заявитель) на действия АО «ДОМ.РФ» (далее — Организатор торгов) при проведении организации и проведении аукциона в электронной форме по продаже находящихся в федеральной собственности объектов недвижимого имущества общей площадью 2 267,7 кв. метра (кадастровые номера: 23:43:0120014:68, 23:43:0120014:69, 23:43:0120014:70, 23:43:0120014:71, 23:43:0120014:72, 23:43:0120014:73, 23:43:0120014:74, 23:43:0120014:75, 23:43:0120014:77) одновременно с находящимся в федеральной собственности земельным участком площадью 8 866 кв. метров (кадастровый номер 23:43:0120014:30), на котором расположены такие объекты недвижимого имущества, по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка (извещение №22000034760000000443, лот №1, далее - Торги),

в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Московское УФАС России поступила жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов, перенаправленная письмом ФАС

России от 15.05.2023 № 04/37355/23.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по правилам настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, закупочной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо 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 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» (в редакции, действующей на дату размещения Положения о закупках) (далее - Закон о закупках), за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Согласно части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, закупочной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

В соответствии с Федеральным законом от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» (далее – Федеральный закон № 161-ФЗ) и на основании решений Правительственной комиссии по развитию жилищного строительства и оценке эффективности использования земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, АО «ДОМ.РФ» осуществляет полномочия агента Российской Федерации в отношении находящихся в федеральной собственности земельных участков и объектов недвижимого имущества.

На основании части 10 статьи 12 Федерального закона № 161-ФЗ постановлением Правительства Российской Федерации от 22.08.2008 № 632 «О Правительственной комиссии по развитию жилищного строительства и оценке эффективности использования земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации» образована Правительственная комиссия по развитию жилищного строительства и оценке эффективности использования земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, и утверждено Положение о Правительственной комиссии по развитию жилищного строительства и оценке эффективности использования земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации (далее – Правительственная комиссия).

Правительственной комиссией принято решение о передаче АО «ДОМ.РФ» находящихся в федеральной собственности объектов недвижимого имущества общей площадью 2 267,7 кв. метра (кадастровый номер: 23:43:0120014:68, 23:43:0120014:69, 23:43:0120014:70, 23:43:0120014:71, 23:43:0120014:72, 23:43:0120014:73, 23:43:0120014:74, 23:43:0120014:75, 23:43:0120014:77) одновременно с находящимся в

федеральной собственности земельным участком площадью 8 866 кв. метров (кадастровый номер 23:43:0120014:30), на котором расположены такие объекты недвижимого имущества, по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Большевикская, 320/2, для совершения юридических и иных действий, в том числе сделок в качестве агента Российской Федерации, в целях, предусмотренных Федеральным законом № 161-ФЗ (протокол от 27.07.2022 № 3).

Согласно части 8 статьи 12 Федерального закона № 161-ФЗ решение Правительственной комиссии оформляется протоколом и является обязательным для исполнения органами государственной власти и организациями.

В соответствии с пунктом 4 части 3 статьи 3 Федерального закона № 161-ФЗ для достижения указанных в частях 1 и 2 статьи 3 Федерального закона № 161-ФЗ целей и решения соответствующих задач АО «ДОМ.РФ» осуществляет продажу находящихся в федеральной собственности объектов недвижимого имущества, либо, если такие объекты недвижимого имущества расположены на находящихся в федеральной собственности земельных участках, продажу этих объектов одновременно с продажей, предоставлением в аренду указанных земельных участков.

В соответствии с пунктом 6 части 1 статьи 12.2 Федерального закона № 161-ФЗ АО «ДОМ.РФ» осуществляет продажу объектов недвижимого имущества способами, предусмотренными Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее Закон о приватизации), в том числе проводит аукционы по продаже находящихся в федеральной собственности объектов недвижимого имущества одновременно с продажей, предоставлением в аренду земельных участков, на которых расположены такие объекты, в соответствии со способами, установленными Законом о приватизации. Порядок организации и проведения продажи государственного или муниципального имущества в электронной форме с учетом требований Закона о приватизации установлен Положением об организации и проведении продажи государственного или муниципального имущества в электронной форме, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 27.08.2012 № 860.

Таким образом, проведение спорного аукциона является обязательным в силу действующего законодательства, в связи с чем рассмотрение поданной Заявителем жалобы на действия Организатора торгов проводилось в рамках статьи 18.1 Закона о защите конкуренции как жалоба на обязательные в силу закона Торги.

Согласно доводам жалобы нарушение со стороны Организатора торгов выразилось в отсутствии в извещении информации о наличии сооружения вышки сотовой связи с установленным на ней дорогостоящим оборудованием, в том числе, информации за чей счет и чьими силами будет произведен демонтаж данного сооружения о собственнике данного имущества, лице, являющимся надлежащим ответчиком для освобождения земельного участка от сооружения вышки сотовой связи, о правовых основаниях нахождения данного сооружения.

При этом Заявитель указывает, что нахождение чужого имущества на земельном

участке, подлежащего реализации на аукционе противоречит нормам действующего законодательства, поскольку в соответствии с пунктом 8 статьи 39.11. Земельного кодекса Российской Федерации земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если: на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам, за исключением случаев, если на земельном участке расположены сооружения (в том числе сооружения, строительство которых не завершено), размещение которых допускается на основании сервитута, публичного сервитута, или объекты, размещенные в соответствии со 3 статьей 39.36 настоящего Кодекса, а также случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, если в отношении расположенных на нем здания, сооружения, объекта незавершенного строительства принято решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями и в сроки, установленные указанными решениями, не выполнены обязанности, предусмотренные частью 11 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласился, представили письменные возражения и истребуемые антимонопольным органом материалы.

Проверив обоснованность доводов, приведенных в жалобе, в возражениях на нее и в выступлениях присутствовавших на заседании представителей участвующих в деле лиц, изучив материалы дела, Комиссия приходит к следующим выводам.

Комиссией установлено, что Организатором торгов на официальном сайте для размещения торгов <https://torgi.gov.ru/new/public> 04.04.2023 размещено извещение № 22000034760000000443, лот № 1 о проведении аукциона в электронной форме по продаже находящихся в федеральной собственности объектов недвижимого имущества общей площадью 2 267,7 кв. метра (кадастровые номера: 23:43:0120014:68, 23:43:0120014:69, 23:43:0120014:70, 23:43:0120014:71, 23:43:0120014:72, 23:43:0120014:73, 23:43:0120014:74, 23:43:0120014:75, 23:43:0120014:77) одновременно с находящимся в федеральной собственности земельным участком площадью 8 866 кв. метров (кадастровый номер 23:43:0120014:30), на котором расположены такие объекты недвижимого имущества, по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Большевикская, 320/2.

Дата и время начала подачи заявок - 05.04.2023 09:00 (МСК).

Дата и время окончания подачи заявок - 15.05.2023 15:00 (МСК).

Дата проведения торгов - 19.05.2023 10:00 (МСК).

Комиссия отмечает, что в рассматриваемом случае к отношениям применимым законодательством является законодательство, регулирующее вопросы отчуждения объектов недвижимого имущества (с учетом принципа единства судьбы объектов недвижимости и земельных участков), а не Земельный кодекс Российской Федерации, устанавливающий порядок отчуждения на торгах свободных от объектов недвижимого имущества земельных участков (статьи 39.11 и 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации).

В соответствии с пунктом 22 документации о Торгах «Результаты осмотра Имущества» имущество расположено на второй линии (внутриквартально), на окраине города Краснодар (Прикубанский внутригородской округ);

непосредственное окружение Имущества: с севера – объекты административно-производственной застройки, частные индивидуальные жилые дома; с востока – объекты производственно-складского назначения; с юга – производственная, административно-производственная застройка; с запада – индивидуальные жилые дома, ж/д пути;

транспортная доступность хорошая. Доступ к Имуществу осуществляется общественным, железнодорожным и личным транспортом. Железнодорожная станция находится на расстоянии 150 м, остановка общественного транспорта расположена в 750 м от Имущества. Подъезд к Имуществу осуществляется с ул. Раздельная по дороге с твердым покрытием в удовлетворительном состоянии. Ближайшая крупная автомагистраль (Ростовское шоссе) находится на расстоянии 500 м;

Земельный участок по периметру огорожен. Территория Земельного участка охраняется;

на территории Земельного участка присутствует древесно-кустарниковая растительность в небольшом количестве;

в границах Земельного участка расположены некапитальные строения: беседки (2 шт.), навесы (3 шт.), дворовые туалеты (2 шт.), металлический склад (1 шт.);

