

РЕШЕНИЕ

054/01/18.1-2359/2023

22 ноября 2023 года

г. Новосибирск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (далее - Новосибирское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

<...>

рассмотрев посредством ВКС жалобу <...> (вх. № 21208-ЭП/23 от 13.11.2023 г.) на действия организатора торгов департамента земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска при проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора купли-продажи объекта недвижимости (лот № 1 - Нежилое помещение (почта) на 1 этаже по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, Новосибирский район, МО Мочищенский сельсовет, микрорайон «Дом отдыха Мочище», 11. Кадастровый номер <...>. Свободно от арендных отношений. Площадь помещения – 51,9 кв. м. Начальная цена с НДС – 852 000,00 рублей) (извещение в ГИС Торги № 21000008240000000182, лот №1),

в присутствии представителя департамента земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска – <...> (представитель по доверенности № 31/Д135 от 18.01.2023 г.),

в присутствии <...>, его представителя <...> (представитель по доверенности от 24.01.2023 г.),

УСТАНОВИЛА:

В Новосибирское УФАС России поступила жалоба <...> (вх. № 21208-ЭП/23 от 13.11.2023 г.) на действия организатора торгов департамента земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска при проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора купли-продажи объекта недвижимости (лот № 1 - Нежилое помещение (почта) на 1 этаже по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, Новосибирский район, МО Мочищенский сельсовет, микрорайон «Дом отдыха Мочище», 11. Кадастровый номер <...>. Свободно от арендных отношений. Площадь помещения – 51,9 кв. м. Начальная цена с НДС – 852 000,00 рублей) (извещение в ГИС Торги № 21000008240000000182, лот №1).

Заявитель сообщает следующее.

Представителем подателя жалобы <...>, с согласия и по поручению подателя жалобы была подана заявка (заявка на участие в торгах № 21000008240000000182 лот № 289103) на участие в аукционе в электронной форме, проводимом на электронной торговой площадке РТС-Тендер, по продаже нежилого помещения (почта) на 1 этаже по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, Новосибирский район, МО Мочищенский сельсовет, микрорайон «Дом отдыха Мочище», 11. Продавцом выступал ДЗИО мэрии города Новосибирска. Начальная цена лота 852 000,00 рублей, в т.ч. с НДС-20%.

Предварительно объект был осмотрен представителем подателя жалобы в присутствии сотрудника МУП «ЦМИ».

После истечения срока для отзыва заявки, подателем жалобы был осуществлен выезд в указанное нежилое помещение с целью еще раз на месте более детально его осмотреть. При повторном выезде, а также после общения с жителями этого жилого дома и сбора дополнительной технической информации об объекте, подателем жалобы были обнаружены следующие существенные, неустранимые, без существенных вложений (возможно равные выкупной стоимости помещения) недостатки указанного нежилого помещения:

- отсутствуют отопление в помещении (обогрев помещения), нарушена целостность трубы, она перемотана и перекрыта;
- отсутствует водоснабжение в помещении;
- перекрытия верхнего этажа находятся в аварийном состоянии, представляет опасность для жизни;
- отсутствует канализация (подвод слива стоков)
- отсутствует электричество
- сток канализации верхнего помещения проходит вертикально и горизонтально через три комнаты указанного помещения, кроме того есть нарушение целостности сточной трубы, ввиду чего ЖКО стекают вниз на пол указанного помещения.

Где проходит инженерная коммуникация (подводы) и каким образом она изначально располагалась, доподлинно выяснить не представляется возможным ввиду отсутствия первичной технической документации на указанное помещение. К аукционной документации приложен только план 1 этажа с размерами и перегородками, где располагается указанное помещение.

Кроме того, согласно Отчёту об оценке объекта №МК144БП-22/27 составленного 06.07.2023 г. в таблицах 4.1. и 4.2. (лист 42,43) оценочная стоимость помещения была проведена на основании ценообразующих факторов объектов-аналогов с наличием всех действующих коммуникаций (лист 43 Отчета –прилагается), что прямо указано оценщиком, но фактически она в помещении отсутствует, а если какие-то подводы и существуют, то они давно в нерабочем состоянии, их надлежащее восстановление даже при наличии больших финансовых вложений не гарантируется, хотя теоретически возможно, это в беседе подтвердили и представители Продавца и представитель МУП «ЦМИ».

Данное помещение очень долго не функционировало. В нем в настоящий момент полная антисанитария (прилагаемые фото и беглый первичный осмотр помещения не дает полного представления о состоянии помещения без детального его изучения). Помещение находится в аварийном состоянии. Осуществление в нем каких-либо работ опасно для жизни и здоровья без укрепления перекрытий, потолка и пола.

<...> сообщает, что подавая заявку, не предполагал, что имеют место такие скрытые недостатки, которые перечислены выше. Вынос мусора и монтаж окон им предполагался, но обновление инженерной инфраструктуры, поиск дефектов по

всей трассе, восстановление первичной документации технического характера, согласование (что возможно потребуется) прокладки коммуникаций (не только этого помещения, но и верхнего) им не было и не могло быть предвидено, так он ориентировался на оценку эксперта и описанию лота в приобщенных к торгам документах, и не будучи специалистом в области строительства не ставил под сомнение выводы оценщика. Его представитель был единственным участником аукциона и по правилам определения победителя, он же был признан победителем аукциона с правом приобретения указанного объекта по начальной стоимости.

Податель жалобы считает себя добросовестным претендентом/участником торгов, полагает, что его репутация не способствует сделать вывод о его уклонении от заключения договора (не состоит в списках недобросовестных участников закупок) купли-продажи по результатам торгов, но подписать договор купли-продажи в отношении указанного выше нежилого помещения он отказывается без приведения помещения в надлежащее состояние, чтобы оно соответствовало заявленным характеристикам (привести в работающее состояние всех инженерных систем в т.ч. на верхнем этаже и укрепить внутренний контур).

При разговоре с представителем Продавца (ДЗИО мэрии г. Новосибирска) <...> понял, что он отказывается от этих действий.

В Отчете об оценке объекта оценки №МК144БП-22/27 составленного 06.07.2023 г. описание исследуемого предмета торгов не соответствует реальности, а выводы, о том, что помещение может быть использовано в качестве универсального - не соответствует действительности.

02.11.2023 г. в 9 часов по местному времени, т.е. до начала аукциона, <...> было подано заявление на имя Продавца, в котором он указывает на выявленные недостатки в отношении объекта торгов и просит исключить его из участников торгов, а также отзывает своё заявление, как претендента на участие в торгах, но т.к. срок на отзыв заявки на эл. площадке истек в момент признания его участником аукциона, он не ожидает положительного решения по нему, о чем ему так же было сказано на личном приеме в 722 кабинете по адресу: Красный проспект, д. 50.

Податель жалобы считает, что на основании всего изложенного выше результат данной процедуры (аукцион в электронной форме, номер лота на эл. торговой площадке РТС-Тендер 21000008240000000182/1) должен быть аннулирован, а задаток возвращен ему в полном размере, так как у Продавца (или у эл. торговой площадке) отсутствует основание к его удержанию, ввиду несоответствия предмета торгов его описанию, на эл. торговой площадке, без указания его существенных особенностей, а также скрытых недостатков.

В соответствии со всем вышеизложенным, заявитель просит отменить результаты аукциона по продаже муниципального имущества: нежилого помещения (почта) на 1 этаже по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, Новосибирский район, МО Мочищенский сельсовет, микрорайон «Дом отдыха Мочище», 11. с возвратом ему суммы задатка в размере 85 200 рублей.

Департамент земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска представил следующие возражения на жалобу.

Аукцион по продаже нежилого помещения (почта) на 1 этаже по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, Новосибирский район, МО Мочищенский сельсовет, микрорайон «Дом отдыха Мочище», 11, площадью 51,9 кв. м, был объявлен 22.09.2023, дата проведения аукциона в электронной форме на электронной площадке «РТС-тендер» 02.11.2023 (процедура №U21000008240000000182).

На участие в Аукционе 20.10.2023 была подана заявка от <...> действующей в интересах и по поручению <...> (далее - Заявитель). При заполнении заявки Заявитель подтверждает, что он ознакомлен с поэтажным планом и экспликацией объекта недвижимости, с иными сведениями об объекте и претензий не имеет. Заявка оформлена в соответствии с требованиями законодательства, содержит весь необходимый пакет документов, включая задаток (сумма в размере 85 200,00 рублей была заблокирована на счету участника на время проведения процедуры торгов) и подписана усиленной квалифицированной электронной подписью Заявителя.

Согласно п. 9 ст. 18 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее - Закон), до признания претендента участником аукциона он имеет право отозвать зарегистрированную заявку (т.е. в срок до 27.10.2023). В случае отзыва претендентом в установленном порядке заявки до даты окончания приема заявок поступивший от претендента задаток подлежит возврату в срок не позднее чем пять дней со дня поступления уведомления об отзыве заявки.

Окончание подачи заявок в рамках процедуры №U21000008240000000182 состоялось 27.10.2023.

По результатам рассмотрения заявок (протоколом от 30.10.2023 №U21000008240000000182-1) Заявитель был допущен к участию в Аукционе.

В соответствии с протоколом о результатах аукциона от 02.11.2023 № U21000008240000000182-3 Заявитель признан единственным участником аукциона, как лицо подавшее единственную заявку.

По итогам торгов с лицом, признанным единственным участником аукциона, договор заключается по начальной цене продажи муниципального имущества. В случае отказа лица, признанного единственным участником аукциона от заключения договора, аукцион признается несостоявшимся (п. 3 ст. 18 Закона).

Договор купли-продажи был направлен Заявителю на электронной площадке РТС-тендер. Дополнительно Заявитель был проинформирован о необходимости подписания договора посредством электронной почты. Срок подписания договора купли-продажи был установлен в соответствии с Законом - 09.11.2023 (п. 14 ст. 18 Закона).

В связи с истечением срока подписания договора купли-продажи в электронном виде 10.11.2023 на электронной площадке РТС-Тендер был размещен акт об уклонении участника аукциона от заключения договора купли-продажи. Задаток Заявителю не возвращается в соответствии с п. 12 ст. 18 Закона.

Письменное обращение (датировано 01.11.2023) об отказе от участия в аукционе, в

связи с несоответствием описания предмета аукциона фактическому состоянию, Заявитель направил в адрес департамента земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска (далее - Департамент), (зарегистрировано 03.11.2023) позже срока, установленного Законом.

Учитывая изложенное, указанные в обращении доводы считаем несостоятельными, в связи с тем, что вся информация о проведении аукциона размещается на официальных сайтах <...>,<...>,<...>. и является общедоступной. Кроме того, предъявляемые к претендентам на участие в аукционе требования являются едиными, все претенденты имеют возможность получения консультаций и разъяснений по подготовке пакета документов для участия в торгах непосредственно у продавца, а также возможность осмотра объекта недвижимости, в отношении которого объявлен аукцион, с момента объявления аукциона до даты прекращения подачи заявок на участие в аукционе (т.е. с 22.09.2023 до 27.10.2023). Кроме того, сообщаем, что правильность составления и достоверность сведений, представленных в отчете об оценке объекта оценки, является ответственностью оценочной организации в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

При проведении аукциона по процедуре №U21000008240000000182 Департамент действовал в рамках Закона. Акт об уклонении участника размещен на сайте <...>. Протокол о результатах аукциона опубликован на сайтах: <...>,<...>,<...>. Задаток перечислен на счет Управления Федерального казначейства по Новосибирской области.

Рассмотрев по существу поступившую жалобу, представленные материалы и возражения, Комиссия Новосибирского УФАС России приходит к следующим выводам.

22.09.2023 департамент земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска разместил на сайте <...> сообщение о проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора купли-продажи объекта недвижимости (лот № 1 - Нежилое помещение (почта) на 1 этаже по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, Новосибирский район, МО Мочищенский сельсовет, микрорайон «Дом отдыха Мочище», 11. Кадастровый номер <...>. Свободно от арендных отношений. Площадь помещения – 51,9 кв. м. Начальная цена с НДС – 852 000,00 рублей) (извещение в ГИС Торги № 21000008240000000182, лот №1).

Дата и время начала подачи заявок – 28.09.2023 12:00 (МСК+4).

Дата и время окончания подачи заявок – 27.10.2023 14:00 (МСК+4).

Заявка подается путем заполнения электронной формы на сайте электронной площадки ООО "РТС - тендер".

Дата рассмотрения заявок – 30.10.2023.

Дата и время начала проведения аукциона – 02.11.2023 12:00 (МСК+4).

Согласно протоколу от 30.10.2023 № U21000008240000000182-1 рассмотрения заявок

на участие в аукционе в электронной форме, по лоту № 1 была подана одна заявка 25.10.2023 (заявка <...>), которая была допущена к дальнейшему участию в процедуре.

Согласно протоколу о результатах аукциона от 02.11.2023 № U21000008240000000182-3, победителем по лоту номер 1 была признана заявка <...>, действующей в интересах и по поручению <...>, принято решение заключить договор купли-продажи с <...>.

Срок подписания договора купли-продажи - 09.11.2023.

В установленные сроки договор купли-продажи подписан не был.

В связи с истечением срока подписания договора купли-продажи в электронном виде 10.11.2023 на электронной площадке РТС-Тендер был размещен акт об уклонении участника аукциона от заключения договора купли-продажи.

Согласно пояснениям подателя жалобы, отказ от подписания договора был обусловлен фактическим несоответствием предмета торгов описанию предмета торгов. Так, согласно Таблице 2.4 «Сведения о физических свойствах объекта оценки» Отчета об оценке объекта оценки № МК144БП-22/27, предмет торгов имеет инженерные системы: водопровод, канализацию, горячую воду, отопление. При этом после окончания процедуры торгов, с началом отопительного сезона, при повторном осмотре предмета торгов, подателем жалобы было установлено, что отопление в помещении не подается. Указанное обстоятельство невозможно было установить до начала отопительного сезона.

Представитель заказчика на рассмотрении жалобы подтвердил, что в помещении отсутствуют батареи, санузел.

При указанных обстоятельствах не представляется возможным заключение договора по результатам торгов в связи с частичным несоответствием фактического состояния предмета торгов описанию предмета торгов, изложенному в Отчете об оценке объекта оценки № МК144БП-22/27.

При этом правильность составления и достоверность сведений, представленных в отчете об оценке объекта оценки, является ответственностью оценочной организации в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Таким образом, в действиях департамента земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска при проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора купли-продажи объекта недвижимости (лот № 1 - Нежилое помещение (почта) на 1 этаже по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, Новосибирский район, МО Мочищенский сельсовет, микрорайон «Дом отдыха Мочище», 11. Кадастровый номер <...>. Свободно от арендных отношений. Площадь помещения – 51,9 кв. м. Начальная цена с НДС – 852 000,00 рублей) (извещение в ГИС Торги № 21000008240000000182, лот №1) не установлено нарушение порядка организации и проведения торгов, вместе с тем, заключение договора по результатам проведенных торгов (с учетом установленных обстоятельств) нарушает права участника. Данный вывод также не распространяется на возможные санкции за отказ заключения договора.

Учитывая изложенные обстоятельства, руководствуясь ч. 20 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Новосибирского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <...> (вх. № 21208-ЭП/23 от 13.11.2023 г.) на действия организатора торгов департамента земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска при проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора купли-продажи объекта недвижимости (лот № 1 - Нежилое помещение (почта) на 1 этаже по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, Новосибирский район, МО Мочищенский сельсовет, микрорайон «Дом отдыха Мочище», 11. Кадастровый номер <...>. Свободно от арендных отношений. Площадь помещения – 51,9 кв. м. Начальная цена с НДС – 852 000,00 рублей) (извещение в ГИС Торги № 21000008240000000182, лот №1) необоснованной.
2. Выдать организатору торгов департаменту земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов.

Решение Комиссии может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.