

## РЕШЕНИЕ

054/01/18.1-2187/2020

17 ноября 2020 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 Индивидуального предпринимателя Савельева <...> на действия организатора торгов Департамента земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска (далее – ДЗИО мэрии города Новосибирска) при проведении торгов в форме аукциона в электронной форме (извещение № 230920/0149892/01 на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru), лот № 10),

в присутствии представителей:

заявителя – ИП Савельева В.И.: <...> (представитель по доверенности),

заказчика торгов - ДЗИО мэрии города Новосибирска: <...>(представитель по доверенности),

### УСТАНОВИЛА:

В Новосибирское УФАС России поступила жалоба ИП Савельева В.И. на действия ДЗИО мэрии города Новосибирска при проведении торгов в форме аукциона в электронной форме (извещение № 230920/0149892/01 на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru), лот № 10).

Заявитель сообщает следующее.

Департамент земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска проводит торги в форме аукциона в электронной форме. Тип процедуры: аукцион.

Номер процедуры на сайте 42391.

Извещение о проведении торгов № 230920/0149892/01.

Способ приватизации/продажи имущества: Аукцион.

Сайт размещения информации о торгах: <http://torgi.gov.ru/>.

Количество лотов: 10.

Дата создания извещения: 23.09.2020.

Дата публикации извещения: 23.09.2020.

Дата последнего изменения: 27.10.2020.

Лот № 10 Нежилые здания по адресу: Российская Федерация, Новосибирская

область, город Новосибирск, Первомайский район, ул. Узорная, 21 с земельным участком.

Организатором торгов выступает ООО «РТС-тендер» (в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 27.08.2012 года № 860 (ред. от 26.09.2017) «Об организации и проведении продажи государственного или муниципального имущества в электронной форме» с 01.07.2019 года продажа муниципального имущества города Новосибирска осуществляется только в электронной форме на официальном сайте ООО «РТС - тендер»).

Условия приватизации утверждены постановлением мэрии города Новосибирска от 17.09.2020 года № 2846.

№	Наименование объектов приватизации	Площадь кв. м	Арендатор
1	Склад	72,6	ООО «Т2 Мобайл», срок действия договора аренды до 01.11.2020
2	Здание – мастерская	87,7	Здания свободны от арендных отношений
3	Овощехранилище	110,7	
4	Здание – склад	114,8	
5	Овощехранилище	191,7	
6	Банно-прачечный корпус с гаражом	298,0	
7	Цех с административным пристроем и складом	339,3	ООО «ВИАМИС» (47,2 кв. м), срок действия договора аренды до 01.08.2020
8	Здание – столярный цех со складом	682,9	Здания свободны от арендных отношений
9	Здание гаража с проходной	1018,4	

Начальная цена с НДС – 20 610 000,0 рублей.

Шаг аукциона – 1 030 500,0 рублей. Сумма задатка – 4 122 000,0 рублей.

Площадь земельного участка – 25484 +/- 1 кв.м.

Кадастровый (или условный) номер земельного участка: 54:35:081981:2.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Разрешенное использование земельного участка: для эксплуатации служебных помещений военного городка № 83а.

Цена земельного участка (без НДС) – 14 014 000,0 рублей.

Аукционы, объявленные на 20.03.2018 года, 23.04.2018 года, 04.07.2019 года, 30.09.2019 года, 23.01.2020 года, 28.02.2020 года, 06.04.2020 года, не состоялись в связи с отсутствием заявителей.

Условия проведения торгов, указанные в извещении: Победитель аукциона – участник, предложивший наибольшую цену за здания, обязан оплатить стоимость

земельного участка по цене – 14 014 000,0 рублей.

Иных условий приобретения муниципального имущества в документации не указано.

Торги проводились в рамках Федерального закона от 21.12.2001 года № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее – ФЗ № 178-ФЗ).

Согласно части 1 статьи 2 ФЗ № 178-ФЗ приватизация государственного и муниципального имущества основывается на признании равенства покупателей государственного и муниципального имущества и открытости деятельности органов государственной власти и органов местного самоуправления.

Согласно части 4 статьи 3 ФЗ № 178-ФЗ к отношениям по отчуждению государственного и муниципального имущества, не урегулированным настоящим Федеральным законом, применяются нормы гражданского законодательства.

Согласно части 1 статьи 4 ФЗ № 178-ФЗ законодательство Российской Федерации о приватизации состоит из настоящего Федерального закона и принимаемых в соответствии с ним других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации. Нормы о приватизации государственного и муниципального имущества, содержащиеся в других федеральных законах, не должны противоречить настоящему Федеральному закону.

Нормы Федерального закона № 178-ФЗ имеют приоритетное значение для регулирования отношений в сфере приватизации муниципального имущества.

Согласно части 1 статьи 18 ФЗ № 178-ФЗ на аукционе продается государственное или муниципальное имущество в случае, если его покупатели не должны выполнить какие-либо условия в отношении такого имущества. Право его приобретения принадлежит покупателю, который предложит в ходе торгов наиболее высокую цену за такое имущество.

Согласно части 1 статьи 32.1 ФЗ № 178-ФЗ продажа государственного или муниципального имущества способами, установленными статьями 18, 19, 20, 23, 24 ФЗ № 178-ФЗ, осуществляется в электронной форме.

В соответствии со статьей 32.1 ФЗ № 178-ФЗ Постановлением Правительства РФ от 27.08.2012 года № 860 «Об организации и проведении продажи государственного или муниципального имущества в электронной форме» утверждено Положение об организации и проведении продажи государственного или муниципального имущества в электронной форме (далее – Положение).

Согласно пункту 1 Положение устанавливает порядок организации и проведения продажи государственного или муниципального имущества в электронной форме путем проведения аукциона с открытой формой подачи предложений о цене имущества в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом «О приватизации государственного и муниципального имущества» и настоящим Положением.

На сайте электронной площадки и на официальном сайте для размещения информации о торгах опубликовано извещение о проведении торгов (далее –

Извещение).

Информация на официальном сайте опубликована по адресу: <https://torgi.gov.ru/allLotsSearch/notificationView.html?notificationId=46133515&lotId=46134311&prevPageN=0>.

Информация на сайте электронной площадке опубликована по адресу: [https://i.rts-tender.ru/main/auction/Trade/Privatization/View.aspx?Id=42391&Guid=50046161-0c7b-4aa2-af60-451b525506e3&utm\\_source=vitrina.rts-tender.ru&utm\\_medium=web&utm\\_campaign=search](https://i.rts-tender.ru/main/auction/Trade/Privatization/View.aspx?Id=42391&Guid=50046161-0c7b-4aa2-af60-451b525506e3&utm_source=vitrina.rts-tender.ru&utm_medium=web&utm_campaign=search).

Согласно статье 15 ФЗ № 178-ФЗ 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».

Согласно части 2 статьи 15 ФЗ № 178-ФЗ информационное сообщение о продаже государственного или муниципального имущества, об итогах его продажи размещается также на сайте продавца государственного или муниципального имущества в сети «Интернет».

Согласно пунктам 2, 6 части 3 статьи 15 ФЗ № 178-ФЗ информационное сообщение о продаже государственного или муниципального имущества должно содержать: наименование такого имущества и иные позволяющие его индивидуализировать сведения (характеристика имущества), условия и сроки платежа, необходимые реквизиты счетов.

Аналогично предусмотрено пункту 1 части 9 статьи 32.1 ФЗ № 178-ФЗ, согласно которой с даты и со времени начала процедуры проведения продажи в электронной форме на электронной площадке, на которой проводится данная процедура, должны быть указаны наименование государственного или муниципального имущества и иные позволяющие его индивидуализировать сведения (спецификация лота).

Согласно подпунктам а, в пункта 13 Положения в день размещения

информационного сообщения о проведении продажи имущества на официальном сайте в сети «Интернет» на электронной площадке размещаются информационное сообщение о проведении продажи имущества и проект договора купли-продажи имущества.

Согласно пункту 28 Положения оплата приобретаемого имущества производится путем перечисления денежных средств на счет, указанный в информационном сообщении о проведении продажи имущества.

