

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 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 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 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 иском о признании недействительным решения о продаже 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: