

## РЕШЕНИЕ

### по делу № 049/10/18.1-291/2022

«11» января 2023 г. г. Магадан

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Магаданской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции», в составе:

Председатель Комиссии:

-заместитель руководителя управления;

Члены Комиссии:

-начальник отдела контроля закупок и антимонопольного законодательства;

-ведущий специалист-эксперт отдела контроля закупок и антимонопольного законодательства;

в присутствии представителя:

-организатора торгов - Комитета по управлению муниципальным имуществом г. Магадана (согласно выписке из ЕГРЮЛ с 09.01.2023 реорганизован путем присоединения к Департаменту имущественных и жилищных отношений мэрии г. Магадана) Ч. Ю.В. (доверенность № 9 от 11.01.2023);

-заявителя – Р..О. А.,

рассмотрела жалобу Р. О.А. на действия организатора торгов – Комитета по управлению муниципальным имуществом г. Магадана при проведении аукциона по продаже объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 49:09:031115:1142, степенью готовности 28%, расположенного по адресу: г. Магадан, ул. Приморская, общая площадь 942,2 кв.м. (реестровый номер извещения №21000019090000000022, лот №1).

В жалобе заявитель указывает на значительное занижение начальной цены объекта незавершенного строительства.

Информация о поступившей жалобе 28.12.2022 размещена на официальном сайте Федеральной антимонопольной службы «База решений и правовых актов» <https://br.fas.gov.ru>.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие)

юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо 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 Законом о закупках, за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Изучив представленные документы и материалы, руководствуясь положениями статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Магаданского УФАС России

## **УСТАНОВИЛА:**

1. 24.11.2022 Организатором торгов - Комитетом по управлению муниципальным имуществом г. Магадана на официальном сайте РФ [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) размещено извещение о проведении публичных торгов (аукциона) по продаже объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 49:09:031115:1142, степенью готовности 28%, расположенного по адресу: г. Магадан, ул. Приморская, общая площадь 942,2 кв.м. (реестровый номер извещения №21000019090000000022, лот №1).

Дата начала срока подачи заявок - 24.11.2022, дата окончания срока подачи заявок - 20.12.2022.

Дата проведения торгов: 29.12.2022.

Согласно информации, предоставленной КУМИ г. Магадана, всего на участие в публичных торгах поступило три заявки от следующих лиц: АО «Корпорация развития Магаданской области», ООО «УК Геолог», ООО «Магстройинвест».

2. Согласно доводам жалобы организатором торгов начальная цена объекта указана в размере 926 000 рублей. По мнению заявителя, указанная цена необоснованно занижена. Заявителем была заказана оценка объекта у независимого оценщика, согласно отчету об оценке № 170-22, проведенному независимым оценщиком Х И.А., итоговое значение рыночной стоимости объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 49:09:031115:1142, степенью готовности 28%, расположенного по адресу: г. Магадан, ул. Приморская, общая площадь 942,2 кв.м. по состоянию на октябрь 2022 года составляет 16 832 000 рублей. Таким образом, по мнению заявителя, в действиях организаторов торгов усматривается нарушение действующего законодательства при установлении начальной цены объекта в размере 926 000 рублей.

Кроме того, заявитель в ходе заседания Комиссии дополнительно пояснил, что не возражает против проведения публичных торгов, не согласен исключительно с начальной ценой объекта незавершенного строительства. По мнению заявителя, КУМИ мэрии г. Магадана не имеет полномочий проводить публичные торги, в данном случае объект незавершенного строительства должен реализовываться

судебными приставами. Также, по мнению заявителя, вид разрешенного использования земельного участка был произвольно заменен организатором торгов на благоустройство территории.

**2.** Публичные торги по продаже объектов незавершенного строительства производится в порядке, предусмотренном постановлением Правительства Российской Федерации от 03.12.2014 № 1299 «Об утверждении правил проведения публичных торгов по продаже объектов незавершенного строительства» (далее - Постановление № 1299).

Согласно пункту 7 Постановления № 1299 извещение о проведении аукциона должно содержать:

а) сведения об организаторе аукциона;

б) сведения о суде, принявшем решение об изъятии объекта незавершенного строительства у собственника путем продажи с публичных торгов, с указанием резолютивной части решения суда;

в) сведения о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона;

г) сведения об объекте незавершенного строительства (далее - предмет аукциона), включая примерное определение его готовности, выраженное в процентах, кадастровый номер (при наличии), а также о земельном участке, на котором он расположен (местоположение, площадь, кадастровый номер земельного участка, разрешенное использование и указание на предельные параметры его застройки);

д) форму заявки на участие в аукционе с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка;

е) порядок приема заявок на участие в аукционе (место приема, дата и время начала и окончания приема заявок на участие в аукционе);

ж) размер задатка, порядок его внесения и возврата, банковские реквизиты счета для перечисления задатка;

з) **начальную цену предмета аукциона, которая определяется на основании оценки его рыночной стоимости;**

и) шаг аукциона.

Как установлено п.5 Постановления № 1299, организатор аукциона устанавливает время, место проведения аукциона, срок подачи заявок на участие в аукционе, порядок и сроки внесения и возврата задатка, **величину повышения начальной цены продажи объекта незавершенного строительства** (далее-шаг аукциона).

Из перечисленных норм следует, что организатор торгов определяет начальную цену объекта не самостоятельно, а указывает начальную цену предмета аукциона на основании оценки его рыночной стоимости, которая производится компетентными лицами.

**3.** Согласно пояснениям КУМИ г. Магадана от 28.12.2022, Комитет осуществляет

продажу указанного объекта незавершенного строительства на основании решения Магаданского городского суда от 05.04.2022 № 2-88/2022 и апелляционного определения Магаданского областного суда от 02.08.2022 № 02-88/2022, № 33-538/2022 об изъятии объекта незавершенного строительства, принадлежащего на праве собственности Р. О.А, путем продажи с публичных торгов, в порядке, установленном постановлением Правительства Российской Федерации от 03.12.2014 № 1299 «Об утверждении правил проведения публичных торгов по продаже объектов незавершенного строительства». В рамках исполнения указанной продажи с ООО «Аналитик центр» заключен муниципальный контракт от 02.09.2022 для определения рыночной стоимости рассматриваемого объекта незавершенного строительства. Согласно отчету № 6944/22 от 29.09.2022, рыночная стоимость объекта с учетом НДС составила 926 000 рублей 00 копеек.

На сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) было опубликовано информационное сообщение № 1 о проведении публичных торгов по продаже объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 49:09:031115:1142, степенью готовности 28%, расположенного по адресу: г. Магадан, ул. Приморская, общая площадь 942,2 кв.м. Аукцион признан несостоявшимся в связи с допуском к участию одной заявки.

24.11.2022 КУМИ г. Магадана на официальном сайте РФ [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) повторно размещено Извещение о проведении публичных торгов (аукциона) по продаже объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 49:09:031115:1142, степенью готовности 28%, расположенный по адресу: г. Магадан, ул. Приморская, общая площадь 942,2 кв.м. (реестровый номер извещения №21000019090000000022, лот №1).

Начальная цена объекта указана в размере 926 000 рублей. На участие в торгах поданы три заявки, которые были допущены к аукциону.

По мнению организатора торгов, жалоба Р.О.А. является необоснованной.

В ходе заседания Комиссии представитель Департамента доводы, изложенные в письменных пояснениях, поддержал в полном объеме и дополнительно пояснил, что Комитет самостоятельно не изменял назначение земельного участка, это входит в полномочия Департамента САТЭК мэрии г. Магадана. В соответствии с Постановлением № 1299 Публичные торги в отношении объекта незавершенного строительства проводятся органами местного самоуправления. С целью последующего определения рыночной стоимости объекта незавершенного строительства Комитетом направлены запросы в адрес лиц, проводящих такую оценку, а именно: ООО «Центр ОМЭК», оценщику В. В.В., ООО «Аналитик Центр», Х. И.А. В результате муниципальный контракт по оценке был заключен с ООО «Аналитик центр», так как последний предложил самую низкую цену по проведению рыночной стоимости объекта незавершенного строительства.

**4.** Как установлено Комиссией Магаданского УФАС России, в соответствии с п.3 Постановления № 1299 аукцион по продаже объектов незавершенного строительства проводится исполнительными органами государственной власти или органами местного самоуправления, обратившимся в суд с заявлением о продаже объектов незавершенного строительства на публичных торгах, либо специализированной организацией, привлеченной в соответствии с законодательством Российской Федерации на основании договора с указанными лицами.

Из представленных материалов следует, что указанный объект незавершенного строительства реализовывался на публичных торгах на основании решения Магаданского городского суда от 05.08.2022 № 2-88/2022. Согласно данному решению КУМИ г. Магадана обратился в Магаданский городской суд с исковым заявлением об изъятии у Р. О.А. объекта незавершенного строительства путем продажи с публичных торгов.