Денежные средства в счет оплаты государственного или муниципального имущества подлежат перечислению победителем в установленном порядке в бюджет соответствующего уровня бюджетной системы Российской Федерации в размере и сроки, которые указаны в договоре купли-продажи имущества, но не позднее 30 рабочих дней со дня заключения такого договора.

Согласно пункту 47 Положения в течение 5 рабочих дней со дня подведения итогов аукциона с победителем заключается договор купли-продажи имущества.

Согласно пункту 10 Положения документооборот между претендентами, участниками, оператором электронной площадки и продавцом осуществляется через электронную площадку в форме электронных документов либо электронных образов документов (документов на бумажном носителе, преобразованных в электронно-цифровую форму путем сканирования с сохранением их реквизитов), заверенных электронной подписью продавца, претендента или участника либо лица, имеющего право действовать от имени соответственно продавца, претендента или участника. Электронные документы, направляемые оператором электронной площадки либо размещенные им на электронной площадке, должны быть подписаны усиленной квалифицированной электронной подписью лица, имеющего право действовать от имени оператора электронной площадки. Наличие электронной подписи означает, что документы и сведения, поданные в форме электронных документов, направлены от имени соответственно претендента, участника, продавца либо оператора электронной площадки и отправитель несет ответственность за подлинность и достоверность таких документов и сведений.

Согласно пункту 11 Положения электронные документы, связанные с организацией и проведением продажи имущества, в том числе полученные от продавца, претендентов и участников, хранятся оператором электронной площадки.

Согласно подпункту о) пункта 4 Положения Продавец в соответствии с законодательством Российской Федерации при продаже имущества заключает с победителем договор купли-продажи в форме электронного документа.

Согласно части 1 статьи 35 ФЗ № 178-ФЗ оплата приобретаемого покупателем государственного или муниципального имущества производится единовременно или в рассрочку. Срок рассрочки не может быть более чем один год.

Согласно части 2 статьи 35 ФЗ № 178-ФЗ решение о предоставлении рассрочки может быть принято в случае приватизации государственного или муниципального имущества в соответствии со статьей 24 ФЗ № 178-ФЗ, что не имеет места быть в настоящих торгах, так как торги проводятся не в форме продажи государственного или муниципального имущества без объявления цены, а в форме

электронного аукциона.

При этом в Извещении по торгам указано иное:

Срок и порядок оплаты:

Покупателю предоставляется рассрочка:

Адрес объекта	Срок рассрочки	Срок оплаты
ул. Пархоменко, 8	12	Платежи должны поступать на счет Получателя равными частями ежемесячно с момента заключения договора купли-продажи
ул. Варшавская, 12		
ул. Варшавская, 12		
ул. Тюленина, 1/2		
ул. Ереванская, 18		
ул. Восход, 26		
ул. Даурская, 46		
ул. Крылова, 3		
ул. Маяковского, 6		
ул. Узорная, 21 (9 зданий) с зем. уч.		

В Извещении по торгам указано: «Образец договора купли-продажи представлен в приложении 2, 3».

Согласно пункту 1.1 формы договора купли – продажи недвижимого имущества (приложение № 2 к Извещению о проведении торгов) Продавец обязуется передать в собственность Покупателя в порядке приватизации, а Покупатель обязуется оплатить и принять в собственность приобретенное на аукционе нежилое помещение \_\_\_\_\_г. \_\_\_\_\_ по адресу: « » , кадастровый (или условный номер <...> – \_\_\_\_\_. Общая площадь указанного помещения составляет \_\_\_\_\_ кв. м.

Согласно пункту 1.3 формы договора купли – продажи недвижимого имущества (приложение № 2 к Извещению о проведении торгов) на момент заключения договора продаваемое помещение принадлежит городу Новосибирску на праве собственности, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права \_\_\_\_\_, выданным \_\_\_\_\_. Помещение передано в аренду по договору аренды недвижимого имущества муниципальной казны от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, срок действия договора аренды до \_\_\_\_\_.

Таким образом, продавец должен заполнить данный пункт договора теми данными, которые указаны в Извещении:

Согласно пункту 2.2. Покупатель обязан перечислить за приобретенное помещение денежные средства на счет Управления Федерального казначейства по Новосибирской области (далее по тексту – Получатель) в размере \_\_\_\_\_ (прописью) рублей следующие сроки:

первый платёж \_\_\_\_\_ (прописью) рублей в срок не позднее \_\_\_\_\_;

второй платёж \_\_\_\_\_ (прописью) рублей в срок не позднее \_\_\_\_\_.

Таким образом, уже в проекте договора указано только два платежа.

ИП Савельев В. И., податель жалобы, проанализировал информацию, указанную в Извещении, в том, числе об условиях аренды помещений, находящихся в реализуемом здании, сформировал для себя приемлемые условия участия в торгах, подал заявку и был признан победителем торгов.

Согласно Протоколу о результатах аукциона № U42391-2 от 26.10.2020 года заключить договоры купли-продажи зданий и земельного участка с Индивидуальным предпринимателем Савельевым <...>, предложившим наибольшую цену за объекты недвижимости по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, Первомайский район, ул. Узорная, 21 с земельным участком площадью 25484 кв. м - 71 104 500,00 (Семьдесят один миллион сто четыре тысячи пятьсот) рублей 00 копеек и согласившимся оплатить стоимость земельного участка в размере 14 014 000,00 (Четырнадцать миллионов четырнадцать тысяч) рублей 00 копеек.

При этом 30.10.2020 года на электронную почту были отправлены заполненные продавцом договоры купли-продажи муниципального имущества, в которых уже были указаны иные сведения о реализуемом имуществе и порядке его оплаты, отличные от указанных в Извещении о проведении торгов и Приложений к нему, а именно:

1) «1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя в порядке приватизации нежилые здания, расположенные по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Узорная, 21 (далее по тексту – здания), а Покупатель обязуется принять в собственность приобретенные на аукционе 26.10.2020 здания и оплатить за них цену, указанную в п. 2.1 договора.

№ п/п	Наименование объектов приватизации	Площадь кв.м.	Арендатор здания, № и срок действия договора аренды
1	2	3	4
1	Склад	72,6	ООО «Т2 Мобайл» (72,6 кв. м), №015938-НП от 01.12.2019; срок действия договора аренды – до 01.11.2020
2	Мастерская	87,7	Свободно
3	Овощехранилище	110,7	Свободно
4	Склад	114,8	Свободно
5	Овощехранилище	191,7	Свободно

6	Банно-прачечный корпус с гаражом	298,0	Свободно
7	Цех с административным пристроем и складом	339,3	ООО «ВИАМИС» (47,2 кв. м), №016990-НП от 01.10.2020; срок действия договора аренды – до 01.10.2025
8	Здание – столярный цех со складом	682,9	Свободно
9	Здание гаража с проходной	1018,4	Свободно
Итого:		2 916,1	

2) «2.2. Покупатель обязан перечислить денежные средства, указанные в п. 2.1.2 Договора, на счет Управления Федерального казначейства по Новосибирской области (далее по тексту – Получатель) в размере 55 131 750 (Пятьдесят пять миллионов сто тридцать одна тысяча семьсот пятьдесят) рублей 00 копеек в следующие сроки:

первый платёж в сумме 4 597 750 (Четыре миллиона пятьсот девяносто семь тысяч семьсот пятьдесят) рублей 00 копеек в срок не позднее 30 ноября 2020 года;

второй платёж в сумме 4 594 000 (Четыре миллиона пятьсот девяносто четыре тысячи) рублей 00 копеек в срок не позднее 28 декабря 2020 года;

третий платеж в сумме 4 594 000 (Четыре миллиона пятьсот девяносто четыре тысячи) рублей 00 копеек в срок не позднее 28 января 2021 года;

четвертый платёж в сумме 4 594 000 (Четыре миллиона пятьсот девяносто четыре тысячи) рублей 00 копеек в срок не позднее 01 марта 2021 года;

пятый платёж в сумме 4 594 000 (Четыре миллиона пятьсот девяносто четыре тысячи) рублей 00 копеек в срок не позднее не позднее 29 марта 2021 года;

шестой платёж в сумме 4 594 000 (Четыре миллиона пятьсот девяносто четыре тысячи) рублей 00 копеек в срок не позднее 28 апреля 2021 года;

седьмой платёж в сумме 4 594 000 (Четыре миллиона пятьсот девяносто четыре тысячи) рублей 00 копеек в срок не позднее 28 мая 2021 года;

восьмой платёж в 4 594 000 (Четыре миллиона пятьсот девяносто четыре тысячи) рублей 00 копеек в срок не позднее 28 июня 2021 года;

девятый платёж в сумме 4 594 000 (Четыре миллиона пятьсот девяносто четыре тысячи) рублей 00 копеек в срок не позднее 28 июля 2021 года;

десятый платёж в сумме 4 594 000 (Четыре миллиона пятьсот девяносто четыре тысячи) рублей 00 копеек в срок не позднее 30 августа 2021 года;

одиннадцатый платёж в сумме 4 594 000 (Четыре миллиона пятьсот девяносто четыре тысячи) рублей 00 копеек в срок не позднее 28 сентября 2021 года;



двенадцатый платёж в сумме 4 594 000 (Четыре миллиона пятьсот девяносто четыре тысячи) рублей 00 копеек в срок не позднее 28 октября 2021 года».

То есть в направленном на подпись проекте договора указаны отличные существенные условия, более того указаны условия, которые прямо противоречат нормам действующего законодательства.

Срок аренды одного из указанных в извещении помещений (Цех с административным пристроем и складом) уже на момент публикации Извещения о торгах (23.09.2020 года) уже закончился (срок действия договора аренды до 01.08.2020 года) и помещение должно быть свободно от арендаторов.

А срок платежа был изначально разделен на 2 этапа, в то время как согласно направленного на подпись проекта договора уже на 12 платежей и сам факт предоставления рассрочки является незаконным на основании изложенных выше положений законодательства.

Заявитель полагает, что указанными действиями продавца имущества, ДЗиИО мэрии города Новосибирска, причиняется значительный ущерб ему, как участнику торгов, признанному победителем торгов.

ДЗиИО мэрии города Новосибирска руководствовался не объективной потребностью в удовлетворении муниципальных нужд в виде реализации муниципального имущества на более выгодных и законных началах, а желанием ввести в заблуждение участников рынка и контролирующие организации для создания условий ограничения конкуренции с целью лоббирования интересов аффилированных участников рынка и получения ими максимальной коммерческой выгоды.

Согласно части 1 статьи 447 ГК РФ договор, если иное не вытекает из его существа, может быть заключён путём проведения торгов. Договор заключается с лицом, выигравшим торги.

Согласно части 6 статьи 447 ГК РФ правила, предусмотренные статьей 448 и статьей 449 настоящего Кодекса, применяются также к торгам, проводимым в целях заключения договоров на приобретение товаров, выполнение работ, оказание услуг или приобретение имущественных прав, если иное не установлено законом или не вытекает из существа отношений.

В соответствии с частью 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» при проведении торгов запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, в том числе создание участнику торгов или нескольким участникам торгов преимущественных условий участия в торгах, нарушение порядка определения победителя или победителей торгов. Согласно части 4 этой статьи нарушение правил, установленных указанной статьей, является основанием для признания судом соответствующих торгов и заключенных по результатам таких торгов сделок недействительными.

В соответствии с пунктом 2 статьи 168 ГК РФ сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта и при этом посягающая на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц, ничтожна, если из закона

не следует, что такая сделка оспорима или должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки.

Посягающей на публичные интересы является, в том числе сделка, при совершении которой был нарушен явно выраженный запрет, установленный законом (пункт 75 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 года № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»).

Нарушения порядка проведения торгов не могут являться основаниями для признания торгов недействительными по иску лица, чьи имущественные права и интересы данными нарушениями не затрагиваются и не могут быть восстановлены при применении недействительности заключенной на торгах сделки.

*ДЗИИО мэрии города Новосибирска в своих возражениях сообщил следующее.*

Аукцион по продаже нежилых зданий по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, Первомайский район, ул. Узорная, 21 с земельным участком был объявлен 23.09.2020, дата проведения аукциона в электронной форме на электронной площадке «РТС-тендер» - 26.10.2020 в 8 часов по московскому времени.

