

Организатору торгов – МТУ
Федерального агентства по
управлению государственным
имуществом в Псковской и
Новгородской областях

ул. Фёдоровский ручей, д. 6
Великий Новгород, 173004

Оператору электронной площадки
–
АО «ЕЭТП»

e-mail: ko@roseltorg.ru

Заявителю – АО «Интек»

ул. Десятая, д. 1а, г.

Петербург, 191024

Санкт-

РЕШЕНИЕ

№ 053/10/18.1-444/2022

по результатам рассмотрения жалобы

о нарушении порядка организации и проведения обязательных в
соответствии с законодательством Российской Федерации торгов

Комиссия **по контролю в сфере проведения торгов** Управления Федеральной антимонопольной службы по Новгородской области (далее – Новгородское УФАС России, Управление) (далее – Комиссия) в составе:

...– председатель Комиссии, заместитель руководителя Управления;

.... – член Комиссии, главный специалист-эксперт Управления;

.... – член Комиссии, ведущий специалист-эксперт Управления,

в присутствии представителя:

организатора торгов – Межрегионального территориального управления федерального агентства по управлению государственным имуществом в Псковской и Новгородской областях (173004, г. Великий Новгород, ул. Фёдоровский ручей, д. 6; далее – МТУ Росимущества) –.... (доверенность № 9 от 11.04.2022),

податель жалобы – Акционерное общество «Интек» (191024, г. Санкт-Петербург, ул. Десятная, д. 1 а; далее – АО «Интек») надлежащим образом уведомлен о месте и времени рассмотрения, на заседание Комиссии, своих представителей не направил, ходатайств не заявлял;

рассмотрев жалобу заявителя - АО «Интек» на действия организатора торгов –МТУ Росимущества при проведении аукциона № 21000017500000000104 на право заключения договора аренды объекта недвижимости – здание корпуса А, расположенного по адресу Новгородская область, г. Великий Новгород, ул. Фёдоровский ручей, д. 2/13 (кадастровый номер 53:23:7102701:78), размещенного 07.07.2022 на официальном сайте в сети Интернет: <https://torgi.gov.ru> (далее – официальный сайт),

УСТАНОВИЛА:

23.08.2022 в Новгородское УФАС России поступила жалоба заявителя – АО «Интек» на действия организатора торгов – МТУ Росимущества при проведении аукциона № 21000017500000000104 на право заключения договора аренды объекта недвижимости – здание корпуса А, расположенного по адресу Новгородская область, г. Великий Новгород, ул. Фёдоровский ручей, д. 2/13 (кадастровый номер 53:23:7102701:78), размещенного 07.07.2022 на официальном сайте (далее – Жалоба).

Жалоба подана в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите

конкуренции) и с соблюдением требований, предусмотренных частью 6 указанной статьи.

Суть доводов Жалобы сводится к следующему.

Заявителем был подан запрос от 26.07.2022 о разъяснении положений документации об аукционе организатору торгов о технических характеристиках, целевом назначении (ограничения), требованиях к техническому состоянию имущества на момент окончания срока действия договора, стоимости аренды земельного участка, находящегося под объектом недвижимости.

Организатор торгов на данный запрос представил ответ, в котором указал, что техническое состояние объекта аукциона считается удовлетворительным. Податель Жалобы считает данный ответ противоречивым, так как в соответствии с ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния» предусматривает следующие виды технического состояния объекта недвижимости: «нормативное техническое состояние», «работоспособное техническое состояние», «ограниченно-работоспособное техническое состояние», «аварийное состояние». Техническое состояние объекта – «удовлетворительное» ГОСТом 31937-2011 не предусматривается.

Так как, подателем Жалобы не была получена информация о размере годовой арендной платы земельного участка, находящегося под объектом недвижимости им был подан 03.08.2022 повторный запрос разъяснения положения документации об аукционе ответ на который поступил только 11.08.2022, уже после подведения итогов аукциона, податель Жалобы считает, что организатор торгов должен был направить разъяснение на данный запрос в течении двух рабочих дней с момента его получения.

Кроме того, податель Жалобы считает, что документальное подтверждение технического состояния объекта недвижимости – «удовлетворительное» у организатора торгов отсутствует, так как оценка им объекта недвижимости проводилась только по определению рыночной годовой арендной платы.

В связи с изложенным, у подателя Жалобы на момент окончания срока принятия заявок на участие в аукционе 04.08.2022 отсутствовало объективное представление о технических и других значимых характеристиках объекта недвижимости, о существенных условиях договора аренды, что привело к невозможности принятия им участия в аукционе.

На основании вышеизложенного, податель Жалобы просит выдать организатору торгов предписание об отмене протокола рассмотрения заявок и подведения итогов аукциона.

Организатором торгов – МТУ Росимущества были представлены

письменные возражения на Жалобу (вх. № 4725 от 30.08.2022), суть которых сводится к следующему.

На участие в обжалуемом аукционе была подана всего одна заявка, податель Жалобы заявку не подавал. При подготовке аукционной документации был проведен осмотр (фотофиксация) и заключен государственный контракт с ООО «Аналитик Центр» по определению рыночной стоимости годовой аренды платы объекта недвижимости.

В связи с заинтересованностью АО «Интек» организатором торгов был организован выход на осмотр с представителями подателя Жалобы, а также исполнительному директору АО «Интек» были направлены материалы фотофиксации на адрес его электронной почты.

В соответствии со статьями 39.16 и 39.17 Земельного кодекса Российской Федерации земельные участки предоставляются в аренду по заявлению собственников или правообладателей объектов недвижимости, расположенных на этом земельном участке без проведения торгов (при наличии уже заключенного договора аренды объектов недвижимости), в связи с чем определение стоимости аренды земельного участка осуществляется на основании отчета об оценке рыночной годовой арендной платы земельного участка после регистрации договора аренды на объект недвижимости (здания) в едином государственном реестре недвижимости.

Срок окончания приема заявок согласно аукционной документации является 04.08.2022, повторный запрос о разъяснении положений аукционной документации был направлен АО «Интек» 03.08.2022, то есть за один день до окончания приема заявок, чем подателем Жалобы был нарушен трехдневный срок получения информации об объекте аукциона.

На основании вышеизложенного организатор торгов просит признать Жалобу АО «Интек» необоснованной.

Представитель организатора торгов на заседании Комиссии по рассмотрению Жалобы поддержал свои письменные возражения на Жалобу в полном объеме.

В результате рассмотрения Жалобы установлено следующее.

В силу пункта 4.2 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при

организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или 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 Федеральным законом от 18 июля 2011 года N 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Согласно части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров.

В соответствии с вышеуказанной нормой организатором торгов - МТУ Росимущества 07.07.2022 было опубликовано извещение и документация о проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды здания корпуса А площадью 401,4 кв. м. с кадастровым номером 53:23:7102701:78, РНФИ П12540000469, расположенного по адресу Новгородская область, г. Великий Новгород, ул. Фёдоровский ручей, д. 2/13 (далее – Извещение).

Согласно части 5 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции порядок проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров, указанных в частях 1 и 3 настоящей статьи, и перечень видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса, устанавливаются федеральным антимонопольным органом.

В соответствии с пунктом 118 Приказа ФАС России от 10.02.2010 № 67 «О порядке 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, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса» (далее – Приказ № 67) разъяснение положений документации об аукционе осуществляется в соответствии с пунктами 47 - 48 Приказа № 67.

Согласно статьи 47 Приказа № 67 любое заинтересованное лицо

вправе направить в письменной форме, в том числе в форме электронного документа, организатору конкурса запрос о разъяснении положений конкурсной документации. В течение двух рабочих дней с даты поступления указанного запроса организатор конкурса обязан направить в письменной форме или в форме электронного документа разъяснения положений конкурсной документации, если указанный запрос поступил к нему не позднее чем за три рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе. Аналогичное требование установлено организатором торгов в пункте 3.8. документации об аукционе на право заключения договора аренды объекта недвижимого имущества, находящегося в федеральной собственности.

26.07.2022 АО «Интек» был подан запрос о разъяснении положений документации об аукционе.

29.07.2022 организатор торгов на данный запрос предоставил АО «Интек» ответ в котором указал, что согласно отчета об оценке от 26.01.2022 № 545/22 техническое состояние объекта удовлетворительное, физический износ 60%, эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта, целевое назначение объекта – под нежилые цели. Также в данном ответе на запрос организатор торгов указал, что арендатор в соответствии со статьей 622 Гражданского кодекса Российской Федерации обязан вернуть арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором. Размер годовой арендной платы земельного участка, находящегося под объектом недвижимости, будет определен на основании рыночной стоимости права аренды земельных участков, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, после того заключения договора аренды на объект недвижимости.

Так как запрос о разъяснения положений аукционной документации не содержал требования об указании технического состояния объекта недвижимости исключительно в соответствии с положениями ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния», у организатора торгов отсутствовала обязанность указать его техническое состояние, пользуясь критериями данного ГОСТа и учитывая, что в ответе на запрос о разъяснения положения аукционной документации им было указано техническое состояние объекта недвижимости и доказательств того, что доказательств того, что состояние объекта недвижимости не соответствует критерию «удовлетворительно» подателем Жалобы не представлено, данный довод Жалобы является необоснованным.

03.08.2022 АО «Интек», не удовлетворившись ответом организатора торгов от 29.07.2022 на его запрос от 26.07.2022, направил еще один запрос о разъяснении документации об аукционе, в котором просил предоставить ему

информацию о техническом состоянии объекта в соответствии с положениями ГОСТ 31937-2011, стоимости аренды земельного участка, находящегося под объектом недвижимости, условия на основании которых арендодатель может принять решение о реализации объекта недвижимости на основании распоряжения Росимущества, не предполагается ли включение объекта недвижимости на торги, минуя их включение в прогнозный план приватизации в связи с принятием Федерального закона № 320 от 14.07.2022 «О внесении изменений в Федеральный закон «О приватизации государственного и муниципального имущества».

11.08.2022 организатор торгов представил подателю Жалобы ответ на данный запрос.

Согласно Извещению срок приема заявок с 08 июля 2022 года (10.00) по 04 августа 2022 года (16.00), то есть о запрос разъяснении документации об аукционе был подан за один день до окончания приема заявок.

Таким образом, у организатора торгов отсутствовала обязанность по предоставлению ответа на данный запрос, так как он был подан за сроком предоставления разъяснений документации и довод подателя Жалобы о том, что ответ на запрос предоставлен уже после подведения итогов аукциона, является несостоятельным.

Согласно пункту 2 статьи 105, статьи 114 Приказа № 67 в извещении и документации о проведении аукциона должны быть указаны сведения о месте расположения, описание и технические характеристики государственного или 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.

В соответствии с пунктом 4 статьи 105 Приказа № 67 в извещении о проведении аукциона должны быть указаны начальная (минимальная) цена договора (цена лота) с указанием при необходимости начальной (минимальной) цены договора (цены лота) за единицу площади государственного или муниципального имущества, права на которое передаются по договору, в размере ежемесячного или ежегодного платежа за право владения или пользования указанным имуществом, в размере платежа за право заключить договор безвозмездного пользования указанным имуществом.

Приказ № 67 не содержит требований об указании в документации об аукционе стоимости аренды земельного участка, находящегося под объектом недвижимости, аренда которого является предметом аукциона.

Аренда земельного участка не является предметом аукциона и его аренда в данном случае осуществляется без торгов в рамках Земельного кодекса Российской Федерации, стоимость аренды определяется уже при

наличии заключенного договора аренды объекта недвижимости на основании отчета об оценке рыночной годовой арендной платы земельного участка после регистрации договора аренды на объект недвижимости в едином государственном реестре недвижимости, и соответственно, на момент проведения аукциона у организатора торгов отсутствовала информация о стоимости аренды земельного, находящегося под объектом недвижимости.

Следовательно, доводы Жалобы не нашли своего подтверждения.

Руководствуясь статьями 17.1, 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Приказа ФАС России от 10.02.2010 № 67 «О порядке 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, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса» Комиссия

РЕШИЛА:

Признать жалобу заявителя — Акционерного общества «Интек» (191024, г. Санкт-Петербург, ул. Дегтярная, д. 1 а) на действия организатора торгов – Межрегионального территориального управления федерального агентства по управлению государственным имуществом в Псковской и Новгородской областях (173004, г. Великий Новгород, ул. Фёдоровский ручей, д. 6) при проведении аукциона № 21000017500000000104 на право заключения договора аренды объекта недвижимости – здание корпуса А, расположенного по адресу Новгородская область, г. Великий Новгород, ул. Фёдоровский ручей, д. 2/13 (кадастровый номер 53:23:7102701:78), размещенного 07.07.2022 на официальном сайте в сети Интернет: <https://torgi.gov.ru>, необоснованной.

Председатель Комиссии

...

Члены Комиссии

...

...

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