на территории земельного участка расположены Объекты недвижимого имущества с кадастровыми номерами: 23:43:0120014:68, 23:43:0120014:69, 23:43:0120014:70, 23:43:0120014:71, 23:43:0120014:72, 23:43:0120014:73, 23:43:0120014:74, 23:43:0120014:75, 23:43:0120014:77. Физическое состояние объектов недвижимого имущества: с кадастровым номером 23:43:0120014:68 - удовлетворительное. Отделка внутренних помещений отсутствует; с кадастровым номером 23:43:0120014:69 - пограничное между удовлетворительным и неудовлетворительным. В части помещений требуется капитальный ремонт (выветривание раствора кирпичной кладки, отпадание штукатурного слоя, плитки, коррозия); с кадастровым номером 23:43:0120014:70 - неудовлетворительное (местами отпадение кирпичной кладки, трещины в несущих стенах, массовые следы протечек). В помещениях требуется капитальный ремонт; с кадастровым номером 23:43:0120014:71 - неудовлетворительное (массовые следы протечек). Помещения без отделки/ требуется капитальный ремонт; с кадастровым номером 23:43:0120014:72 - пограничное между удовлетворительным и неудовлетворительным; с кадастровым номером 23:43:0120014:73 - удовлетворительное. В части помещений выполнена отделка, состояние – рабочее; с кадастровым номером 23:43:0120014:74 - удовлетворительное. Требуется капитальный ремонт в помещениях. Часть помещений без отделки; с кадастровым номером 23:43:0120014:75 - удовлетворительное. В помещениях выполнена отделка, преимущественно в хорошем состоянии; с кадастровым номером 23:43:0120014:77 - пограничное между удовлетворительным и неудовлетворительным (имеются следы коррозии, трещины в стенах, протечка крыши). В помещениях требуется ремонт.

То есть, Комиссия отмечает, что в границах земельного участка расположены некапитальные строения: беседки (2 шт.), навесы (3 шт.), дворовые туалеты (2 шт.), металлический склад (1 шт).

На заседании Комиссии Организатор торгов пояснил, что данные объекты возведены хозяйственным способом, на кадастровый учет не ставились, на балансе предыдущего правообладателя не числились. Права на указанные объекты также не зарегистрированы, сведения о выдаче разрешения на их строительство отсутствуют. Сведения об указанных объектах в Едином государственном реестре недвижимости отсутствуют.

Кроме того, данные объекты не являются предметом Торгов.

То есть, снос или приведение в соответствие с параметрами, установленными Правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории или обязательными требованиями к параметрам застройки, предусмотренными законодательством, осуществляется силами и средствами нового собственника.

Организатор торгов подтвердил информацию, что на территории были расположены две вышки сотовой связи, одна из которых демонтирована.

При этом вторая вышка сотовой связи не является предметом Торгов.

Комиссия обращает внимание, что данное сооружение не поставлено на государственный кадастровый учет, сведения о правообладателе и документе-основании размещения указанного сооружения в границах земельного участка отсутствуют.

Также в отношении земельного участка не установлены ограничения/обременения, связанные с расположением в его границах вышки сотовой связи.

При этом согласно Отчету № 16 о выполнении ООО «ТЭКСтрой инжиниринг» 19.10.2022 работ по обследованию инженерной инфраструктуры объекта капитального строительства (имущественного комплекса) по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, ул. Большевикская, д. 320/2 указанная вышка сотовой связи не обеспечивается энергоснабжением.

Также в соответствии с разъяснениями Росреестра от 02.12.2020 № 11-10517-АБ/20 при проведении продажи имущества способами, установленными Федеральным законом № 178-ФЗ, положения статей 39.11 и 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации не применяются.

Комиссия считает необходимым отметить, что земельный участок не является самостоятельным предметом Торгов, его продажа осуществляется в целях соблюдения установленного законодательством (статья 28 Закона о приватизации) принципа единства судьбы Объектов недвижимого имущества и земельного участка, на котором такие объекты расположены.

С учетом того, что цели продажи земельного участка не связаны с его освоением или осуществление на нем строительства, Комиссия отмечает, что наличие вышки сотовой связи не является препятствием для эксплуатации объектов недвижимого

имущества и не влияет на возможность их дальнейшего использования.

Таким образом, факт расположения в границах земельного участка вышки сотовой связи не является препятствием для проведения Торгов по реализации объектов недвижимого имущества способом, установленным Законом о приватизации.

Наличие вышки сотовой связи в границах земельного участка не оказывает влияния на условия аукциона.

Организатор торгов не является правообладателем вышки сотовой связи, не осуществляет в отношении указанного объекта полномочия агента Российской Федерации, в связи с чем условия по освобождению земельного участка от рассматриваемого объекта определяются покупателем имущества самостоятельно.