Продажа имущества, находящегося в муниципальной собственности, регулируется Федеральным Законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее - Закон).

Согласно условиям приватизации зданий, утвержденных постановлением мэрии города Новосибирска от 17.09.2020 № 2846, «Об условиях приватизации нежилых зданий по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Узорная, 21 с земельным участком», победителем аукциона признается участник, предложивший наиболее высокую цену за здания, согласившийся оплатить стоимость земельного участка. Покупателю при оплате стоимости зданий и земельного участка, за вычетом внесенного задатка, предоставляется рассрочка сроком на двенадцать месяцев, при этом платежи должны поступать на счет Управления Федерального казначейства по Новосибирской области ежемесячно равными частями с момента заключения договоров купли-продажи.

Предоставление покупателям рассрочки при оплате стоимости приобретаемого имущества до одного года имеет своей целью улучшить условия для покупателей и, как показывает многолетняя практика продажи, является эффективной мерой поддержки покупателей и привлечения большего круга претендентов на покупку. На сумму денежных средств, по уплате которой предоставляется рассрочка, производится начисление процентов, исходя из ставки, равной одной трети годовой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на дату публикации извещения о продаже зданий.

При этом договорами купли-продажи имущества предусмотрена возможность досрочной оплаты стоимости имущества.

Размещаемые на электронной площадке формы договоров купли-продажи являются примерными (универсальными) для всех видов продаваемого

имущества и сроков предоставления рассрочки при оплате.

Переход права собственности на переданное в аренду и приватизированное на аукционе имущество подлежит регистрации после передачи покупателю в собственность зданий по передаточному акту не позднее 30 дней с момента поступления всей суммы денежных средств на счет продавца. Данные положения содержатся в примерной форме Договора купли-продажи недвижимого имущества, приведенной в Приложении 2 к извещению о проведении аукциона.

Размещенное на электронной площадке «РТС-тендер» извещение о проведении аукциона содержало информацию о том, что два из девяти зданий переданы в аренду. На момент объявления аукциона один из договоров аренды был возобновленным на неопределенный срок в силу положений ст. 621 ГК РФ, второй договор аренды являлся действующим.

На момент заключения договоров купли-продажи имущества с победителем аукциона сведений о договоре аренды, находившемся на неопределенном сроке, были уточнены: в договоре купли-продажи зданий был указан новый срок договора аренды на здание в связи с пролонгацией договора аренды с тем же арендатором на тех же условиях.

Департамент земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска отмечает, что все договоры аренды недвижимого имущества муниципальной казны содержат пункт, обязывающий арендатора расторгнуть договор аренды в случае, если арендодатель нуждается в объекте недвижимости. Форма договора аренды имущества муниципальной казны является приложением 1 к Порядку управления и распоряжения имуществом муниципальной казны города Новосибирска, принятым решением Совета депутатов г. Новосибирска от 26.11.2008 № 1092 «О порядке управления и распоряжения имуществом муниципальной казны города Новосибирска», являющимся общедоступным документом.

Арендодателем покупатель становится после перехода к нему права собственности на приобретенное имущество.

На участие в открытом аукционе было подано четыре заявки, в том числе заявка подателя жалобы. Все претенденты были допущены к участию в аукционе.

По итогам аукциона победителем был признан ИП Савельев В.И., предложивший наибольшую цену за объекты недвижимости в сумме 71 104 500 рублей 00 копеек (Семьдесят один миллион сто четыре тысячи пятьсот рублей ноль копеек) и согласившийся оплатить стоимость земельного участка в размере 14 014 000 рублей 00 копеек (Четырнадцать миллионов четырнадцать тысяч рублей ноль копеек).

Пунктом 14 ст. 18 «продажа государственного или муниципального имущества на аукционе» Закона установлено, что в течение пяти рабочих дней с даты подведения итогов аукциона с победителем аукциона заключается договор купли-продажи, то есть не позднее 02.11.2020 года.

На адрес электронной почты победителя аукциона 02.11.2020 года направлено письмо департамента, извещающее о возможности заключить договоры купли-

продажи имущества. В указанный срок победитель не явился для заключения договоров купли-продажи.

Пунктом 12 вышеуказанной статьи Закона установлено, что при уклонении или отказе победителя аукциона от заключения в установленный срок договора купли-продажи имущества задаток победителю не возвращается и он утрачивает право на заключение указанного договора.

С учетом изложенного, департамент земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска не усматривает нарушений прав победителя аукциона ИП Савельев В.И., поскольку все существенные условия продажи были опубликованы до проведения аукциона. Департамент земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска также указывает, что претенденты на покупку имущества имеют возможность получения любых разъяснений посредством подачи запроса на разъяснения как на электронной площадке, так и обратившись непосредственно к продавцу имущества. Департамент земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска указывает, что таких запросов от ИП Савельев В.И. не поступало.

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

23.09.2020 года ДЗиИО мэрии города Новосибирска опубликовал извещение № 230920/0149892/01 на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) о проведении торгов в форме аукциона в электронной форме по продаже муниципального имущества (лот № 10 - объекты недвижимости по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, Первомайский район, ул. Узорная, 21 с земельным участком площадью 25484 кв. м.).

В соответствии с Протоколом о результатах аукциона U42391-2 от 26.10.2020 года на участие в аукционе в электронной форме по лоту № 10 поступило 4 заявки, которые были допущены к участию в аукционе, победителем был признан ИП Савельев В.И. Принято решение заключить договоры купли-продажи зданий и земельного участка с Индивидуальным предпринимателем Савельевым Владиславом Ивановичем, предложившим наибольшую цену за объекты недвижимости по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, Первомайский район, ул. Узорная, 21 с земельным участком площадью 25484 кв. м. - 71 104 500,00 (Семьдесят один миллион сто четыре тысячи пятьсот) рублей 00 копеек и согласившимся оплатить стоимость земельного участка в размере 14 014 000,00 (Четырнадцать миллионов четырнадцать тысяч) рублей 00 копеек.

Согласно доводам жалобы, 30.10.2020 года на электронную почту победителя торгов ИП Савельева В.И. были отправлены проекты договоров купли-продажи муниципального имущества, в которых уже были указаны иные сведения о реализуемом имуществе и иной порядок его оплаты, отличные от указанных в Извещении о проведении торгов и Приложений к нему, а именно: срок аренды одного из указанных в извещении помещений (Цех с административным пристроем и складом) на момент публикации Извещения о торгах (23.09.2020 года) уже закончился (срок действия договора аренды до 01.08.2020 года) и помещение должно быть свободно от арендаторов.

Извещении о проведении аукциона, размещенное на электронной площадке «РТС-тендер», содержало информацию о том, что два из девяти зданий переданы в аренду, а именно:

- Склад площадью 72,6 кв м, арендатор ООО Т2 Мобайл», срок действия договора аренды до 01.11.2020 года.

- Цех с административным пристроением и складом площадью 339,3 кв м, арендатор ООО «ВИАМИС» (47.2 кв м) срок действия договора аренды до 01.08.2020 года.

Согласно пояснениям Департамента земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска на момент объявления аукциона один из договоров аренды был возобновленным на неопределенный срок в силу положений ст. 621 ГК РФ, второй договор аренды являлся действующим.

Также Департамент земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска указывает, что на момент заключения договоров купли-продажи имущества с победителем аукциона сведения о договоре аренды, находившемся на неопределенном сроке, были уточнены: в договоре купли-продажи зданий был указан новый срок договора аренды на здание в связи с пролонгацией договора аренды с тем же арендатором на тех же условиях. Кроме того, все договоры аренды недвижимого имущества муниципальной казны содержат пункт, обязывающий арендатора расторгнуть договор аренды в случае, если арендодатель нуждается в объекте недвижимости. Форма договора аренды имущества муниципальной казны является приложением 1 к Порядку управления и распоряжения имуществом муниципальной казны города Новосибирска, принятым решением Совета депутатов г. Новосибирска от 26.11.2008 № 1092 «О порядке управления и распоряжения имуществом муниципальной казны города Новосибирска», являющимся общедоступным документом.

Арендодателем покупатель становится после перехода к нему права собственности на приобретенное имущество.

Таким образом, указанное не ограничивает покупателя в правах.

Различие порядка внесения платежей, указанного в Извещении, и в представленном Департаментом земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска ИП Савельеву В.И. проекте договора купли-продажи муниципального имущества, не ограничивает покупателя в правах, поскольку не сокращает срок внесения платежей, не увеличивает сумму платежа. Изменение указанного порядка, согласно пояснениям Департамент земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска, направлено на улучшение условий для покупателей.

При этом договорами купли-продажи имущества предусмотрена возможность досрочной оплаты стоимости имущества.

Также Департамент земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска указывает, что претенденты на покупку имущества имели возможность получения любых разъяснений посредством подачи запроса на разъяснения как на электронной площадке, так и обратившись непосредственно к продавцу имущества, при этом таких запросов от ИП Савельев В.И. не поступало.

Таким образом, уплата платежей по договору купли-продажи не ограничивает покупателя в правах. Кроме того, договорами купли-продажи имущества предусмотрена возможность досрочной оплаты стоимости имущества. Также согласно представленной заявителем электронной переписки от 30.10.2020 года Департаментом земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска было предложено заявителю обратиться по всем возникшим после получения 30.10.2020 года проектов договоров купли-продажи вопросам к начальнику Департаментом земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска.

Довод представителя заявителя ИП Савельева В.И. <...> о неопределенности порядка заключения договора купли-продажи не принимается, поскольку согласно Извещению в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 27.08.2012 № 860 (ред. от 26.09.2017) «Об организации и проведении продажи государственного или муниципального имущества в электронной форме» с 01.07.2019 продажа муниципального имущества города Новосибирска осуществляется только в электронной форме на официальном сайте ООО «РТС - тендер»). Срок заключения договора купли-продажи в течение пяти дней с даты подведения итогов аукциона.

Согласно п. 14 Положения об организации и проведении продажи государственного или муниципального имущества в электронной форме, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 27.08.2012 № 860 «Об организации и проведении продажи государственного или муниципального имущества в электронной форме» информационное сообщение о проведении аукциона, конкурса, продажи имущества посредством публичного предложения наряду со сведениями, предусмотренными Федеральным законом о приватизации, должно содержать условия о размере задатка, сроке и порядке его внесения, назначении платежа, порядке возвращения задатка, реквизиты счета, а также указание на то, что такие условия являются условиями публичной оферты в соответствии со статьей 437 Гражданского кодекса Российской Федерации. Подача претендентом заявки и перечисление задатка на счет являются акцептом такой оферты, и договор о задатке считается заключенным в установленном порядке.

Согласно п. 10 Положения об организации и проведении продажи государственного или муниципального имущества в электронной форме, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 27.08.2012 № 860 «Об организации и проведении продажи государственного или муниципального имущества в электронной форме» документооборот между претендентами, участниками, оператором электронной площадки и продавцом осуществляется через электронную площадку в форме электронных документов либо электронных образов документов (документов на бумажном носителе, преобразованных в электронно-цифровую форму путем сканирования с сохранением их реквизитов), заверенных электронной подписью продавца, претендента или участника либо лица, имеющего право действовать от имени соответственно продавца, претендента или участника.

Согласно Извещению с момента перечисления претендентом задатка, договор о задатке считается заключенным в установленном порядке.

Таким образом, порядок заключения договора купли-продажи имущества

определен.

Таким образом, в действиях ДЗиИО мэрии города Новосибирска при проведении торгов в форме аукциона в электронной форме (извещение № 230920/0149892/01 на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru), лот № 10) не усматривается нарушения порядка организации и проведения торгов.

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

**РЕШИЛА:**

Признать жалобу ИП Савельева В.И. на действия организатора торгов ДЗиИО мэрии города Новосибирска при проведении торгов в форме аукциона в электронной форме (извещение № 230920/0149892/01 на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru), лот № 10) необоснованной.