

## РЕШЕНИЕ

054/01/18.1-53/2023

18 января 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 жалобу <...> (вх. № 11/23 от 09.01.2023 г.) на действия организатора торгов департамента земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска при проведении аукциона в электронной форме по продаже объектов недвижимости (извещение № 21000008240000000079 на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), лот № 6 - Нежилое здание и сооружение по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, Советский район, ул. Софийская, 16 с земельным участком площадью – 13 930,0 кв. м),

в присутствии представителя департамента земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска – <...> (представитель по доверенности <...>),

в отсутствие <...>, надлежащим образом уведомленного о дате, времени и месте рассмотрения жалобы,

### УСТАНОВИЛА:

В Новосибирское УФАС России поступила жалоба Ш<...> (вх. № 11/23 от 09.01.2023 г.) на действия организатора торгов департамента земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска при проведении аукциона в электронной форме по продаже объектов недвижимости (извещение № 21000008240000000079 на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), лот № 6 - Нежилое здание и сооружение по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, Советский район, ул. Софийская, 16 с земельным участком площадью -13 930,0 кв. м).

### **Заявитель сообщает следующее.**

Департамент земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска (далее - организатор торгов) объявил аукцион в электронной форме по продаже объектов недвижимости № 21000008240000000079, который состоялся 08.12.2022 в 12 час 00 мин по местному времени.

Извещение о проведении данного аукциона было размещено на официальном сайте общества с ограниченной ответственностью «РТС-Тендер» (далее - ООО «РТС-Тендер») в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» [www.rts-tender.ru](http://www.rts-tender.ru).

В соответствии с документацией, опубликованной по вышеуказанному адресу, предметом продажи являлись:

- Лот № 1 - нежилое помещение в подвале по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, Ленинский район, ул. Ватутина, 14 с начальной стоимостью 2 258 000,00 руб.;

- Лот № 2 - нежилое помещение в подвале по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, Ленинский район, ул. Ватутина, 14 с начальной стоимостью 1 985 000,00 руб.;

- Лот № 3 - нежилое помещение в подвале по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, Центральный район, ул. Достоевского, 8 с начальной стоимостью 3 565 000,00 руб.;

- Лот № 4 - нежилое помещение в подвале по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, Железнодорожный район, Вокзальная магистраль, 11 с начальной стоимостью 9 023 000,00 руб.;

- Лот № 5 - нежилое помещение на 1, 2 этажах по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, Ленинский район, ул. Хилокская, 6 с начальной стоимостью 5 175 000,00 руб.;

- Лот № 6 – нежилое здание и сооружение по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, Советский район, ул. Софийская, 16 с земельным участком площадью - 13 930,0 кв. м, с начальной стоимостью 1 954 069,14 руб.

Ввиду заинтересованности по приобретению нежилого здания и сооружения по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, Советский район, ул. Софийская, 16 с земельным участком площадью - 13 930,0 кв. м, с начальной стоимостью 1 954 069,14 руб., определенного в лоте № 6, Заявитель принял участие в аукционе посредством направления 05.12.2022 заявки на участие и документов, указанных в извещении, в том числе документ о внесении установленного задатка в размере 390 813,83 руб.

По итогам проведения аукциона Заявитель был признан единственным участником аукциона, обязанным заключить договор купли-продажи по начальной цене продажи (протокол подведения итогов электронного аукциона от 08.12.2022 № U21000008240000000079-2).

Однако, Заявитель считает, что при проведении аукциона по лоту № 6 его права были нарушены по следующим основаниям.

Положениями Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» и постановления Правительства Российской Федерации от 27.08.2012 № 860 «Об организации и проведении продажи государственного или муниципального имущества в электронной форме» установлен перечень сведений, которые должны содержаться в информационном сообщении о продаже муниципального имущества. Вместе с тем, в лоте № 6 наименование имущества и иные позволяющие его индивидуализировать сведения (характеристика имущества) с указанием начальной цены продажи такого имущества, а также проект договора купли-продажи имущества

размещены организатором торгов с нарушением требований законодательства, а именно:

1. Не отражены сведения о земельном участке общей площадью 13 930,0 кв.м;
2. Начальная цена имущества указана только в отношении нежилого здания и сооружения (1 954 069,14 руб.);
3. Проект договора купли-продажи не содержит сведений о земельном участке, на котором расположены нежилое здание и сооружение. Предмет договора также не регулирует отношения по передаче в собственность выставленного на аукцион земельного участка. При этом, необходимо отметить, что в договоре продажи недвижимости должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества. При отсутствии этих данных в договоре условие о недвижимом имуществе, подлежащем передаче, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным (статья 554 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Кроме того, отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества № 22-2022/МК114БП-21, представленный к лоту № 6, составлен по состоянию на 09.06.2022, в то время как итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, 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 (статья 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»). Исходя из чего, можно сделать вывод о том, что на дату заключения договора стоимость имущества является недействительной, что также является нарушением законодательства в части определения начальной стоимости имущества.

Таким образом, Заявитель считает, что организатором торгов нарушены процедуры по проведению аукциона, выразившиеся в не раскрытии информации о земельном участке, на котором расположены нежилое здание и сооружение, согласно лоту № 6. В связи с чем, у Заявителя отсутствуют сведения о земельном участке, стоимость лота в комплекте с земельным участком отличается от установленной организатором торгов начальной цены.

**Департамент земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска предоставил следующие возражения на доводы жалобы.**

В составе извещения размещены активные ссылки на следующие документы процедуры торгов: примерная форма договора купли-продажи, полный текст извещения с указанием всех существенных условий приобретения имущества (в том числе с указанием индивидуальных характеристик и стоимости земельного участка по лоту № 6), примерная форма справки об отсутствии (наличии) долей в юридическом лице, а также активные ссылки на следующие документы лота № 6: постановление мэрии города Новосибирска от 15.07.2022 № 2431, выписка ЕГРН на здание склада, выписка ЕГРН на земельный участок под зданием склада и

эстакадой, отчет об оценке № 22-2022/МК114БП-21.

Статьей 28 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее - Федеральный закон) установлено, что приватизация зданий, строений и сооружений осуществляется одновременно с отчуждением лицу, приобретающему такое имущество, земельных участков, занимаемых таким имуществом и необходимых для их использования.

Требование об одновременном отчуждении зданий, строений и сооружений реализуется мэрией города Новосибирска (продавцом муниципального имущества города Новосибирска) в одновременном заключении с победителем торгов по продаже недвижимого имущества, являющегося предметом торга, договоров купли-продажи недвижимого имущества и земельного участка, необходимого для его использования. Ценой земельного участка, используемой для целей заключения договора купли-продажи, является его рыночная стоимость, определенная независимым оценщиком и указанная в извещении о проведении торгов по продаже недвижимого имущества.

Извещение о проведении открытых торгов по продаже недвижимого имущества, размещенное в составе процедуры, содержит прямое указание на обязанность победителя торгов оплатить земельный участок под строением по указанной цене.

Статьей 12 Федерального закона установлено, что начальная цена подлежащего приватизации государственного или муниципального имущества устанавливается в случаях, предусмотренных Федеральным законом, в соответствии с законодательством Российской Федерации, регулиющим 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. По состоянию на дату публикации извещения о продаже нежилого здания и сооружения по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, Советский район, ул. Софийская, 16 с земельным участком (на 03.11.2022) начальная цена подлежащего приватизации имущества, определенная в отчете об оценке рыночной стоимости имущества № 22-2022/МК114БП-21, составленном 09.06.2022, является актуальной для целей совершения сделки.

Образец договора купли-продажи, приведенный в приложении к извещению о продаже муниципального имущества, является шаблоном, не содержащим индивидуальных характеристик приватизируемого имущества, стоимости, сроков и порядка оплаты приобретаемого имущества и, следовательно, не может трактоваться победителем (единственным участником) аукциона как договор купли-продажи, предлагаемый к заключению сторонами.

Протоколом от 06.12.2022 № 21000008240000000079-1 <...> допущен к участию в открытом аукционе. Пунктом 3 ст. 18 Федерального закона установлено, что в случае, если заявку на участие в аукционе подало только одно лицо, признанное единственным участником аукциона, договор заключается с таким лицом по начальной цене продажи государственного или муниципального имущества. В протоколе о результатах аукциона от 08.12.2022 № 21000008240000000079-2 указано, что на лот № 6 была подана одна заявка, <...> признан единственным участником аукциона. В случае отказа лица, признанного единственным участником аукциона,

от заключения договора аукцион признается несостоявшимся, задаток участнику не возвращается.

Посредством электронной площадки РТС-Тендер единственному участнику аукциона <...> 15.12.2022 направлены для подписания договор купли-продажи здания и сооружения, а также договор купли-продажи земельного участка. В указанный срок - до 23-00 часов 15.12.2022 договоры единственным участником подписаны не были. В связи с этим 20.12.2022 продавцом (департаментом) составлен акт об уклонении участника аукциона от заключения договоров купли-продажи.

Согласно Федеральному закону под информационным обеспечением приватизации государственного или муниципального имущества понимаются мероприятия, направленные на создание возможности свободного доступа неограниченного круга лиц к информации о приватизации, в том числе информационных сообщений о продаже указанного имущества и об итогах его продажи.

При публикации информации, связанной с приватизацией имущества, департаментом соблюдены требования общедоступности информации, предусмотренные указанным Федеральным законом.

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

07.11.2022 мэрия города Новосибирска в лице департамента земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска на сайте <https://torgi.gov.ru/> разместила извещение № 21000008240000000079 о продаже объектов недвижимости:

1. Нежилое помещение в подвале по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, Октябрьский район, ул. Дунайская, 47.
2. Нежилое помещение в подвале по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, Советский район, ул. Варшавская, 12 (Кадастровый номер помещения: 54:35:091900:825).
3. Нежилое помещение в подвале по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, Советский район, ул. Варшавская, 12 (Кадастровый номер помещения: 54:35:091900:824).
4. Нежилое помещение в подвале по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, Советский район, ул. Демакова, 17/1.
5. Нежилое помещение в подвале по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, Ленинский район, ул. 9-й Гвардейской Дивизии, 18 (Кадастровый номер помещения: 54:35:063606:4678).
6. Нежилое помещение в подвале по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, Ленинский район, ул. 9-й

Гвардейской Дивизии, 18 (Кадастровый номер помещения: 54:35:063606:4681).

17.11.2022 мэрия города Новосибирска в лице департамента земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска внесла изменение в извещение № 21000008240000000079 о продаже объектов недвижимости:

Лот № 1 - Нежилое помещение в подвале по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, Ленинский район, ул. Ватутина, 14 (Кадастровый номер помещения: 54:35:064200:3071).

Лот № 2 - Нежилое помещение в подвале по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, Ленинский район, ул. Ватутина, 14 (Кадастровый номер помещения: 54:35:064200:3072).

Лот № 3 - Нежилое помещение в подвале по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, Центральный район, ул. Достоевского, 8 (Кадастровый номер помещения: 54:35:101100:1212).

Лот № 4 - Нежилое помещение в подвале по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, Железнодорожный район, Вокзальная магистраль, 11 (Кадастровый номер помещения: 54:35:021055:3437).

Лот № 5 - Нежилое помещение на 1, 2 этажах по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, Ленинский район, ул. Хилокская, 6 (Кадастровый номер помещения: 54:35:063635:569).

Лот № 6 - Нежилое здание и сооружение по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, Советский район, ул. Софийская, 16 с земельным участком площадью – 13 930,0 кв. м. Нежилое здание (Склад) - 386,7 кв. м. Сооружение (Эстакада) - 125,0 м (Кадастровый номер: 54:35:092450:201; Кадастровый номер: 54:35:092450:289).

Согласно извещению в редакции от 17.11.2022 по лоту № 6 - Нежилое здание и сооружение по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, Советский район, ул. Софийская, 16 с земельным участком площадью – 13 930,0 кв. м. Нежилое здание (Склад) - 386,7 кв. м. Сооружение (Эстакада) - 125,0 м:

- Условия приватизации утверждены постановлением мэрии от 15.07.2022 № 2431.

- Год постройки здания – 1983, кадастровый номер: 54:35:092450:201, этажность: 1

- Площадь здания – 386,7 кв. м., здание свободно от арендных отношений.

- Год постройки эстакады – 1985. Кадастровый номер: 54:35:092450:289

- Протяженность эстакады – 125 м.

- Начальная цена здания и сооружения с НДС – 1 954 069,14 рублей.

- Шаг аукциона – 97 500,0 рублей. Сумма задатка – 390 813,83 рубля.

- Площадь земельного участка – 13 930,0 кв. м.

- Кадастровый (или условный) номер земельного участка: 54:35:092450:286.

- Категория земель: земли населенных пунктов.

- Разрешенное использование земельного участка: склады, железнодорожные пути, контрольно-пропускные пункты.

- Цена земельного участка (без НДС) – 16 117 010,0 рублей

- Победитель аукциона – участник, предложивший наибольшую цену за здание и сооружение, обязан оплатить стоимость земельного участка по цене 16 117 010,0 рублей.

Дата и время начала подачи заявок: 07.11.2022 с 12 часов 00 мин. по местному времени.

Дата и время окончания подачи заявок: 05.12.2022 в 14 час 00 мин. по местному времени.

Дата определения участков аукциона, проводимого в электронной форме: 06.12.2022 в 14 час 00 мин. по местному времени.

Согласно протоколу о результатах аукциона № 21000008240000000079 от 08.12.2022, 05.12.2022 <...> подана заявка на участие в аукционе по лоту № 6, иных заявок по лоту № 6 не поступило. В связи с изложенным <...> признан единственным участником аукциона, мэрией города Новосибирска в лице департамента земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска было принято решение о заключении договора со <...>. В настоящее время договор купли-продажи по лоту № 6 не заключен.

Относительно довода подателя жалобы о том, что в лоте № 6 наименование имущества и иные позволяющие его индивидуализировать сведения (характеристика имущества) с указанием начальной цены продажи такого имущества, а также проект договора купли-продажи имущества размещены организатором торгов с нарушением требований законодательства, а именно не отражены сведения о земельном участке общей площадью 13 930,0 кв. м, установлено следующее.

Согласно подпункту 2 пункта 3 статьи 15 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» информационное сообщение о продаже государственного или муниципального имущества должно содержать, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом, наименование такого имущества и иные позволяющие его индивидуализировать сведения (характеристика имущества).

Извещение в редакции от 17.11.2022 в отношении земельного участка, на котором расположено здание, по лоту № 6 содержало следующую информацию:

- Площадь земельного участка – 13 930,0 кв. м.

- Кадастровый (или условный) номер земельного участка: 54:35:092450:286.

- Категория земель: земли населенных пунктов.

- Разрешенное использование земельного участка: склады, железнодорожные пути, контрольно-пропускные пункты.

- Цена земельного участка (без НДС) – 16 117 010,0 рублей

- Победитель аукциона – участник, предложивший наибольшую цену за здание и сооружение, обязан оплатить стоимость земельного участка по цене 16 117 010,0 рублей.

Также к извещению прикреплено постановление мэрии города Новосибирска от 15.07.2022 № 2431, выписка ЕГРН на здание склада, выписка ЕГРН на земельный участок под зданием склада и эстакадой, отчет об оценке № 22-2022/МК114БП-21.

Указанное извещение с изменения было размещено 17.11.2022. При этом заявка была подана 05.12.2022.

Таким образом, довод подателя жалобы о том, что не отражены сведения о земельном участке общей площадью 13 930,0 кв. м не находит своего подтверждения, как и довод о том, что начальная цена имущества указана только в отношении нежилого здания и сооружения (1 954 069,14 руб.).

Относительно довода подателя жалобы о том, что проект договора купли-продажи не содержит сведений о земельном участке, на котором расположены нежилое здание и сооружение, предмет договора также не регулирует отношения по передаче в собственность выставленного на аукцион земельного участка, установлено следующее.

Согласно пояснениям представителя мэрии в приложении к извещению был размещен образец договора купли-продажи, который являлся шаблоном, не содержащим индивидуальных характеристик приватизируемого имущества, стоимости, сроков и порядка оплаты приобретаемого имущества и, следовательно, не мог трактоваться как договор купли-продажи, предлагаемый к заключению сторонами.

При этом подателю жалобы были направлены договоры купли-продажи здания и сооружения и купли-продажи земельного участка, содержащие предусмотренные законодательством сведения.

Таким образом, указанный довод не находит своего подтверждения.

Довод подателя жалобы о том, что на дату заключения договора стоимость имущества является недействительной, не может быть принят по следующим основаниям.

Согласно ст. 12 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» 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.



Отчет об оценке рыночной стоимости имущества № 22-2022/МК114БП-21 датирован 09.06.2022, рассматриваемое извещение размещено 07.11.2022. Следовательно, по состоянию на дату публикации извещения о продаже нежилого здания и сооружения по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, Советский район, ул. Софийская, 16 с земельным участком, начальная цена подлежащего приватизации имущества, определенная в отчете об оценке рыночной стоимости имущества № 22-2022/МК114БП-21, составленном 09.06.2022, является актуальной для целей совершения сделки.

Участники аукциона свободны в своем праве, соответственно, могут участвовать в торгах на предложенных условиях либо не принимать в них участие.

Таким образом, в действиях департамента земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска при проведении аукциона в электронной форме по продаже объектов недвижимости (извещение № 21000008240000000079 на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), лот № 6 - Нежилое здание и сооружение по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, Советский район, ул. Софийская, 16 с земельным участком площадью – 13 930,0 кв. м) не усматривается нарушение порядка организации и проведения торгов.

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:**

Признать жалобу <...> (вх. № 11/23 от 09.01.2023 г.) на действия организатора торгов департамента земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска при проведении аукциона в электронной форме по продаже объектов недвижимости (извещение № 21000008240000000079 на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), лот № 6 - Нежилое здание и сооружение по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, Советский район, ул. Софийская, 16 с земельным участком площадью – 13 930,0 кв. м) необоснованной.

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

Председатель Комиссии

<...>

Члены Комиссии

<...>