

(уведомление о продлении срока принятия решения)

Управление Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (далее – Новосибирское УФАС России) уведомляет Вас о переносе даты рассмотрения жалобы(вх. № 19580э от 03.11.2020 года) Индивидуального предпринимателя Савельева на действия 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, лот № 10),в связи с необходимостью получения дополнительной информации на основании части 14.1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Повторно сообщаем Вам доводы жалобы.

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 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 № 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, 23.04.2018, 04.07.2019, 30.09.2019, 23.01.2020, 28.02.2020, 06.04.2020, 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 ч. 1 ст. 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 ч. 4 ст. 3 ФЗ № 178-ФЗ к отношениям по отчуждению государственного и муниципального имущества, не урегулированным настоящим Федеральным законом, применяются нормы гражданского законодательства.

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

В соответствии со ст. 32.1 ФЗ № 178-ФЗ Постановлением Правительства РФ от 27.08.2012 г. № 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 п. 1 настоящее 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.

Согласно ст. 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 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 ч. 2 ст. 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 п. 2, п. 6 ч. 3 ст. 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 п. 1 ч. 9 ст. 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 подп. а, в п. 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 п. 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 п. 47 Положения в течение 5 рабочих дней со дня подведения итогов аукциона с победителем заключается договор купли-продажи имущества.

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

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

Согласно ч. 2 ст. 35 ФЗ № 178-ФЗ решение о предоставлении рассрочки может быть принято в случае приватизации государственного или муниципального имущества в соответствии со ст. 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 п. 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 п. 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 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 г. 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 г. 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 платёж 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 пристроением и складом) уже на момент публикации Извещения о торгах (23.09.2020 г.) уже закончился (срок действия договора аренды до 01.08.2020) 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.

Полагаю, что указанными действиями продавца имущества, департамента земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска, причиняется значительный ущерб мне, как участнику торгов, признанного победителем торгов.

Департамент земельных и имущественных отношений 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 ч. 1 ст. 447 ГК РФ договор, если иное не вытекает из его существа, может быть заключён путём проведения торгов. Договор заключается с лицом, выигравшим торги.

Согласно ч. 6 ст. 447 ГК РФ правила, предусмотренные ст. 448 и ст. 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 статьёй, является основанием для признания судом соответствующих торгов и заключенных по результатам таких торгов сделок недействительными.

В соответствии с п. 2 ст. 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 № 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.

Информация о поступлении указанной жалобы размещена на официальном сайте Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области: www.novosibirsk.fas.gov.ru.

В соответствии с частью 15 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года

№ 135-ФЗ «О защите конкуренции» организатор торгов, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, действия (бездействие) которых обжалуются, обязаны представить на рассмотрение жалобы по существу документацию о торгах, изменения, внесенные в конкурсную документацию, документацию об аукционе, заявки на участие в конкурсе, заявки на участие в аукционе, протоколы вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе, протоколы рассмотрения заявок на участие в конкурсе, протоколы рассмотрения заявок на участие в аукционе, протоколы оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе, протоколы аукциона, аудио-, видеозаписи и иные документы и сведения, составленные в ходе организации и проведения торгов.

На основании вышеизложенного, ДЗиИО мэрии города Новосибирсканадлежит представить в Новосибирское УФАС России в срок **до 16 ноября 2020 года** документы и сведения, указанные в части 15 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Со дня направления уведомления, торги приостанавливаются до рассмотрения жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии по существу.

В случае принятия жалобы к рассмотрению организатор торгов, которому направлено уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу, не вправе заключать договор до принятия антимонопольным органом решения по жалобе. Договор, заключенный с нарушением установленного требования, является ничтожным.

Рассмотрение жалобы по существу комиссией Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области состоится **17 ноября 2020 года в 11.00 часов**.

В связи с необходимостью принятия мер по нераспространению коронавирусной инфекции, жалоба будет рассмотрена дистанционно, по ссылке <https://fas3.tconf.rt.ru/c/1921572145>.

Для участия в дистанционном рассмотрении жалобы необходимо направить доверенности представителей на адрес электронной почты Новосибирского УФАС России.

Организатор торгов, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, заявитель, а также лица, подавшие заявки на участие в торгах, вправе направить в антимонопольный орган возражение на жалобу или дополнение к ней. Возражение на жалобу направляется в антимонопольный орган не позднее, чем за два рабочих дня до дня рассмотрения жалобы.

Примечание:

Ответственность за непредставление информации антимонопольному органу либо представление недостоверных сведений предусмотрена статьей 19.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях