

РЕШЕНИЕ № 002/10/18.1-1070/2023

07.06.2023 Уфа, ул. Пушкина, 95

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Башкортостан по рассмотрению жалоб на нарушения процедуры проведения торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе:

Председателя Комиссии:

заместителя руководителя Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Башкортостан;

Членов Комиссии:

ведущего специалиста-эксперта отдела естественных монополий и финансовых рынков Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Башкортостан;

специалиста 1 разряда отдела естественных монополий и финансовых рынков Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Башкортостан,

при рассмотрении жалобы (от 31.05.2023 вх.№8450/23) на действия организатора торгов – МКУ «Городская казна» ГО г. Стерлитамак РБ при проведении торгов – Аукцион в электронной форме по продаже муниципального имущества, закрепленного на праве оперативного управления за муниципальным казенным учреждением «Городская казна» городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан (извещение №22000207070000000012 размещено на сайте torgi.gov.ru),

в присутствии заявителя, а также его представителя, в присутствии путем видеоконференц-связи представителя организатора торгов,

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

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике

Башкортостан поступила жалоба (от 31.05.2023 вх.№8450/23) на действия организатора торгов – МКУ «Городская казна» ГО г. Стерлитамак РБ при проведении торгов – Аукцион в электронной форме по продаже муниципального имущества, закрепленного на праве оперативного управления за муниципальным казенным учреждением «Городская казна» городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан (извещение №22000207070000000012 размещено на сайте torgi.gov.ru) (далее — Торги, Аукцион).

По мнению Заявителя, Организатором торгов нарушен порядок проведения и организации Аукциона.

Представитель Организатора торгов с доводами жалобы не согласен, представлены письменные возражения на жалобу Заявителя.

Изучив все представленные документы и материалы, заслушав и исследовав доказательства, пояснения лиц, участвующего в заседании, Комиссия установила следующее.

Согласно информационному сообщению, утвержденному приказом муниципального казенного учреждения «Городская казна» городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан от 02.05.2023г. № 22, предметом торгов по Извещению 22000207070000000012 является продажа муниципального имущества, находящегося в собственности городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан, закрепленного на праве оперативного управления за муниципальным казенным учреждением «Городская казна» городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан.

Дата начала подачи заявок – 03.05.2023.

Дата окончания подачи заявок – 24.05.2023.

Дата подведения итогов — 26.05.2023.

Согласно Протоколу рассмотрения заявок от 24.05.2023 на участие в аукционе поступило 5 заявок, в том числе заявка заявителя.

Протоколом от 26.05.2023 торги были признаны состоявшимися. Победителем был признан

В соответствии с ч. 1 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной 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 Законом о закупках.

В соответствии с ч. 2 ст. 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; акты и (или) действия (бездействие) уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, могут быть обжалованы юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, права или законные интересы которых, по их мнению, нарушены в результате осуществления в отношении таких лиц процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, либо предъявления требования осуществить процедуру, не включенную в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства.

Приказом ФАС России от 10.02.2010 г. №67 утверждены Правила 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 №67).

По доводам, изложенным в жалобе, Комиссия установила следующее.

В пункте 8.1. раздела 8 Информационного сообщения указано, что срок, в течение которого должен быть подписан проект договора, составляет не менее десяти дней со дня размещения на официальном сайте торгов протокола аукциона либо протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе в случае, если аукцион признан несостоявшимся по причине подачи единственной заявки на участие в аукционе либо признания участником аукциона только одного заявителя. В данном случае формулировка «не менее 10 дней» содержит в себе ограничение по срокам заключения договора, и указывает на то, что договор заключается позже, чем через 10 дней после подведения итогов торгов.

Формулировка, содержащаяся в Информационном сообщении, не

противоречит подпункту 14 пункта 114 Правил №67.

Жалоба заявителя в данной части признается Комиссией необоснованной.

Подпунктом 2 пункта 105 приказа Федеральной антимонопольной службы России от 10.02.2010 № 67 установлено, что в Извещении о проведении аукциона должны быть указаны место расположения, описание и технические характеристики муниципального имущества, права на которое передаются по договору, в том числе площадь помещения, здания, строения или сооружения в случае передачи прав на соответствующее недвижимое имущество.

Пункт 1.5 раздела 1 Информационного сообщения полностью соответствует вышеуказанным требованиям, и содержит описание объекта (нежилое помещение на 1 этаже МКД), адрес расположения (Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Коммунистическая, д.43), площадь объекта (1147,2 кв.м.).

Федеральный закон от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» и приказ Федеральной антимонопольной службы России от 10.02.2010 № 67 не дают определения понятию «технические характеристики». Письмом Минэкономразвития России от 12.04.2011г. № Д22-577 даны разъяснения относительно понятия «технические характеристики» - совокупность технических (физических, химических, механических, органолептических и т.д.) характеристик товара, позволяющих отличить один товар от другого.

Сведения, содержащиеся в Информационном сообщении, позволяют с полной достоверностью отличить предмет торгов от иного имущества, в том числе расположенного по тому же адресу.

Кроме того, как установлено Комиссией, в целях полной идентификации объекта торгов Организатором торгов дополнительно в составе документов лота на сайте torgi.gov.ru в Извещении были опубликованы фотографии объекта, а также копия технического паспорта, в котором указаны сведения о годе постройки объекта, материале стен и иные сведения.

Жалоба заявителя в данной части признается Комиссией необоснованной.

Согласно пункту 2 статьи 552 Гражданского кодекса Российской Федерации в случае, когда продавец является собственником земельного участка, на котором находится продаваемая недвижимость, покупателю передается право собственности на земельный участок,

занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования, если иное не предусмотрено законом. В соответствии с пунктом 1 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации при переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

На открытый аукцион МКУ «Городская казна» ГО г.Стерлитамак выставлено нежилое помещение, являющееся частью здания (многоквартирного дома) по адресу г.Стерлитамак, ул.Коммунистическая, д.43.

Комиссия отмечает, что организатор торгов не обладает правом собственности или иным правом на земельный участок, занятый зданием (многоквартирным домом) по адресу г.Стерлитамак, ул.Коммунистическая, д.43.

В подпункте 1 пункта 4 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком, за исключением случая отчуждения части здания, строения, сооружения, которая не может быть выделена в натуре вместе с частью земельного участка.

Пунктом 12 приказа Минстроя России от 07.03.2019 № 153/пр «Об утверждении методических рекомендаций по проведению работ по формированию земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома» рекомендовано учитывать, что со дня осуществления государственного кадастрового учета земельный участок переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме в составе общего имущества в таком доме в соответствии с частью 5 статьи 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации". Необходимость проведения отдельной государственной регистрации права общей долевой собственности на указанный земельный участок не предусмотрена законодательством Российской Федерации о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Жалоба заявителя в данной части признается Комиссией необоснованной.

Пункт 10 части 5 статьи 8 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» указывает только два вида назначения помещения - жилое и нежилое. Согласно Приказу Росреестра от 01.06.2021 № П/0241 установлен порядок ведения Единого государственного реестра недвижимости. В подпункте 3 пункта 37 документа сказано, что по назначению помещения подразделяются на жилые и нежилые. Подпунктом 4 пункта 37 документа предусмотрены вид или виды разрешенного использования помещения. Классификацию нежилых помещений по целевому назначению вышеуказанный закон не предусматривает.

В связи с вышеизложенным и с учетом положений п. 1 ст. 141.4 ГК РФ целевое назначение нежилого помещения - это его предназначение для целей, не связанных с проживанием граждан. Конкретную цель использования помещения собственник может определять по своему усмотрению, если она соответствует назначению помещения в качестве нежилого и не нарушает требования и нормы.

Также целевое назначение нежилого помещения могут установить стороны договора при аренде помещения. Такая возможность следует из права сторон согласовать условия пользования арендованным имуществом и общего принципа свободы договора. Договор может предусматривать, что помещение предназначено для размещения магазина или офиса. Тогда арендатор обязан использовать арендуемое помещение в соответствии с условиями договора (п. 4 ст. 421, п. 1 ст. 615 ГК РФ).

Статьями 454-491 ГК РФ не предусмотрены условия целевого использования объекта, приобретаемого по договору купли-продажи, в то время как п.1 ст. 615 ГК РФ установлено, что Арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, в соответствии с назначением имущества.

МКУ «Городская казна» утверждена аукционная документация по продаже нежилого помещения. Вид назначения реализуемого помещения – нежилое, указан в Информационном сообщении в соответствии с действующим законодательством и сведениями из ЕГРН. Выписка ЕГРН на помещение по ул.Коммунистическая, д.43 содержит сведения о его назначении – «нежилое помещение», графа «Вид разрешенного использования» информации не содержит.

После регистрации права собственности на приобретенное имущество, победитель торгов в качестве собственника помещения приобретает право владения, пользования и распоряжения имуществом, в том числе

возможность установления вида целевого использования.

Приказ Федеральной антимонопольной службы России от 10.02.2010 № 67 не содержит указаний на обязанность Организатора торгов по публикации отчета об определении рыночной стоимости реализуемого имущества в составе аукционной документации при размещении информации о торгах на официальном сайте.

Жалоба заявителя в данной части Комиссией признается необоснованной.

В рамках рассмотрения дела № А07-25414/2022 Арбитражный суд Республики Башкортостан и Восемнадцатый арбитражный апелляционный суд рассмотрели ходатайство ООО «Арзан» о применении обеспечительной меры в виде наложения ареста на нежилые помещения, расположенные в г. Стерлитамак, Проспект Ленина, д. 16, пл. 1 181,3 кв.м, кадастровый номер:02:56:040202:1042; г. Стерлитамак, ул. Вокзальная, д. 26, пл. 457,1 кв.м, кадастровый номер: 02:56:030302:1273; г. Стерлитамак, ул. Коммунистическая, д. 43, пл. 1147,2 кв.м, кадастровый номер:02:56:050201:2065.

В обоснование заявления о принятии обеспечительной меры ООО «Арзан» указал, что непринятие обеспечительных мер может существенно затруднить исполнение решения суда по данному делу или сделает невозможным исполнение принятого судом решения, а также возможно нарушит права третьих лиц - будущих покупателей спорных объектов недвижимости.

Рассмотрев ходатайство о принятии обеспечительных мер, суды полагают, что оно удовлетворению не подлежит, поскольку предметом спора является оспаривание обществом отказа Администрации в реализации преимущественного права на приобретение арендуемых помещений, тогда как само имущество (помещения) не являются предметом спора. При таких обстоятельствах законных оснований для применения по делу № А07-25414/2022 обеспечительных мер, испрашиваемых ООО «Арзан», у судов не имеется. (Определение Арбитражного суда Республики Башкортостан от 23.05.2023 по делу № А07-25414/2022, Определение Восемнадцатого арбитражный апелляционный суд от 02.06.2023г. по делу № А07-25414/2022).

Принимая во внимание вышеизложенное, судебное дело № А07-25414/2022 не является препятствием для проведения аукциона по продаже нежилого помещения по адресу г. Стерлитамак, ул. Коммунистическая, д. 43, площадью 1147,2 кв.м, кадастровый номер 02:56:050201:2065, и заключения договора купли-продажи. Информационное сообщение и проект договора в составе аукционной

документации содержит сведения об обременении имущества правами третьих лиц (договор аренды ООО «Арзан» №46 от 08.07.2021г. на срок с 08.07.2021 по 07.07.2024).

Жалоба заявителя в данной части признается Комиссией необоснованной.

В соответствии с пунктом 8 Правил проведения конкурсов или аукционов, утвержденных Приказом ФАС России от 10.02.2010 № 67, для проведения конкурса или аукциона создается конкурсная или аукционная комиссия. Пунктом 10 Правил установлено, что число членов комиссии должно быть не менее пяти человек.

Приказом МКУ «Городская казна» от 15.02.2023 № 2 «Об утверждении состава и положения о порядке работы Единой комиссии по организации и проведению конкурсов или аукционов» утвержден состав комиссии в количестве пяти человек, что соответствует требованиям законодательства.

Пунктом 16 Правил установлено, что Комиссия правомочна осуществлять функции, если на заседании комиссии присутствует не менее пятидесяти процентов общего числа ее членов. Члены комиссии лично участвуют в заседаниях и подписывают протоколы заседаний комиссии.

Протокол о признании претендентов участниками аукциона 22000207070000000012 от 24.05.2023г. и протокол подведения итогов 22000207070000000012 от 26.05.2023г. подписаны собственноручно четырьмя членами Комиссии, что составляет 80 процентов от общего числа членов Комиссии, и соответствует требованиям действующего законодательства.

Комиссия также отмечает, что требования о принадлежности лиц, осуществляющих продажу муниципального имущества, к категории муниципальных служащих антимонопольным законодательством Российской Федерации не предусмотрены.

Жалоба заявителя в данной части Комиссией признается необоснованной.

Касаясь довода жалобы о включении в проект договора возможности внесения изменения по соглашению сторон либо в одностороннем порядке, Комиссия отмечает следующее.

Как указывает Организатор торгов, пункт 12 Разъяснений ФАС России от 05.06.2012 по применению статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" указывает на недопустимость заключения дополнительных соглашений, изменяющих существенные

условия договора, заключенного по результатам торгов. Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

В пункте 4.2. аукционной документации указано, что при внесении изменений в документацию об аукционе изменение предмета аукциона не допускается. Проект договора купли-продажи, утвержденный в составе Информационного сообщения, предусматривает возможность внесения изменений по несущественным пунктам договора, таким как реквизиты сторон договора, местоположение сторон договора, наименование руководителя и иных, не предусматривающих изменения предмета договора и связанных с ним условий.

Жалоба о нарушении Организатором торгов условий договора купли-продажи является преждевременной и необоснованной, так как договор по результатам торгов не заключен, на официальном сайте и электронной площадке не опубликован и у подателя жалобы не имеется оснований делать выводы об изменении и нарушении его условий.

Между тем, Комиссия отмечает следующее.

Подпунктом 16 пункта 114 Правил №67 установлено, что при заключении и исполнении договора изменение условий договора, указанных в документации об аукционе, по соглашению сторон и в одностороннем порядке не допускается.

Проект договора купли-продажи является неотъемлемой частью Документации, размещенной на сайте torgi.gov.ru.

Более того, в документации отсутствует информация, что при заключении и исполнении договора изменение условий договора, указанных в документации об аукционе, по соглашению сторон и в одностороннем порядке не допускается.

Исходя из прямого толкования 16 пункта 114 Правил №67 организатору торгов запрещается устанавливать условия по изменению условий договора по соглашению сторон и в одностороннем порядке.

Таким образом, довод жалобы Комиссией признается обоснованным.

Комиссией также установлено, что документах о проведении аукциона и согласии собственника об отчуждении помещения указаны разные площади объекта недвижимости.

Так, в постановлении Администрации ГО г. Стерлитамак РБ (о согласии

проведения торгов по оспариваемому имуществу) от 28.02.2023 №490 указана следующая площадь нежилого помещения — 1147,8 кв.м. (43193,94 руб. за кв.м.).

При этом, в извещении, а также в приказе организатора торгов от 02.05.2023г. №22, и проекте договора купли-продажи площадь нежилого помещения составляет — 1147,2 кв.м.

Как было указано в письменных и устных пояснениях Организатора торгов, вышеуказанное разночтение явилось следствием ошибки технического характера.

Между тем, Комиссия отмечает, что, имея возможность внести изменение до окончания приема заявок, организатором торгов не были предприняты меры по недопущению разночтения в Документах, размещенных в извещении № 22000207070000000012.

Таким образом, с учетом признания организатором торгов наличия технической ошибки у становлении разной площади нежилого помещения, являющегося предметом торгов, а также с учетом прямого толкования 16 пункта 114 Правил №67, Комиссия признает довод жалобы обоснованным.

На основании вышеизложенного, жалоба ИП является частично обоснованной.

В соответствии с частью 20 статьи 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) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона.

В соответствии с частью 3 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган не является препятствием для обжалования этих действий (бездействия) в судебном порядке.

На основании изложенного и в соответствии с положениями статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Комиссия

РЕШИЛА:

1 .Признать жалобу И П (от 31.05.2023 вх.№8450/23) на действия организатора торгов – МКУ «Городская казна» ГО г. Стерлитамак РБ при проведении торгов – Аукцион в электронной форме по продаже муниципального имущества, закрепленного на праве оперативного управления за муниципальным казенным учреждением «Городская казна» городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан (извещение №22000207070000000012 размещено на сайте torgi.gov.ru) обоснованной.

2 .Выдать организатору торгов — МКУ «Городская казна» ГО г. Стерлитамак РБ обязательное для исполнения предписание.