

Дело № 059/10/18.1-915/2023

<...>

<...>

**Территориальное Управление
Федерального Агентства по Управлению
Государственным имуществом в
Пермском крае**

<...>

Электронная торговая площадка

ООО «РТС-Тендер»

<...>

РЕШЕНИЕ

по жалобе <...> (вх. № 12015/23)

«21» августа 2023 г. г. Пермь

Комиссия по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном ст. 18.1
Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее –
Комиссия) в составе:

Заместитель Председателя Комиссии:

<...>, заместитель руководителя управления,

Члены комиссии:

<...>, заместитель начальника отдела контроля органов власти и процедур торгов;

<...>, ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти и процедур торгов;

после объявленного перерыва, до перерыва в присутствии:

представителя <...> – <...>. (по доверенности);

представителя Территориального Управления Федерального Агентства по Управлению Государственным имуществом в Пермском крае – <...> (по доверенности),

рассмотрев жалобу <...> (далее – Заявитель, <...>) (вх. № 12015/23) на действия Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Пермском крае (далее – Организатор торгов, ТУ Росимущества в Пермском крае) (ИНН: 5902293756, ОГРН: 1115902001632) при организации и проведении процедуры приватизации муниципального имущества путем аукциона (в электронной форме): ЛОТ № 1: Земельный участок площадью 1241 кв. м, кадастровый номер 59:01:2912513:24, с расположенным на нем нежилым зданием общей площадью 428,4 кв. м, кадастровый номер 59:01:2912513:130, по адресу: Пермский край, г. Пермь, Орджоникидзеvский район, ул. Писарева, 9 (извещение № 21000018070000000262 опубликовано на официальном сайте в сети Интернет: www.torgi.gov.ru (далее – официальный сайт),

УСТАНОВИЛА:

14.08.2023 г. в адрес Управления поступила жалоба Заявителя, доводы которой сводятся к нарушению Организатором торгов порядка формирования информационного сообщения, а также порядка ознакомления участника с реализуемым имуществом.

Частью 11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) предусмотрено, что в случае принятия жалобы к рассмотрению антимонопольный орган размещает в течение трех рабочих дней со дня ее поступления информацию о поступлении жалобы и ее содержании на официальном сайте торгов или на сайте антимонопольного органа, направляет заявителю, организатору торгов, оператору электронной площадки, в конкурсную или аукционную комиссию, уполномоченный орган и (или) организацию, осуществляющую эксплуатацию сетей (далее по тексту – Стороны), уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу. В уведомлении указываются краткое содержание жалобы

(предмет рассмотрения), адрес официального сайта торгов, на котором размещена информация о поступлении жалобы, или сайта антимонопольного органа, сведения о месте и времени рассмотрения жалобы. Уведомление направляется посредством почтовой или факсимильной связи либо электронной почты.

В связи с соответствием жалобы Заявителя предъявляемым к ней требованиям жалоба была принята Пермским УФАС к рассмотрению, уведомление о поступлении жалобы и приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу (исх. № 8305/23 от 16.08.2023 г.) (далее – Уведомление), содержащее установленные частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции сведения, размещено на сайте www.br.fas.gov.ru в пределах установленного срока и направлено Сторонам посредством электронной почты. Уведомление также содержало информацию о возможности дистанционного участия в рассмотрении жалобы и о действиях, которые необходимо совершить для обеспечения такого участия.

1. В соответствии с пунктом 4.2 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции к полномочиям антимонопольного органа относится, в том числе рассмотрение жалоб на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов, продажи государственного или муниципального имущества.

В соответствии с ч. 1 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) по правилам статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы 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.

Согласно части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной 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.

Частью 25 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции установлено, что антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) продавца государственного или муниципального имущества и (или) организатора продажи государственного или муниципального имущества, проводимой в

электронной форме, при проведении продажи государственного или муниципального имущества в соответствии с Федеральным законом от 21 декабря 2001 года № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» в порядке, установленном настоящей статьей, с учетом следующих особенностей:

1) обжалование действий (бездействия) продавца государственного или муниципального имущества и (или) организатора продажи в антимонопольный орган допускается в течение пяти рабочих дней со дня размещения на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», определенном в соответствии со статьей 15 Федерального закона от 21 декабря 2001 года № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее – Закон о приватизации), или, если размещение на данном сайте не предусмотрено, со дня подписания протокола о признании претендентов участниками торгов (протокола о признании претендентов участниками продажи при проведении продажи государственного или муниципального имущества посредством публичного предложения либо продажи без объявления цены) либо в течение пяти рабочих дней со дня размещения на данном сайте или, если размещение на данном сайте не предусмотрено, со дня подписания протокола об итогах проведения продажи подлежащего приватизации имущества;

2) жалоба на действия (бездействие) продавца государственного или муниципального имущества и (или) организатора продажи рассматривается антимонопольным органом в течение пяти рабочих дней со дня поступления жалобы;

3) в случае, если жалоба на действия (бездействие) продавца государственного или муниципального имущества и (или) организатора продажи рассматривается до даты окончания подачи заявок на участие в торгах (заявок на участие в продаже при проведении продажи государственного или муниципального имущества посредством публичного предложения, или продажи без объявления цены), комиссия антимонопольного органа не вправе принять решение о выдаче предписания;

4) жалоба на действия (бездействие) продавца государственного или муниципального имущества и (или) организатора продажи, связанные с признанием претендентов участниками торгов (участниками продажи при проведении продажи государственного или муниципального имущества посредством публичного предложения или продажи без объявления цены) или с отказом в таком признании, не может быть подана по истечении пяти рабочих дней со дня размещения на указанном в пункте 1 настоящей части официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" или, если размещение на сайте не предусмотрено, со дня подписания протокола о признании претендентов участниками торгов (протокола о признании претендентов участниками продажи при проведении продажи государственного или муниципального имущества посредством публичного предложения или продажи без объявления цены).

Порядок подготовки, организации и проведения продажи государственного или муниципального имущества в электронной форме регулируется Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» и Постановлением Правительства РФ от 27.08.2012 № 860 «Об организации и проведении продажи государственного или

муниципального имущества в электронной форме» (далее также – Постановление №860).

2. Извещение № 21000018070000000262 о проведении электронного аукциона по продаже (приватизации) земельного участка площадью 1 241 кв. м, кадастровый номер 59:01:2912513:24, с расположенным на нем нежилым зданием общей площадью 428,4 кв. м, кадастровый номер 59:01:2912513:130, по адресу: Пермский край, г. Пермь, Орджоникидзевский район, ул. Писарева, д. 9 опубликовано 04.07.2023 г. на официальном сайте.

Дата начала подачи заявок: 04.07.2023 г.

Дата окончания подачи заявок: 02.08.2023 г.

Дата проведения торгов: 10.08.2023 г.

08.08.2023 г. Организатором торгов размещен протокол об участниках торгов по указанному лоту, в соответствии с которым к участию в аукционе было допущено 9 претендентов. 10.08.2023 г. размещен протокол об итогах аукциона, согласно которому победителем был признан участник, предложивший наибольшую цену. Установлено, что Заявитель подал заявку на участие в торгах, в аукционе участие не принимал.

Из жалобы, направленной Заявителем, следует, что в Извещении была представлена неполная информация о характеристиках имущества, отсутствовали сведения в отношении:

- состояния здания и расположенных в нем помещений;
- оборудования здания электроосвещением;
- оборудования здания внутренней разводкой систем горячего и холодного водоснабжения;
- наличия/отсутствия системы отопления;
- состояния внутренней отделки стен помещений в здании;
- состояния дверных проемов;
- наличия дверей и их состояние;
- наличия/отсутствия самовольных перепланировок здания;
- состояния перекрытий здания;
- состояния потолков помещений;
- состояния здания внутри (не представлены фотографии здания внутри).

На рассмотрении жалобы представитель Заявитель дополнительно пояснил, что указанные сведения также отсутствуют в отчете об оценке имущества, ссылка на который содержится в извещении о проведении торгов.

Кроме этого, Заявителем представлены дополнения к жалобе, озвученные на рассмотрении жалобы Комиссией, в соответствии с которыми после размещения информации на сайте торгов Заявитель по телефону обратился к Организатору торгов в целях ознакомления с имуществом (осмотра здания). Осмотр здания Организатором торгов произведен не был, Заявителю было рекомендовано обратиться к арендатору объекта по договору № 02513 от 24.06.2021 г. – <...> (далее – Арендатор).

Организатор торгов с доводами жалобы не согласен, представил письменные возражения, а также все документы, имеющие значение для рассмотрения настоящей жалобы.

Проанализировав доводы жалобы и документы, представленные в материалах дела, Комиссия Пермского УФАС России приходит к следующим выводам.

В соответствии со ст. 12 Закона о приватизации 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.

Согласно ч. 2 ст. 15 Закона о приватизации информационное сообщение о продаже государственного или муниципального имущества, об итогах его продажи размещается на сайте продавца государственного или муниципального имущества в сети «Интернет».

В соответствии с ч. 3 ст. 15 Закона о приватизации информационное сообщение о продаже государственного или муниципального имущества должно содержать в том числе:

- наименование такого имущества и иные позволяющие его индивидуализировать сведения (характеристика имущества);
- порядок ознакомления покупателей с иной информацией, условиями договора купли-продажи такого имущества.

На основании ч. 9 ст. 15 Закона о приватизации со дня приема заявок лицо, желающее приобрести государственное или муниципальное имущество (далее - претендент), имеет право на ознакомление с информацией о подлежащем приватизации имуществе.

В местах подачи заявок и на сайте продавца государственного или муниципального имущества в сети "Интернет" должны быть размещены общедоступная информация о торгах по продаже подлежащего приватизации государственного или муниципального имущества, образцы типовых документов, представляемых покупателями государственного или муниципального имущества, правила проведения торгов.

В силу п. 20 Постановления Правительства РФ от 27.08.2012 N 860 «Об организации и проведении продажи государственного или муниципального имущества в

электронной форме» любое лицо независимо от регистрации на электронной площадке вправе направить на электронный адрес оператора электронной площадки, указанный в информационном сообщении о проведении продажи имущества, запрос о разъяснении размещенной информации.

Такой запрос в режиме реального времени направляется в «личный кабинет» продавца для рассмотрения при условии, что запрос поступил продавцу не позднее 5 рабочих дней до окончания подачи заявок.

В течение 2 рабочих дней со дня поступления запроса продавец предоставляет оператору электронной площадки для размещения в открытом доступе разъяснение с указанием предмета запроса, но без указания лица, от которого поступил запрос.

Информационное сообщение, опубликованное Организатором торгов, содержит пункт 3.6.1 «Наименование выставляемого на продажу Имущества (лота)», в котором указывается, что Имуществом является земельный участок площадью 1241 кв. м, кадастровый номер 59:01:2912513:24 (реестровый номер федерального имущества П11260009475), с расположенным на нем нежилым зданием общей площадью 428,4 кв. м (реестровый номер федерального имущества П12260012669, кадастровый номер 59:01:2912513:130), по адресу: Пермский край, г. Пермь, Орджоникидзевский район, ул. Писарева, 9.

Кроме этого, в указанном пункте представлены характеристики земельного участка:

Местоположение:	Пермский край, г. Пермь, Орджоникидзевский район, ул. Писарева, 9.
Номер РФИ:	П11260009475
Кадастровый номер:	59:01:2912513:24
Общая площадь (кв. м.):	1241 +/- 3 кв. м
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Обременения:	Не зарегистрировано
Право:	Собственность РФ
Правоустанавливающие документы:	Государственная регистрация права собственности от 30.12.2014 № 59-59-01/217/2014-389; Выписка из ЕГРН от 18.05.2023 № КУВИ-001/2023-114950048; Выписка из РФИ от 18.05.2023 № 101/4

Также указанный пункт содержит характеристики объектов недвижимого имущества:

Наименование:	Нежилое здание
---------------	----------------

Номер РФИ:	П12260012669
Кадастровый номер:	59:01:2912513:130
Площадь объекта (кв. м.):	428,4
Этаж (номер на поэтажном плане):	2
Назначение:	Нежилое
Право:	Собственность РФ
Обременения:	Договор аренды от 02.07.2021 № 02513, срок действия с 02.07.2021 по 23.06.2026
ОКН:	Как ОКН не зарегистрирован
МЧС:	Как объект ГО не числится
Правоустанавливающие документы:	Государственная регистрация права собственности от 10.10.2012 № 59-59-01/018/2012-267; Выписка из ЕГРН от 18.05.2023 № КУВИ-001/2023-114950066; Выписка из РФИ от 18.05.2023 № 101/3.

В составе Извещения размещены следующие документы:

- технический паспорт нежилого здания (строения) от 20.10.2006 г.;
- акт осмотра федерального имущества, составляющего имущество казны Российской Федерации от 25.06.2021 г.;
- выписка № 101/3 из реестра федерального имущества об объекте учёта федерального имущества от 18.05.2023 г.;
- выписка № 101/4 из реестра федерального имущества об объекте учёта федерального имущества от 18.05.2023 г.;
- выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2023-114950066 от 18.05.2023г.;
- выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2023-114950048 от 18.05.2023г.

Кроме этого Организатором торгов опубликована ссылка на отчет об оценке имущества: <https://fedresurs.ru/sfactmessage/7B16C857BB474A82B8B490B6A136E493>.

Разделом 10 Информационного сообщения предусмотрен Порядок ознакомления со сведениями об Имуществе, выставляемом на аукционе.

Информация о проведении аукциона по продаже имущества размещается на

официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» www.torgi.gov.ru, на сайте Продавца в сети «Интернет» www.rosim.ru и на сайте электронной площадки (п. 3.3 Информационного сообщения) и содержит следующее:

а) информационное сообщение о проведении продажи имущества;

б) форма заявки (приложение № 1);

в) проект договора купли-продажи имущества (приложение № 2);

г) иные сведения, предусмотренные Федеральным законом от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (пункт 10.1).

С дополнительной информацией об участии в торгах, о порядке проведения торгов, с формой заявки, условиями договора купли-продажи, претенденты могут ознакомиться на официальном сайте в сети «Интернет» www.rosim.ru, официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» www.torgi.gov.ru, на сайте в сети «Интернет» Организатора (электронная площадка) и по телефону: (342) 236-38-77; 237-53-08 (пункт 10.2).

Любое лицо независимо от регистрации на электронной площадке вправе направить на электронный адрес Организатора, указанный в информационном сообщении о проведении продажи имущества, запрос о разъяснении размещенной информации.

Такой запрос в режиме реального времени направляется в «личный кабинет» Продавца для рассмотрения при условии, что запрос поступил продавцу не позднее 5 (пяти) рабочих дней до окончания подачи заявок.

В течение 2 (двух) рабочих дней со дня поступления запроса продавец предоставляет организатору для размещения в открытом доступе разъяснение с указанием предмета запроса, но без указания лица, от которого поступил запрос.

В случае направления запроса иностранными лицами такой запрос должен иметь перевод на русский язык (пункт 10.3).

Комиссия Пермского УФАС России, оценив заявленные доводы, а также проанализировав сведения, размещенные в составе Извещения, сообщает, что Организатором торгов исчерпывающим образом представлена информация, которая в соответствии с п. 3 ч. 1 ст. 15 Закона о приватизации должна содержаться в информационном сообщении.

Комиссия также обращает внимание, что отчет об оценке, указанный в статье 12 Закона о приватизации, не подлежит обязательному размещению. Вместе с этим, Организатором торгов в целях представления наиболее полного перечня информации о реализуемом имуществе размещена ссылка на указанный отчет.

Вместе с тем, возможность ознакомления с дополнительной информацией о приватизируемом имуществе предусмотрена не только посредством направления запроса с использованием функционала ЭТП, но и по телефону: (342) 236-38-77, по адресу электронной почты: tu59@rosim.ru (пункт 10.4 Информационного сообщения).

Таким образом, любое лицо вправе обратиться к Организатору торгов с целью ознакомления с имуществом (в частности, организации осмотра объекта). Организатор торгов, в свою очередь, организует такое ознакомление.

На рассмотрении жалобы было установлено, что Заявитель обратился к Организатору торгов по телефону, указанному в Информационном сообщении, с целью ознакомления с имуществом (проведения осмотра здания). Осмотр здания Организатором торгов произведен не был, Заявителю было рекомендовано обратиться к арендатору объекта по договору № 02513 от 24.06.2021 г. – <...>. (далее – Арендатор).

Указанные обстоятельства ТУ Росимущества в Пермском крае не оспаривались.

Заявителем в материалы дела представлено письмо от 15.07.2023 г., направленное в адрес арендатора помещения, с просьбой организовать осмотр здания, а также представлен ответ арендатора от 17.07.2023 г. с отказом в проведении такого осмотра.

Материалы дела содержат письмо ТУ Росимущества в Пермском крае № 59-ЕМ-04/7605 от 26.07.2023 г., направленное в адрес Арендатора, следующего содержания: «... сообщаем о необходимости предоставить доступ потенциальным покупателям для осмотра арендуемого Вами недвижимого имущества 27.07.2023 г. с 10:00 до 1:00 часов. А также сообщить координаты лица для проведения осмотра».

На рассмотрении жалобы представитель Организатора торгов пояснил, что ответ на указанное письмо в адрес ТУ Росимущества в Пермском крае не поступил, Арендатор в телефонном разговоре сообщил о том, что он находится в другом городе, в связи с чем, не может предоставить возможность ознакомления с имуществом.

Вместе с тем, Комиссия Пермского УФАС России отмечает, что действующим законодательством, а также Договором № 02513 от 24.06.2021 г. о передаче в аренду недвижимого имущества, являющегося предметом торгов, не предусмотрена обязанность арендатора реализуемого объекта осуществлять ознакомление претендентов с имуществом. Организация и осуществление ознакомления с имуществом возложена непосредственно на Организатора торгов, а не на иных лиц, связанных с имуществом.

Представленные в материалы дела документы, а также устные пояснения, изложенные на рассмотрении жалобы не позволяют Комиссии Пермского УФАС России прийти к выводу о том, что Организатором торгов были предприняты надлежащие меры и действия, направленные на соблюдение порядка ознакомления участника торгов с реализуемым имуществом.

Указанные действия (бездействие) ТУ Росимущества в Пермском крае как Организатора спорных торгов являются нарушением ч. 9 ст. 15 Закона о приватизации.

На основании изложенного, Комиссия Пермского УФАС России приходит к выводу о признании жалобы Заявителя обоснованной.

В соответствии с ч. 20 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, по результатам

рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, нарушений порядка осуществления в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, являющихся субъектами градостроительных отношений, мероприятий по реализации проекта по строительству) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона.

В соответствии с п. 3.1 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции, антимонопольный орган выдает организатору торгов, оператору электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, продавцу государственного или муниципального имущества, организатору продажи обязательные для исполнения предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов, продажи государственного или муниципального имущества (далее в настоящем пункте - торги), порядка заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, в том числе предписания об отмене протоколов, составленных в ходе проведения торгов, о внесении изменений в документацию о торгах, извещение о проведении торгов, об аннулировании торгов.

В материалы дела представлены сведения о том, что 16.08.2023 г. между Организатором торгов и победителем аукциона заключен договор по результатам торгов. В силу того, что в рассматриваемом споре имеется заключенный договор, восстановление прав участника торгов возможно только в порядке гражданского судопроизводства, в связи с чем Комиссией Пермского УФАС России принято решение об отсутствии возможности для выдачи соответствующего предписания.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <...> (вх. № 12015/23) на действия Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Пермском крае (ИНН: 5902293756, ОГРН: 1115902001632) при организации и проведении процедуры приватизации муниципального имущества путем аукциона (в электронной форме): ЛОТ № 1: Земельный участок площадью 1241 кв. м, кадастровый номер 59:01:2912513:24, с расположенным на нем нежилым зданием общей площадью 428,4 кв. м, кадастровый номер 59:01:2912513:130, по адресу: Пермский край, г. Пермь, Орджоникидзеvский район, ул. Писарева, 9 (извещение № 21000018070000000262 опубликовано на официальном сайте в сети Интернет: www.torgi.gov.ru, **обоснованной**).

2. Признать в действиях Территориального управления Федерального агентства по

управлению государственным имуществом в Пермском крае нарушение ч. 9 ст. 15
Федерального закона от 21 декабря 2001 года № 178-ФЗ «О приватизации
государственного и муниципального имущества».

3. Предписание не выдавать.

Заместитель Председателя Комиссии

<...>

Члены комиссии:

<...>

<...>

<...>

2023-9754