Вместе с тем в соответствии с частью 5 статьи 16.1 Федерального закона № 161-ФЗ АО «ДОМ.РФ» была проведена обязательная оценка рыночной стоимости имущества с учётом требований Федеральных стандартов оценки, утвержденных приказами Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200: «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», «Виды стоимости (ФСО II)», «Процесс оценки (ФСО III)», «Задание на оценку (ФСО IV)», «Подходы и методы оценки (ФСО V)», «Отчет об оценке (ФСО VI)»; от 25.09.2014 № 611 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

Также согласно статье 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценочной деятельности) итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, 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.

Между тем, Организатор торгов указал, что отчет об определении рыночной стоимости предмета торгов получил положительное экспертное заключение саморегулируемой организации оценщиков в соответствии со статьей 17.1 Закона об оценочной деятельности.

В свою очередь, наличие выявленных на территории объектов, не являющихся предметом Торгов, права на которые не зарегистрированы, не учитывается при оценке. Стоимость затрат на демонтаж конструкций объектов, если такой демонтаж осуществляется собственником земельного участка, сопоставима со стоимостью полезных материалов, получаемых в процессе демонтажа данных объектов, учитывая материал конструкций.

Комиссия также отмечает, что информация относительно наличия вышки сотовой связи сообщена в рамках разъяснений от 11.04.2023 № 213-зр, от 18.04.2023 № 223-зр, от 19.04.2023 № 229-зр, от 11.05.2023 № 273-зр, а также указано, что сведения об обременениях имущества, в том числе о расположении в границах Земельного

участка вышки сотовой связи без правовых оснований будут указаны в статье 2 договора, заключаемого с победителем Торгов.

Вместе с тем Комиссия также считает необходимым отметить, что в силу части 6 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции предусмотрено, что к жалобе прикладываются документы, подтверждающие ее обоснованность. При этом жалоба должна содержать перечень прилагаемых к ней документов.

То есть, бремя доказывания при рассмотрении жалобы в контрольном органе возлагается на лицо, подавшее жалобу на соответствующие действия Организатора торгов в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

В свою очередь, в рассматриваемом случае Заявитель не приводит в жалобе доводов, обосновывающих нарушение его прав и законных интересов в части отсутствия информации о наличии вышки сотовой связи.

Более того, Заявителем не приведено доказательств о наличии дорогостоящего оборудования и иных доказательств, подтверждающих свою позицию.

Также содержание жалобы не подтверждает нарушение со стороны Организатора торгов действующего законодательства Российской Федерации о торгах.

Таким образом, довод Заявителя не нашел документального подтверждения действительного (а не мнимого) нарушения прав Заявителя, поскольку достаточных и достоверных доказательств тому представлено не было.

Соответственно, довод Заявителя в рассматриваемом случае не находит своего подтверждения.

С учетом изложенного, на основе всестороннего исследования, оценки фактических обстоятельств и доказательств по делу в их совокупности и взаимосвязи Комиссия также приходит к выводу о необоснованности довода жалобы.

Заявитель как податель жалобы в антимонопольный орган и лицо, участвующее в деле, обязан вместе с жалобой представить соответствующие его позиции доказательства, подтверждающие или опровергающие оспариваемые обстоятельства. Как следует из материалов дела, Заявителем такие документы приложены не были, обоснований и объективных доказательств наличия в действиях Организатора торгов нарушений, помимо субъективной оценки таких действий, не представлено.

При этом границы антимонопольного контроля торгов оканчиваются при достижении баланса частных и публичных интересов, на необходимость соблюдения которого указал Конституционный Суд Российской Федерации в постановлении от 29.03.2011 № 2-П, а также стабильности публичных правоотношений. В то же самое время «баланс» означает равновесие и равноправие сторон в публичных правоотношениях, а не смещение вектора административной защиты в сторону одного из участников таких отношений без достаточных к тому оснований.

Обратное будет противоречить не только балансу частных и публичных интересов,

но и принципам добросовестной реализации и защиты своих гражданских прав (пункт 3 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), недопустимости извлечения преимуществ из своего незаконного или недобросовестного поведения (пункт 4 статьи 1 ГК РФ) и злоупотребления правом (пункт 1 статьи 10 ГК РФ).

С учетом изложенного, на основе всестороннего исследования, оценки фактических обстоятельств и доказательств по делу в их совокупности и взаимосвязи Комиссия приходит к выводу о необоснованности жалобы Заявителя.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов необоснованной.
2. Снять ограничения, наложенные письмом Московского УФАС России от 17.05.2023 № НП/19398/23.

Настоящее решение может быть обжаловано в арбитражном суде в течение трех месяцев со дня его принятия.