Таким образом, довод заявителя о том, что КУМИ г. Магадана не имеет полномочий проводить публичные торги по продаже объектов незавершенного строительства, подлежит отклонению.

В соответствии с положениями ст. 11 постановления мэрии г. Магадана от 08.09.2021 № 3015 «Об утверждении правил землепользования и застройки муниципального образования «г. Магадан» к полномочиям комитета по управлению муниципальным имуществом города Магадана в области землепользования и застройки относятся:

1) управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности в пределах своей компетенции;

2) иные полномочия, отнесенные к компетенции комитета по управлению муниципальным имуществом города Магадана в соответствии с муниципальными правовыми актами.

Согласно постановлению мэрии г. Магадана от 01.08.2011 № 2879 «О перераспределении полномочий между комитетом по управлению муниципальным имуществом г. Магадана и департаментом строительства, архитектуры, технического и экологического контроля мэрии г. Магадана в сфере земельных отношений полномочия в сфере земельных отношений (за исключением полномочий по заключению договоров аренды земельных участков) переданы от комитета по управлению муниципальным имуществом города Магадана департаменту строительства, архитектуры, технического и экологического контроля мэрии города Магадана (п. 1 Постановления).

Следовательно, КУМИ г. Магадана вид разрешенного использования земельного участка самостоятельно изменен не был, в связи с чем довод заявителя подлежит отклонению.

В соответствии со статьей 23 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган осуществляет деятельность в пределах своей компетенции.

В силу действующего законодательства Российской Федерации у Магаданского УФАС России полномочия по разрешению вопросов в сфере гражданских правоотношений, в том числе связанных с оспариванием рыночной стоимости объекта незавершенного строительства, расположенного по указанному выше адресу, а также по оценке действий лица, проводившего рыночную оценку стоимости объекта незавершенного строительства на предмет правильности определения такой цены, отсутствуют.

В соответствии со ст. 13 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в случае наличия спора о достоверности величины рыночной или иной стоимости объекта оценки,

установленной в отчете, в том числе и в связи с имеющимся иным отчетом об оценке этого же объекта, указанный спор подлежит рассмотрению судом, арбитражным судом в соответствии с установленной компетенцией, третейским судом по соглашению сторон спора или договора или в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность.

В рамках рассмотрения жалоб в порядке ст.18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган правомочен лишь дать оценку соблюдения организатором торгов требований действующего законодательства, регламентирующего порядок поведения торгов.

Согласно части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

Таким образом, по правилам статьи 18.1 Закона о защите конкуренции жалоба может быть подана либо лицом, подавшим заявку на участие в торгах, либо лицом, не подавшим заявку на участие в торгах в случае, если обжалуется порядок размещения информации о проведении торгов либо порядок подачи заявок на участие в торгах.

В силу положений статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает вышеуказанные жалобы именно в контексте соблюдения прав лиц, в том или ином статусе участвующих (или имеющих возможность принять участие) непосредственно в самой процедуре проведения торгов, но не лиц, связанных, например, с реализуемым на торгах имуществом, но в самих торгах не участвующих. Указанный правовой подход соотносится с правовой позицией Верховного Суда Российской Федерации (Определение от 10.03.2017 № 305-КГ17-523).

Из жалобы Рыбина О.А. и материалов дела следует, что заявку на участие в публичных торгах последний не подавал, в ходе заседания Комиссии Магаданского УФАС России заявитель пояснил, им обжалуется только порядок формирования цены, который нельзя отнести к порядку организации и проведения торгов.

Таким образом, в действиях организатора торгов - КУМИ г. Магадана нарушений действующего законодательства при проведении публичных торгов не установлено.

При таких обстоятельствах Комиссия Мордовского УФАС России приходит к выводу о необоснованности доводов жалобы.

На основании изложенного, в соответствии с ч. 20 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Магаданского УФАС

России

**РЕШИЛА:**

Признать жалобу Р. О. А. на действия организатора торгов - Комитета по управлению муниципальным имуществом г. Магадана при проведении аукциона по продаже объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 49:09:031115:1142, степенью готовности 28%, расположенного по адресу: г. Магадан, ул. Приморская, общая площадь 942,2 кв.м (реестровый номер извещения № 21000019090000000022, лот №1) необоснованной.

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

Председатель комиссии:

Члены комиссии: