

Решение

АО "СБЕРБАНК-АСТ" 119435, г. Москва,  
пер. Большой Савинский, д.12, стр.9  
ko@sberbank-ast.ru КОМИТЕТ  
ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ  
ОТНОШЕНИЙ АДМИНИСТРАЦИИ  
ГОРОДА ТУЛЫ 300034, Тульская  
область, город Тула, Гоголевская ул.,  
д.73 KIZO@cityadm.tula.ru

## **РЕШЕНИЕ**

### **по делу № 071/10/18.1-1089/2023**

26.10.2023 г. Тула, ул. Жаворонкова, д. 2

Резолютивная часть решения оглашена « 23 » октября 2023 года

В полном объеме решение изготовлено « 26» октября 2023 года

Комиссия по рассмотрению жалоб Управления Федеральной антимонопольной службы по Тульской области (далее - Комиссия) в составе:

рассмотрев дело № 071/10/18.1-1089/2023 по жалобе С. (далее – Заявитель) (вх. № 8157-ЭП/23 от 16.10.2023) на действия комитета земельных и имущественных отношений администрации города Тулы (далее – Продавец) при проведении торгов в форме электронного аукциона по продаже нежилого помещения, кадастровый номер 71:30:040207:6777, площадью 271,2 кв. м., расположенного по адресу: Тульская область, г. Тула, Советский район, ул. Болдина, д. 149, этаж 1. (информационное сообщение № 21000018800000000088 от 01.09.2023, лот №1) (далее – Аукцион) в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), при участии посредством видеоконференцсвязи представителя Продавца (далее – представитель Продавца) по доверенности № 40 от 20.10.2023, без участия С. и его представителей

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Тульской

области поступила жалоба Заявителя на действия Продавца при проведении Аукциона.

Рассмотрение жалобы назначено и проведено 23 сентября 2023 года в 11 часов 00 минут по адресу: г. Тула, ул. Жаворонкова, д. 2, каб. 39.

Доводы Заявителя сводятся к следующему.

С., являясь победителем Аукциона, заявляет, что информация в извещении о продаже помещения площадью 271,2 кв.м, расположенного на первом этаже, не соответствует действительности, поскольку реализуемое помещение состоит из двух независимых помещений, расположенных на первом этаже (98,3 кв.м) и в подвале (172,9 кв.м), которые имеют отдельные входы и не сообщаются между собой. Фактически имущество представляет собой два помещения. Следовательно, если два отдельных помещения не связаны между собой и находятся на разных этажах, то они не могут иметь один кадастровый номер. Заявитель делает вывод, что в государственном кадастре недвижимости содержится недостоверная информация.

С. считает, что ошибочные данные о расположении нежилого помещения привели к нарушению порядка размещения информации о предмете торгов, а также к неверному определению цены реализуемого имущества.

На заседании Комиссии представитель Продавца пояснил, что объект был поставлен на государственный кадастровый учет 17.02.2014. При постановке объекта недвижимости на государственный кадастровый учет органами государственной регистрации, кадастра и картографии проводится необходимая экспертиза документов. Кадастровый учет объекта свидетельствует о том, что препятствия для такого учета отсутствовали.

Довод Заявителя о неверно определенной цене реализуемого имущества Продавец считает необоснованным, поскольку спорный объект торгов был оценен независимым оценщиком (ООО «Бюро оценки»), в порядке, установленном Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», с выходом оценщика на место, в отношении индивидуально-определенного объекта - нежилого помещения с кадастровым номером 71:30:040207:6777 (отчет об оценке № 297/23 от 13.06.2023).

Комиссией Тульского УФАС России установлено, что порядок и организация проведения аукциона утверждены постановлением главы администрации города Тулы от 25.07.2023 № 358 «Об условиях

приватизации муниципального имущества муниципального образования город Тула».

Информация о проведении Аукциона размещена на сайте <https://torgi.gov.ru> (информационное сообщение № 21000018800000000088 от 01.09.2023, лот №1). Итоги аукциона подведены 09.10.2023, что подтверждается протоколом №1 об итогах продажи недвижимого муниципального имущества муниципального образования город Тула в электронной форме на электронной торговой площадке <http://utp.sberbank-ast.ru/> в сети Интернет.

Дата начала подачи заявок: 02.09.2023 в 09-00.

Дата окончания подачи заявок: 28.09.2023 в 17-00.

Дата и время проведения Электронного аукциона: 09.10.2023 в 10-00.

Аукцион признан состоявшимся, победителем признан С., единственный признанный участник Аукциона.

В соответствии с правилами части 25 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) продавца государственного или муниципального имущества и (или) организатора продажи государственного или муниципального имущества, проводимой в электронной форме (далее в настоящей статье, а также в [пункте 3.1 части 1 статьи 23](#) настоящего Федерального закона - организатор продажи), при проведении продажи государственного или муниципального имущества в соответствии с Федеральным [законом](#) от 21 декабря 2001 года N 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества" в порядке, установленном настоящей статьей.

Комиссия, изучив материалы дела № 071/10/18.1-1089/2023, исследовав обстоятельства, документы и пояснения лиц, представленные в материалы дела, в соответствии с действующим законодательством установила следующее.

[Статьей 6](#) Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 13.06.2023) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (далее – Закон об оценочной деятельности) предусмотрено, что Российская Федерация, субъекты Российской Федерации или муниципальные образования, физические лица и юридические лица имеют право на проведение оценщиком оценки любых принадлежащих им объектов оценки на основаниях и условиях, предусмотренных настоящим Федеральным [законом](#). Результаты проведения оценки

объекта оценки могут быть обжалованы заинтересованными лицами в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Из [статьи 8](#) Закона об оценочной деятельности следует, что проведение оценки объектов оценки является обязательным в случае вовлечения в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям, в том числе: при продаже или ином отчуждении объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям.

В силу [статьи 12](#) Закона об оценочной деятельности итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным [законом](#), признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

В соответствии со [статьей 13](#) Закона об оценочной деятельности в случае наличия спора о достоверности величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете, в том числе и в связи с имеющимся иным отчетом об оценке этого же объекта, указанный спор подлежит рассмотрению судом, арбитражным судом в соответствии с установленной компетенцией, третейским судом по соглашению сторон спора или договора или в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность.

Таким образом, обжалование результатов оценки проводится в судебном порядке и выходит за рамки полномочий антимонопольного органа.

В материалы данного дела Продавцом представлен отчет об оценке N 297/23 от 13.06.2023 года, согласно которому итоговая величина рыночной стоимости оцениваемого объекта установлена в размере 12 438 000 рублей. Представитель Продавца на заседании Комиссии сообщил, что отчет об оценке в судебном порядке в соответствии со [статьей 13](#) Закона об оценочной деятельности не оспорен, судом недействительными не признан.

Общие положения организации и продажи государственного и муниципального имущества регламентированы Федеральным законом от 21.12.2001 N 178-ФЗ (ред. от 24.07.2023) "О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее – Закон о приватизации), а также Постановление Правительства РФ от 27.08.2012 N

860 (ред. от 22.12.2022) "Об организации и проведении продажи государственного или муниципального имущества в электронной форме" (далее – Постановление 860).

Продажа государственного и муниципального имущества способами, установленными статьями 18 - 20, 23, 24 Закона о приватизации, осуществляется в электронной форме. Положения указанных статей в части проведения продажи государственного или муниципального имущества применяются с учетом особенностей, установленных настоящей статьей. Сведения о проведении продажи государственного или муниципального имущества в электронной форме должны содержаться в решении об условиях приватизации такого имущества. Проведение продажи государственного или муниципального имущества в электронной форме (далее - продажа в электронной форме) осуществляется на электронной площадке оператором электронной площадки (пункты 1 - 3 статьи 32.1 Закона о приватизации).

Согласно пункту 6 статьи 32.1 Закона о приватизации размещение информационного сообщения о проведении продажи в электронной форме осуществляется в порядке, установленном статьей 15 Закона о приватизации.

В информационном сообщении о проведении продажи в электронной форме, размещаемом на сайте в сети "Интернет", наряду со сведениями, предусмотренными статьей 15 Закона о приватизации, указываются электронная площадка, на которой будет проводиться продажа в электронной форме, порядок регистрации на электронной площадке, правила проведения продажи в электронной форме, дата и время ее проведения.

В соответствии с пунктом 1 статьи 15 Закона о приватизации под информационным обеспечением приватизации государственного и муниципального имущества понимаются мероприятия, направленные на создание возможности свободного доступа неограниченного круга лиц к информации о приватизации и включающие в себя размещение на официальном сайте в сети "Интернет" прогнозных планов (программ) приватизации государственного и муниципального имущества, решений об условиях приватизации соответственно государственного и муниципального имущества, информационных сообщений о продаже государственного и муниципального имущества и об итогах его продажи, ежегодных отчетов о результатах приватизации федерального имущества, отчетов о результатах приватизации имущества, находящегося в собственности субъектов Российской Федерации, муниципального имущества. Официальным сайтом в сети "Интернет" для размещения информации о приватизации государственного и

муниципального имущества, указанным в настоящем пункте, является официальный сайт Российской Федерации в сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов, определенный Правительством Российской Федерации (далее - официальный сайт в сети "Интернет"). Информация о приватизации государственного и муниципального имущества, указанная в настоящем пункте, дополнительно размещается на сайтах в сети "Интернет".

Положения указанной нормы корреспондирует к постановлению правительства РФ от 10 сентября 2012 г. N 909, которым определен адрес сайта государственной информационной системы "Официальный сайт Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) в качестве адреса официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о продаже приватизируемого государственного или муниципального имущества (абз.12 пп. "а" п. 1 ПП РФ от 10 сентября 2012 г. N 909).

Подпунктом 2 пункта 3 статьи 15 Закона о приватизации предусмотрено, что информационное сообщение о продаже государственного или муниципального имущества должно содержать, в том числе наименование имущества и иные позволяющие его индивидуализировать сведения (характеристика имущества).

Комиссией установлено, что к информационному сообщению, формируемому посредством интерфейса ГИС Торги, Продавцом прикреплены следующие документы: поэтажный план помещения с кадастровым номером 71:30:040207:6777, экспликация к поэтажному плану здания (строения), сведения из выписки об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (помещение) от 01.03.2023, из которых следует, что спорные помещения имеют единый кадастровый номер и находятся на первом этаже и в подвале.

Пункт 11 информационного сообщения предусматривает: «любое заинтересованное лицо, независимо от регистрации на электронной площадке, со дня начала приема заявок, вправе осмотреть выставленные на продажу объекты недвижимости. Победитель торгов, не реализовавший свое право на осмотр объекта и изучение его технической документации, лишается права предъявлять претензии к Продавцу по поводу юридического, физического и финансового состояния объекта».

В случае возникновения вопросов, согласно пункту 11 информационного сообщения, «любое лицо, независимо от регистрации на электронной

площадке, со дня начала приема заявок вправе направить на электронный адрес Оператора электронной площадки запрос о разъяснении размещенной информации».

Поданной на участие в аукционе заявкой «претендент подтверждает, что на дату подписания настоящей заявки ознакомлен с характеристиками имущества, указанными в информационном сообщении о проведении настоящей процедуры, что ему была представлена возможность ознакомиться с состоянием имущества в результате осмотра объекта и относящейся к нему документации, в порядке, установленном информационным сообщением о проведении настоящей процедуры, претензий к Продавцу не имеет».

Таким образом, С. ознакомлен с характеристиками нежилого помещения с кадастровым номером 71:30:040207:6777, площадью 271, 2 кв.м., по адресу: Тульская область, г. Тула, Советский район, ул. Болдина, д. 149, этаж 1, на момент проведения аукциона претензий к Продавцу не имел.

Запросов о разъяснении размещенной информации от гражданина С. не поступало. Право на осмотр муниципального имущества Заявителем не реализовано.

Таким образом, Комиссия считает необходимым отметить, что у Заявителя имелась возможность ознакомиться с информационным сообщением и другими документами, размещенными на сайте <https://torgi.gov.ru> и на сайте АО «Сбербанк – Автоматизированная система торгов», содержащими необходимую и достоверную информацию.

В виду изложенного, Комиссия считает, что в рассматриваемых действиях комитета имущественных и земельных отношений администрации города Тулы отсутствуют нарушения действующего законодательства и признает жалобу С. необоснованной.

На основании вышеизложенного, руководствуясь частями 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Тульского УФАС России

#### **РЕШИЛА:**

Признать жалобу С. (вх. № 8157-ЭП/23 от 16.10.2023) на действия комитета имущественных и земельных отношений администрации города Тулы при проведении торгов в форме электронного аукциона по продаже нежилого помещения, кадастровый номер 71:30:040207:6777, площадью 271,2 кв. м., расположенного по адресу: Тульская область, г. Тула, Советский район, ул. Болдина, д. 149, этаж 1 (извещение №

21000018800000000088 от 01.09.2023, лот №1) необоснованной.

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его вынесения.

2023-6656