

12.2021) на действия Организатора торгов при проведении Аукциона.

Заявитель в своей жалобе указывает следующие доводы:

1. Организатором торгов нарушено требование п. 144 Приказа ФАС России от 10.02.2010 № 67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса» (вместе с «Правилами проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества») (далее – Правила, утвержденные Приказом № 67);
2. Организатором торгов нарушены требования пп. 138, 139 Правил, утвержденных Приказом № 67;
3. Отклонение заявки Заявителя на участие в Аукционе является незаконным, поскольку заявка Заявителя соответствует документации об Аукционе.

В ходе рассмотрения жалобы Заявителем были представлены следующие доводы:

4. Организатор торгов в нарушение требования п. 103 Правил, утвержденных Приказом № 67, не разместил извещение о проведении Аукциона, которое размещается на официальном сайте торгов не менее чем за двадцать дней до дня окончания подачи заявок на участие в аукционе;
5. Организатор торгов в нарушение требования п. 141 Правил, утвержденных Приказом № 67, внес в документацию об Аукционе иную процедуру, иную форму проведения Аукциона – аукцион в электронной форме;
6. Проведение продажи в электронной форме регулирует Федеральный закон от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее – Закон о приватизации);
7. В нарушение требования п. 21 Правил, утвержденных Приказом № 67, регламентом электронной торговой площадки установлено внесение обеспечения вознаграждения Оператора электронной торговой площадки;

8. Заявитель просит дать правовую оценку деятельности электронной торговой площадки на предмет соответствия ст. 32.1 Закона о приватизации;
9. Условие об установлении шага аукциона от 5 % до 0,5 % является незаконным и прямо противоречит постановлению Правительства РФ от 27.08.2012 № 860 «Об организации и проведении продажи государственного или муниципального имущества в электронной форме».

В ходе рассмотрения жалобы, изучения представленных документов и исследований, Комиссией Крымского УФАС России установлено следующее.

Организатором торгов 20.01.2021 на официальном сайте www.torgi.gov.ru опубликовано извещение о проведении Аукциона.

Документация об Аукционе разработана в соответствии с положениями ст. 17, 17.1 Закона о защите конкуренции, Правилами, утвержденными приказом № 67, Гражданского кодекса Российской Федерации, Порядком изъятия имущества, находящегося в государственной собственности Республики Крым, утвержденным постановлением Совета министров Республики Крым от 11.11.2014 г. № 438 и иными правовыми нормами, регулирующими порядок проведения торгов.

Отчуждение права на отчуждение имущества обусловлено постановлением Совета министров Республики Крым «О предоставлении согласия на отчуждение имущества Республики Крым» от 27.10.2020 № 1711-

с даты начала срока подачи заявок на участие в Аукционе: «21» января 2021 года в 12 час. 30 мин. (время местное, принятое для г. Симферополя) ежедневно в соответствии с регламентом работы электронной торговой площадки <https://fas67.etp365.ru>.

с даты и время окончания срока подачи заявок на участие в Аукционе: «01» февраля 2021 года в 12 час. 30 мин. (время местное, принятое для г. Симферополя) непосредственно перед началом рассмотрения заявок.

с даты, дата и время начала рассмотрения заявок на участие в Аукционе: «01» февраля 2021 года в 12 час. 30 мин. (время местное, принятое для г. Симферополя), по адресу электронной торговой площадки <https://fas67.etp365.ru>.

с даты окончания рассмотрения заявок на участие в Аукционе: «11» февраля 2021 года.

с даты, дата и время проведения Аукциона: «12» февраля 2021 года в 11 час. 30 мин. (время местное, принятое для г. Симферополя) по адресу

электронной торговой площадки <https://fas67.etp365.ru>.

В отношении первого довода Заявителя установлено следующее.

Порядок проведения аукциона в электронной форме предусмотрено п. 17.3.1 раздела 17 документации об Аукционе.

В соответствии с п. 144 Правил, утвержденных Приказом № 67, протокол аукциона размещается на официальном сайте торгов организатором аукциона или специализированной организацией в течение дня, следующего днем подписания указанного протокола.

Согласно п. 1 постановления Правительства РФ от 10.09.2012 № 909 об определении официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов и внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации определен адрес сайта государственной информационной системы «Официальный сайт Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» www.torgi.gov.ru в качестве адреса официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (далее – официальный сайт).

Согласно письменным пояснениям Организатора торгов на официальном сайте содержится информация о дате и времени публикации протокола № 2 о результатах проведения открытого аукциона от 12.02.2021, которая находится в открытом доступе на сайте www.torgi.gov.ru, что не нарушает требования п. 144 Правил, утвержденных Приказом № 67.

Исследованной Крымского УФАС России установлено, что 12.02.2021 г. проведен аукцион. Протокол № 2 о результатах проведения аукциона от 12.02.2021 опубликован на официальном сайте 12.02.2021 г. в 15:38. Указанная информация на торговой площадке размещена в день составления протокола 12.02.2021 в 15:53:08.

Таким образом, первый довод Заявителя не нашел своего подтверждения.

В отношении второго и девятого доводов Заявителя установлено следующее.

В соответствии с п. 138 Правил, утвержденных Приказом № 67, аукцион проводится путем повышения начальной (минимальной) цены договора (цены лота), указанной в извещении о проведении аукциона, на «шаг аукциона».

Согласно п. 139 Правил, утвержденных Приказом № 67, «шаг аукциона» устанавливается в размере пяти процентов начальной (минимальной) цены договора (цены лота), указанной в извещении о проведении аукциона. В

чае если после троекратного объявления последнего предложения о
ие договора ни один из участников аукциона не заявил о своем намерении
зложить более высокую цену договора, аукционист обязан снизить "шаг
аукциона" на 0,5 процента начальной (минимальной) цены договора (цены
а), но не ниже 0,5 процента начальной (минимальной) цены договора
ны лота).

мнению Заявителя, шаг Аукциона установлен извещением о проведении
аукциона, временной интервал не предусмотрен. Также Заявитель считает,
условие об установлении шага Аукциона от 5 % до 0,5 % является
законным и прямо противоречит постановлению Правительства РФ от
08.2012 № 860 «Об организации и проведении продажи государственного
и муниципального имущества в электронной форме».

ганизатор торгов, не согласившись с вышеуказанными доводами,
иснил следующее.

рядок проведения Аукциона в электронной форме осуществляется в
ответствии с принципами, определенными разделом XX Правил,
ержденных Приказом № 67. Функции, права, обязанности и
етственность аукциониста возлагаются на оператора электронной
оговой площадки.

ератор электронной площадки - юридическое лицо, владеющее
электронной площадкой, необходимыми для ее функционирования
граммно-аппаратными средствами, обеспечивающее проведение
говых процедур в электронной форме в соответствии с
онодательством Российской Федерации. Оператором электронной
ащадки является ООО «К10», которое обеспечивает конфиденциальность
ных об участниках торговой процедуры, позволяющих их
энтифицировать до момента, когда эти данные должны быть открыты в
ответствии с законодательством Российской Федерации.

аукционы на заключение договоров безвозмездного пользования, договоров
зрительного управления имуществом, иных договоров,
здусматривающих переход прав в отношении государственного или
иципального имущества, проводятся на электронной площадке с
жконтинированным шагом Аукциона в соответствии с Правилами,
ержденными Приказом № 67, с учетом следующих особенностей: если в
ение времени ожидания ценового предложения не подается ни одного
зложения, то шаг аукциона автоматически изменяется на величину
аметра «Величина автоматического повышения шага (% НМЦ). Под
личиною автоматического шага (% НМЦ) понимается величина, на которую
оматически изменяется текущий шаг, когда ценовое предложение не
дается в течение времени ожидания ценового предложения, если шаг не

стиг предельного значения и повышение шага предусмотрено.

Организатор электронной площадки обеспечивает непрерывность проведения торгов, функционирование программных и технических средств, используемых для проведения торгов, равный доступ участников торгов к информации в торгах, а также несет ответственность, связанную с функциональными обязанностями торговой площадки. Организатор торгов не несет ответственность за противоправные действия оператора торговой площадки.

Шаг Аукциона установлен в размере 5% от начальной минимальной стоимости (2 919 175,07 рублей, в том числе НДС) и составлял 145 958,75 рублей, в том числе НДС. Последующая градация шага Аукциона в соответствии с п. 139 Правил, утвержденных Приказом № 67, составляла:

Шаг, %	Лот, руб.
5	145 958,75
4	131 362,88
3	116 767,00
2	102 171,13
1	87 575,25
0,9	72 979,38
0,8	58 383,50
0,7	43 787,63
0,6	29 191,75
0,5	14 595,88

В отношении дополнительного довода Заявителя о том, что условие об изменении шага аукциона от 5 % до 0,5 % является незаконным и прямо противоречит постановлению Правительства РФ от 27.08.2012 № 860 «Об организации и проведении продажи государственного или муниципального имущества в электронной форме» Организатор торгов пояснил, что указанные положения при организации и проведении Аукциона не применимы, поскольку настоящий Аукцион проводится не в рамках Закона о приватизации.

лиссией Крымского УФАС России установлено, что в соответствии с п. 15 нормативной карты аукциона, которая является приложением № 1 к документации об Аукционе, шаг Аукциона составляет 5 % начальной (минимальной) цены договора в размере 145 958,75 руб. «Шаг аукциона» не может быть ниже 0,5 процента начальной (минимальной) цены договора.

Порядок проведения Аукциона предусмотрен п. 17.3.1 Раздела 17 документации об Аукционе.

Согласно информации с официального сайта электронной торговой площадки первое предложение о цене поступило не в 11:00, а в 12:31, и шаг аукциона составил 0,5 %, что соответствует требованиям пп. 138, 139 Правил, утвержденных Приказом № 67.

Таким образом, второй и девятый доводы Заявителя не нашли своего подтверждения.

В отношении третьего довода Заявителя о незаконном отклонении заявки на участие в Аукционе, так как, по его мнению, заявка соответствовала требованиям документации об Аукционе установлено следующее.

Указанный довод Заявителя был рассмотрен Крымским УФАС России в рамках рассмотрения дела № 082/10/18.1-39/2021. Таким образом, по данному доводу Крымским УФАС России принято решение относительно неправомерного действия (бездействия) Организатора торгов.

В отношении четвертого довода Заявителя установлено следующее.

В соответствии с п. 103 Правил, утвержденных Приказом № 67, извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте торгов не менее чем за двадцать дней до дня окончания подачи заявок на участие в аукционе.

Согласно информации Крымского УФАС России установлено, что извещение о проведении Аукциона размещено Организатором торгов на официальном сайте 20.01.2021. Дата окончания срока подачи заявок на участие в Аукционе согласно документации об Аукционе 10.02.2021.

Таким образом, извещение о проведении Аукциона размещено на официальном сайте за двадцать дней до дня окончания подачи заявок на участие в Аукционе, что соответствует требованиям п. 103 Правил, утвержденных Приказом № 67.

На основании вышеизложенного, четвертый довод Заявителя не нашел своего подтверждения.

В отношении пятого, шестого, седьмого и восьмого доводов Заявителя установлено следующее.

зватель в своей жалобе указывает: «Организатор аукциона в нарушение пункта 141 приказа Приказ ФАС от 10 февраля 2010 г. N 672, внес в документацию об аукционе, иную процедуру, иную форму проведения аукциона, аукцион в электронной форме. Тем самым нарушив установленный порядок и правила проведения аукциона. Аукцион в электронной форме регулируется Федеральным законом от 21.12.2001 N 178-ФЗ. Согласно ФЗ - 78 ст. 32.1. п.2 Сведения о проведении продажи государственного или муниципального имущества в электронной форме должны содержаться в решении об условиях приватизации такого имущества. В Распоряжении вета Министров Республики Крым от 27.10.2020 г. № 1711-р, таких сведений».

организатор торгов, не согласившись с вышеуказанным доводом, сообщает следующее.

фера действия Закона о приватизации в соответствии с ч. 2 ст. 3 действующего закона не распространяется на отношения, возникающие при отчуждении имущественных прав государственными и муниципальными предприятиями, государственными и муниципальными учреждениями имущества, закрепленного за ними в хозяйственном ведении или оперативном управлении и к таким торговым процедурам применяется порядок отчуждения имущества, находящегося в государственной собственности Республики Крым, утвержденный постановлением Совета Министров Республики Крым от 11 ноября 2014 года № 438, п. 5.11 которого определяет, что в случае принятия решения о заключении сделки по результатам торгов, торги проводятся с учетом норм статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, в соответствии с законодательством Российской Федерации, нормативными правовыми актами Республики Крым. Частью 5 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции определен порядок проведения таких торговых процедур – Правила, утвержденные Приказом № 67, которые запрещают проведение аукциона в электронной форме

порядок выбора организатором торгов (специализированной организацией) электронной торговой площадки, на которой будут проводиться торги по правилам, утвержденным Приказом № 67, законодательством Российской Федерации не регламентирован. Также отсутствует законодательное регулирование действий электронных торговых площадок, в том числе, по отношению ими размера и случаев взимания с участников торгов ежемесячного вознаграждения за участие в торгах и (или) за заключение договора по результатам проведения таких торгов. Таким образом, поскольку законодательство, регулирующее организацию и проведение электронных торгов, не устанавливает каких-либо требований к электронным торговым площадкам, в том числе, связанных с регулированием вопросов деятельности, оператор электронной торговой площадки вправе установить

эдниe тарифы по Российской Федерации среди операторов электронных торговых площадок аналогичного типа.

мнению Комиссии Крымского УФАС России, сама по себе электронная форма проведения аукциона не может ограничивать конкуренцию при проведении такого аукциона, так как направлена на увеличение количества потенциальных участников аукциона, на обеспечение открытости и прозрачности всей процедуры торгов.

им образом, доводы Заявителя в части несоблюдения Организатором торгов и Оператором электронной торговой площадки – ООО «К10» норм Закона о приватизации не находят своего подтверждения ввиду того, что положения Закона о приватизации не применимы к настоящему Аукциону.

основании изложенного, пятый, шестой, седьмой, восьмой доводы Заявителя не находят своего подтверждения и признаются Комиссией Крымского УФАС России необоснованными.

эсте с тем, комиссия Крымского УФАС России, реализуя контрольные полномочия в порядке и форме, которые установлены ч. 17 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции имеет право в случае, если в ходе рассмотрения жалобы по существу комиссией антимонопольного органа установлены такие нарушения в актах и (или) действиях (бездействиях), организатора торгов, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

чего следует, что антимонопольный орган в названной процедуре вправе выйти за пределы доводов жалобы и оценить иные нарушения в действиях организатора торгов, в том числе, при формировании документации об аукционе, в частности, оценить действия организатора торгов при формировании лотов.

настоящем случае, предметом проведения Аукциона является заключение договора купли-продажи на объекты недвижимого имущества и движимого имущества, находящиеся на праве оперативного управления за ГАУ «Испорядительная дирекция имущества Республики Крым», согласно приложения 1 к аукционной документации.

заседании комиссии Крымского УФАС России, анализируя предмет торгов на соответствие требованиям антимонопольного законодательства с тем обзором публичной кадастровой карты, было установлено, что согласно приложению №1 к распоряжению Совета министров Республики Крым от 27.10.2020 №1711-р отчуждению подлежат различного рода здания и сооружения, которые являются отдельными самостоятельными капитальными строениями с разными кадастровыми номерами, разные по площади, имеющие персональное описание, технические характеристики и

начения (функционально между собой не связанные), а также различное движимое имущество.

Представитель Организатора торгов пояснил, что объединение в один лот объектов недвижимого и движимого имущества обусловлено тем, что совокупность реализуемого движимого и недвижимого имущества объединены единым назначением и являются имущественным комплексом. В подтверждение своей позиции на заседании комиссии антимонопольного органа были предоставлены выдержки из отчета об оценочной рыночной стоимости имущества №502/2020/Е, согласно которому, по его мнению, отчуждение движимого и недвижимого имущества является более целесообразным и технически оправданным.

В ответ на возражения Организатора торгов, изучив перечень реализуемого имущества в данной конкретной ситуации, проведя системное изучение вопроса о целесообразности и возможности объединения в один лот реализуемого движимого, а также недвижимого имущества, комиссия антимонопольного УФАС России приходит к следующим выводам.

В соответствии с пунктом 1.1 постановления Совета министров Республики Крым от 11.11.2014 N 438 (ред. от 27.07.2020) "Об утверждении Порядка отчуждения имущества, находящегося в государственной собственности Республики Крым" (далее – Постановление Совмина № 438) настоящий порядок устанавливает процедуру отчуждения имущества, находящегося в государственной собственности Республики Крым, в том числе имущества, закрепленного на праве оперативного управления за государственными учреждениями.

Согласно пункту 1.2 Постановления Совмина № 438 отчуждение имущества Республики Крым может производиться путем совершения сделок по результатам торгов, проведенных в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

В этом пункте 5.10. Постановления Совмина № 438 урегулировано, что при принятии решения о заключении сделки по результатам торгов торги проводятся в порядке, установленном федеральным антимонопольным органом, в соответствии со статьей 17.1 Закона о защите конкуренции, по отчуждению имущества, находящегося в государственной собственности Республики Крым и закрепленного за учреждением на праве оперативного управления.

В частности, в данном рассматриваемом случае, исходя из пункта 1 постановления Совета министров Республики Крым от 27 октября 2020 года 1711-р следует, что Организатору торгов предоставлено согласие на отчуждение путем проведения аукциона (открытого по составу участников и форме подачи предложений) недвижимого имущества, закрепленного на

в оперативного управления за ГАУ «Распорядительная дирекция имущества Республики Крым» недвижимое и движимое имущество, расположенное по адресу Сакский район, с. Уютное, ул. Евпаторийская, 51- согласно приложению 1 к настоящему распоряжению.

В этом комиссия антимонопольного органа учитывает, что из упомянутого распоряжения Совета министров не следует, что объекты движимого и недвижимого имущества поручалось продать как предприятие и единый имущественный комплекс. В нормативном документе список сформирован пообъектно.

Следует, что Организатор торгов должен был провести открытый аукцион на отчуждение государственного имущества в порядке, установленном Правилами, утвержденными Приказом № 67, в соответствии ст. 17.1 Закона о защите конкуренции.

Пункт 2 части 1 статьи 1 Закона о защите конкуренции определяет организационные и правовые основы предупреждения и пресечения допущения, ограничения, устранения конкуренции органами государственной власти субъектов Российской Федерации, иными осуществляющими функции указанных органов органами, с целью обеспечения защиты конкуренции. Нарушение антимонопольных запретов в том числе государственными учреждениями, допущенные в связи с их участием в гражданском обороте, в том числе при заключении договоров, в зависимости от характера допущенного нарушения квалифицируются по соответствующим положениям Закона о защите конкуренции в частности, положениями ст.ст. 17, 17.1, иных законодательных актов.

Согласно п. 3 ч. 1 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции заключение договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного имущества, не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров, за исключением предоставления указанных прав на такое имущество государственным учреждениям.

Согласно из системного толкования ч.2 ст.2 Закона о защите конкуренции и п. 4 ст.23 Закона о защите конкуренции в случаях, прямо предусмотренных антимонопольным законодательством, отношения, связанные с защитой конкуренции, могут регулироваться нормативными правовыми актами федерального антимонопольного органа.

Приказом ФАС России от 10.02.2010 № 67 утверждены правила проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров, предусматривающих переход прав в отношении, в том числе, государственного имущества.

соответствии с ч.1 ст.17 Закона о защите конкуренции при проведении торгов, запроса котировок цен на товары, запроса предложений запрещаются действия, которые приводят или могут привести к допущению, ограничению или устранению конкуренции. Диспозиция ч.1 ст.17 Закона о защите конкуренции является альтернативной, поскольку в качестве квалифицирующего признака запрещенных действий предусматривается как реальная возможность, так и угроза наступления последствий в виде ограничения конкуренции.

Пунктом 1 Правил, утвержденных Приказом № 67, регламентируется, что действующие правила устанавливают порядок организации и проведения аукционов или аукционов на право заключения договоров предусматривающих переход прав в отношении государственного имущества в целях обеспечения единства экономического пространства на территории Российской Федерации, расширения возможностей для участия физическими и юридическими лицами прав в отношении государственного имущества, развития добросовестной конкуренции, совершенствования деятельности органов государственной власти, обеспечения гласности и прозрачности при передаче прав в отношении в том числе государственного имущества, предотвращения коррупции и других злоупотреблений.

Таким образом, исходя из телеологического толкования положений ст.17 Закона о защите конкуренции и п.1 Правил, утвержденных Приказом № 67, достаточно возможности ограничения конкуренции.

Указанные принципы организации торгов обеспечиваются п. 112 Правил, утвержденных Приказом № 67, в частности, запрещается при разработке документации об аукционе включение в состав одного лота технологически функционально не связанного государственного имущества.

Исходя из этого комиссия Крымского УФАС России не соглашается с ходом Организатора торгов о том, что в данном случае близкое расположение объектов недвижимости на одном земельном участке (хотя и включенные к единым коммуникациям) является обстоятельством, подтверждающим правомерность объединения объектов в один лот. Указанные обстоятельства не свидетельствуют о технической и функциональной неразрывной связи между объектами недвижимости, исходя из следующего нормативно-правового обоснования.

Субъект определяет два вида правового статуса недвижимого и движимого имущества, которые технически и функционально связаны (объединены) единым назначением, а именно предприятие и единый движимый комплекс.

Юридический статус предприятия определяется ст.132 Гражданского кодекса

оссийской Федерации (далее - ГК РФ), в которой дается понятие, что под предприятием как объектом прав признается имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности. Предприятие в целом, как имущественный комплекс, признается движимостью.

Согласно положениям п.2 ст.132 ГК РФ в состав предприятия как имущественного комплекса входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (коммерческое обозначение, товарные знаки, знаки обслуживания), и другие исключительные права, если иное не предусмотрено законом или договором.

Кроме того, согласно ст.560 ГК РФ договор продажи предприятия заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами (п.2 ст.434 ГК РФ) с обязательным приложением к нему документов, указанных в п.2 ст.561 ГК РФ, а именно - акт инвентаризации, бухгалтерский баланс, заключение независимого аудитора о составе и стоимости предприятия, а также перечень всех долгов (обязательств), входящих в состав предприятия, с указанием кредиторов, характера, размера и сроков их требований.

В этом, статья 158 Налогового кодекса Российской Федерации выделяет особенности определения налоговой базы при реализации предприятия в целом как имущественного комплекса.

Юридический статус единого недвижимого комплекса определяется ст.133.1 ГК РФ, в которой дается понятие, что недвижимой вещью, участвующей в обороте как единый объект, может являться единый недвижимый комплекс - совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и их вещей, неразрывно связанных физически или технологически, в том числе линейных объектов (железные дороги, линии электропередачи, блочные кабели и другие), либо расположенных на одном земельном участке, если в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество зарегистрировано право собственности на совокупность указанных объектов в целом как одну недвижимую вещь.

Для квалификации совокупности вещей как единого недвижимого комплекса необходима их государственная регистрация в качестве такового.

В отсутствие государственной регистрации такая совокупность вещей не является единым недвижимым комплексом.

Поставив договор, который будет заключен по результатам оспариваемых

гов, относительно положений гражданского законодательства с учетом имонопольного законодательства невозможно сделать вывод, что организатором торгов заключался договор на продажу предприятия или иного недвижимого комплекса.

находит своего подтверждения и довод Организатора торгов о том, что целесообразность объединения объектов движимого и недвижимого имущества в один лот будет экономически целесообразным и технически продуктивным, исходя из заключения отчета об оценочной рыночной стоимости имущества №502/2020/Е, поскольку, исходя из пункта 1 Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)» оценка имущественного комплекса организации или его части как обособленного имущества действующего бизнеса проводится в соответствии с требованиями настоящего Федерального стандарта оценки (ФСО № 8).

Следует из пункта 11 отчета об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества Республики Крым № 502/2020/Е методика оценки согласно ФСО № 3 не применялась, из чего следует, что не подлежали предмету оценки объекты движимого и недвижимого имущества как технически и функционально неразрывно связанные между собой имущественный комплекс, используемый единым назначением предпринимательской деятельности.

Кроме того, из представленных на ознакомления комиссии Крымского УФАС России выдержек отчета об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества Республики Крым № 502/2020/Е свидетельствует, что оценка произведена пообъектно (каждый объект оценки оценивался отдельно).

Земельный участок не является ни предметом оценки, ни предметом торгов.

В этом, перечень отчуждаемых объектов недвижимости отнесены к разным видам деятельности предпринимательской деятельности, исходя из кодов ОКВЭД (45.20, 16.22, 49.50, 52.10, 70.10), что свидетельствует об отсутствии единого назначения движимого и недвижимого имущества для одного направления предпринимательской деятельности.

Изучение публичной кадастровой карты, космических и фото снимков передаваемого имущества показывает, что реальная функциональная связь между объектами отсутствует. Довод о том, что общая территория окружена забором, тоже не может быть принят во внимание, т.к. технически внутри данной территории возведены новые заборы, а доступ на территорию возможен из разных мест.

Суммируя вышеизложенное, исходя из комплексного анализа положений ГК РФ. Налогового Кодекса Российской Федерации через призму имонопольного законодательства, комиссия антимонопольного органа

Исходя из выводов, что объединение в один лот объектов недвижимого имущества, технологически и функционально несвязанных между собой предпринимательским назначением, влекущее увеличение задатка и участия в аукционе, обязанность потенциального покупателя приобрести имущество «оптом», фактически создают условия, способствующие сращению числа участников, чем нарушают положения пп.1, 112 Правил, утвержденных Приказом №67, п.1 ст.17 Закона о защите конкуренции.

Кроме того, комиссией Крымского УФАС России принимается во внимание следующее:

Ранее, Организатор торгов уже дважды (извещения о проведении торгов 110620/8466482/02 и 160420/8466482/01) выставлял на торги данное имущество вместе с трансформаторной подстанцией (ТП) с начальной ценой 29 776 руб. 80 коп. (т.е. почти на 7 млн дороже), однако жалоб не поступало. По логике Организатора торгов исключение ТП привело к снижению цены почти на 7 млн. рублей. Хотя ТП занимает крайне значительную площадь и фактически представляет собой трансформаторный зал открытым небом.

Установлено, что имущество как единый имущественный комплекс не используется.

На момент организации оспариваемых торгов ТП не передана третьим лицам, не реализована.

Исходя из логики Организатора торгов следует, что при покупке объектов недвижимости как единого комплекса у потенциального покупателя должно возникнуть право на выкуп по льготной цене всего земельного участка с кадастровым номером 9:11:220101:77 площадью почти соток. Однако, изъяв из единого имущественного комплекса (по мнению организатора торгов) здание ТП, это делает уже невозможным, т.к. без той-либо составляющей это будет уже не единое целое. Комиссия Крымского УФАС России полагает очевидным, что интерес для потенциального покупателя представляет собой не только имущество, находящееся в ветхом состоянии, а в том числе и дальнейшее право на выкуп земельного участка по льготной цене.

Отчет оценщика составлен 18.06.2020. Согласно Федеральному закону от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» 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. Т.е. актуальность отчета до

02.2021. Протокол итогов Аукциона датирован 12.02.2021, следовательно, договор мог быть подписан только 22.02.2021. (через 10 дней), т.е. на момент возможного подписания договора оценка уже была не актуальна.

Согласно письму ФАС России от 23.04.2017 №АЦ/16109/14 в случае, если доводы, изложенные в жалобе, не подтвердились, но комиссия антимонопольного органа установила иные не являющиеся предметом обжалования нарушения, то жалобу необходимо признавать необоснованной, о выявленном нарушении необходимо указывать в мотивировочной и в резолютивной части решения и, в случае необходимости, выдавать соответствующие предписания.

в соответствии с ч. 20 ст. 18.1 и п. 3.1. ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции ФАС России,

Р Е Ш И Л А:

1. Признать жалобу * на действия организатора торгов – Государственное автономное учреждение «Распорядительная дирекция имущества Республики Крым» при проведении открытого аукциона (в электронной форме) по продаже имущества, находящегося в государственной собственности Республики Крым и закрепленного за ГАУ РДИ РК на праве оперативного управления - Лот 1: имущество, расположенное по адресу: Республика Крым, Сакский район, с. Уютное, ул. Евпаторийская, 51-В, общей начальной минимальной стоимостью 2 919 175,07 (два миллиона девятьсот девятнадцать тысяч сто семьдесят пять) рублей 07 копеек (с учетом НДС) (извещение № 200121/8466482/02, лот № 1) необоснованной;
2. Признать в действиях Организатора торгов нарушение п.1, 112 Правил, утвержденных Приказом №67, п.1 ст.17 Закона о защите конкуренции;
3. Выдать Организатору торгов, обязательное для исполнения, предписание.
4. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Крымского УФАС России для возбуждения дела об административном правонарушении, ответственность за которое предусмотрена статьей 7.32.4. Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.
5. Снять ограничение, наложенное уведомлениями (исх. № 07/314 от 25.02.2021; исх. № 07/376 от 05.03.2021).

Решение комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения.

