

РЕШЕНИЕ

по делу №082/10/18.1-2361/2023

Резолютивная часть объявлена 03.11.2023

Решение в полном объеме изготовлено 09.11.2023 г. Симферополь

Комиссия Межрегионального УФАС России по Республике Крым и городу Севастополю (далее — Управление) в составе:

Председатель Комиссии:

<...>- заместитель руководителя Управления;

Члены Комиссии:

<...> - специалист-эксперт отдела контроля рекламы и органов власти Управления;

<...> - специалист-эксперт отдела контроля рекламы и органов власти Управления;

рассмотрев жалобу представителя <...> по доверенности <...>. (далее — Заявитель) на действия организатора торгов — Министерство имущественных и земельных отношений Республики Крым (далее — Организатор торгов, Минимущество Крыма) при организации и проведении аукциона на право заключения договора купли-продажи государственного имущества Республики Крым (извещение на сайте в информационно — телекоммуникационной сети «Интернет» - <https://torgi.gov.ru> №21000034750000000083, Лот №1), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2023 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

26.10.2023 в Управление поступила жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при организации и проведении аукциона на право заключения договора купли-продажи государственного имущества.

Заявитель полагает, что Организатор торгов утаил от участников торгов существенную информацию о наличии судебного спора по делу №А82-12057/2023, что в дальнейшем может повлечь признание торгов недействительными и Покупателю могут быть нанесены финансовые убытки, также Заявитель считает указанную цену имущества в аукционе существенно заниженной.

Организатор торгов не согласился с доводами жалобы, пояснив следующее.

Согласно статье 5 Закона Республики Крым от 08.08.2014 № 46-ЗРК «Об управлении и распоряжении собственностью Республики Крым» отчуждение имущества Республики Крым, составляющего казну Республики Крым, осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации и законодательством Республики Крым.

Отношения, связанные с приватизацией имущества Республики Крым, регулируются Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее - Федеральный закон № 178-ФЗ), Законом Республики Крым от 01.04.2019 № 587-ЗРК/2019 «О порядке и условиях приватизации имущества, находящегося в собственности Республики Крым» (далее - Закон Республики Крым № 587-

ЗРК/2019).

В соответствии с Законом Республики Крым № 587-ЗРК/2019 прогнозный план (программа) приватизации имущества Республики Крым на очередной финансовый год, одобренный Советом министров Республики Крым, утверждается Государственным Советом Республики Крым в срок не позднее 10 рабочих дней до начала планового периода.

В соответствии с Указом Главы Республики Крым от 03.09.2014 № 242-У «Об уполномоченном органе» (далее - Указ Главы Республики Крым № 242-У) Минимущество Крыма (Уполномоченный орган) определено исполнительным органом Республики Крым, осуществляющим, в том числе, функции в области приватизации имущества Республики Крым.

Минимущество Крыма выступает в роли организатора торгов при проведении продажи имущества Республики Крым, составляющего казну Республики Крым, включенного в прогнозный план (программу) приватизации на соответствующий плановый период, руководствуясь положениями вышеперечисленных нормативных правовых актов, а также Положением об организации и проведении продажи государственного или муниципального имущества в электронной форме, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 27.08.2012 № 860.

Право собственности Республики Крым на объекты недвижимости, входящие в состав Объекта приватизации, в установленном порядке зарегистрированы:

- 27.02.2023, номер государственной регистрации права Республики Крым 90:25:010106:4051-91/018/2023-3 - на объект незавершенного строительства площадью 11 500,4 кв. м, кадастровый номер 90:25:010106:4051;
- 08.08.2023, номер государственной регистрации права Республики Крым 90:25:010106:219-91/018/2023-8 - на земельный участок площадью 3 386 +/- 20 кв. м, кадастровый номер 90:25:010106:219.

Объект незавершенного строительства с кадастровым номером 90:25:010106:4051 и объекты движимого имущества, входящие в состав Объекта приватизации, включены в состав казны Республики Крым на основании актов приема-передачи от 30.05.2023 № 1128, от 18.08.2023 № 1149, подписанных между Государственным автономным учреждением «Распорядительная дирекция имущества Республики Крым и Минимуществом Крыма.

В соответствии с распоряжением Совета министров Республики Крым от 24.07.2023 № 1229-р «О принятии земельного участка из муниципальной собственности муниципального образования городской округ Ялта Республики Крым в собственность Республики Крым», на основании акта приема-передачи земельного участка от 02.08.2023 № б/н, подписанного между Администрацией г. Ялта Республики Крым и Минимуществом Крыма, и проведенной правовой регистрацией, земельный участок с кадастровым номером 90:25:010106:219, входящий в состав Объекта приватизации, включен в состав казны Республики Крым 10.08.2023.

На основании распоряжения Совета министров Республики Крым от 19.06.2023 № 972-р «Об одобрении проекта Постановления Государственного Совета Республики Крым «О внесении изменений в Постановление Государственного Совета Республики Крым от 18 октября 2022 года № 1416-2/22 «Об утверждении Прогнозного плана (программы) приватизации имущества, находящегося в собственности Республики Крым, на 2023 год»», в соответствии с Постановлением Государственного Совета Республики Крым от 14.07.2023 № 1852-2/23 «О внесении изменений в Постановление Государственного Совета Республики Крым от 18 октября 2022 года № 1416-2/22 «Об утверждении Прогнозного плана (программы) приватизации имущества, находящегося в собственности Республики Крым, на 2023 год», в Прогнозный план (программу) приватизации имущества, находящегося в собственности Республики Крым, на 2023 год внесены изменения, в том числе, предусматривающие

включение в него Объекта приватизации.

В соответствии с распоряжениями Совета министров Республики Крым от 20.07.2023 № 1202-р «Об установлении способов приватизации имущества Республики Крым, включенного в Прогнозный план (программу) приватизации имущества, находящегося в собственности Республики Крым, на 2023 год» (далее - Распоряжение Совета министров Республики Крым № 1202-р), от 28.08.2023 № 1478-р «Об утверждении перечней имущества, подлежащего приватизации», в отношении Объекта приватизации установлен способ приватизации продажа на аукционе, а также утверждены пообъектные перечни недвижимого и движимого имущества, отчуждаемого в порядке приватизации.

Согласно Федеральному закону № 178-ФЗ, начальная цена подлежащего приватизации государственного или муниципального имущества (в том числе имущества Республики Крым) устанавливается в случаях, предусмотренных Федеральным законом о приватизации, в соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность, при условии, что со дня составления отчета об оценке объекта оценки до дня размещения на официальном сайте в сети «Интернет» информационного сообщения о продаже государственного или муниципального имущества прошло не более чем шесть месяцев.

В соответствии с требованиями статьи 8 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»: «Проведение оценки объектов оценки является обязательным в случае вовлечения в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям, в том числе:

при определении стоимости объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, в целях их приватизации, передачи в доверительное управление либо передачи в аренду».

В рамках предприватизационной подготовки Минимуществом Крыма обеспечено проведение мероприятий, связанных с проведением независимой оценки рыночной стоимости Объекта приватизации, по результатам которой в адрес Минимущества Крыма поступил Отчёт № 0175200003823000010/20-2023 «Об оценке рыночной стоимости группы инвентарных объектов с расположенным под ними земельным участком, по адресу: Республика Крым, г Ялта, ул. имени архитектора Краснова Н.П., д. 3, находящихся в собственности субъекта Российской Федерации - Республики Крым, входящих в состав казны Республики Крым и включенных в Реестр имущества Республики Крым» (дата составления отчета - 12.09.2023), выполненный независимым субъектом оценочной деятельности - ООО «Оценочная компания «Ангара» (ОГРН 1159102122970), с положительным Экспертным заключением от 13.09.2023 №82/130923/203 выданным Саморегулируемой организацией «Региональная ассоциация оценщиков» (ОГРН 1102300008590), который в соответствии с требованиями действующего законодательства, размещен в свободном доступе на сайте Единого федерального реестра юридически значимых сведений о фактах деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и иных субъектов экономической деятельности (Федресурс) в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»: <https://fedresurs.ru/sfactmessage/29EE86B70C5340CAB2913772D4B6C2A2>.

Установлено, что 29.09.2023 на сайте в информационно — телекоммуникационной сети «Интернет» - <https://torgi.gov.ru> Организатором торгов размещено извещение №21000034750000000083 о проведении аукциона на право заключения договора купли-продажи государственного имущества Республики Крым, а именно: - объект незавершенного строительства (проектируемое назначение - спортивно-развлекательный центр с гостиницей, степень гот. - 65 %) пл. 11 500,4 кв. м, КН 90:25:010106:4051, расположенный по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. имени архитектора Краснова Н.П., д. 3; - объекты движимого имущества, расположенные по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. имени архитектора Краснова Н.П., д. 3, указанные в приложении 1 к приказу Минимущества Крыма от «25»

сентября 2023 года № 7951;- земельный участок площадью 3 386 +/- 20 кв. м, кадастровый номер 90:25:010106:219 (категория – земли населенных пунктов, ВРИ – предпринимательство), расположенный по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Краснова, 3, земельный участок № 1 (далее — Аукцион).

В извещении указано, что в отношении земельного участка с кадастровым номером 90:25:010106:219 зарегистрированы ограничения (обременения) прав (особые отметки), которые указаны в приказе Минимущества Крыма от «25» сентября 2023 года № 7951, а также в Приложении 2 к приказу Минимущества Крыма от «25» сентября 2023 года № 7951. Приказ Минимущества №7951 размещен Организатором торгов в извещении.

В соответствии с протоколом от 27.10.2023 № 350 заседания Комиссии по организации и проведению продажи имущества, находящегося в собственности Республики Крым, до окончания срока приема заявок (25.10.2023 18:00 по московскому времени) на участие в процедуре аукционе поступила заявка и документы от 1 (одного) претендента - Акционерного общества «АппартГрупп» (ОГРН 1239100012744; ИНН 9103102561; адрес юридического лица: 298600, Республика Крым, г.о. Ялта, г. Ялта, ул. Васильева, д.16, офис 204) (далее - АО «АппартГрупп»).

Комиссией Организатора торгов было принято решение о допуске к участию в торгах и признании АО «АппартГрупп» единственным участником аукциона по продаже Объекта приватизации, назначенного на 31.10.2023 в 10 ч. 00 мин. на сайте АО «ЕЭТП».

В соответствии с протоколом от 31.10.2023 № 60 заседания Комиссии процедура 21000034750000000083 признана состоявшейся.

Заявитель пояснил, что в производстве Арбитражного суда Республики Крым находится дело № А83-12057/2023 по иску Общества с ограниченной ответственностью «Зодиак-Омега ЛТД» и <...> к Государственному Совету Республики Крым о признании постановления от 03.02.2023 №1597-2/23 незаконным в части пункта 227 и исключения пункта 227 из Перечня имущества учитываемого как собственность Республики Крым. Определением суда от 13.10.2023 по делу №А83-12057/2023 <...> было отказано в удовлетворении заявления о принятии обеспечительных мер в виде наложения запрета Государственному комитету по государственной регистрации и кадастру Республики Крым совершать любые регистрационные действия в отношении объекта незавершенного строительства (спортивно-развлекательного центра с гостиницей), реализуемого Организатором торгов на аукционе.

Вместе с тем, Заявитель не имел намерения подавать заявку и принимать участие в Аукционе.

Согласно пункту 2 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации если иное не предусмотрено законом, извещение о проведении торгов должно быть опубликовано организатором не позднее чем за тридцать дней до их проведения. Извещение должно содержать сведения о времени, месте и форме торгов, об их предмете, о существующих обременениях продаваемого имущества и о порядке проведения торгов, в том числе об оформлении участия в торгах, определении лица, выигравшего торги, а также сведения о начальной цене.

Вместе с тем, в Едином государственном реестре недвижимости, информация о наличии зарегистрированных ограничений прав и обременений в отношении объектов недвижимости, входящих в состав Объекта приватизации, отсутствует.

Сведения о каких-либо принятых судебными органами решениях, предусматривающих наложение запрета (ареста) на совершение регистрационных действий в отношении объектов недвижимости, входящих в состав Объекта приватизации, в Управление не представлены.

Организатором торгов также представлен отчет об оценке имущества, реализуемого на

Аукционе, в соответствии с которым начальная цена продажи имущества составила 223 445 910 (двести двадцать три миллиона четыреста сорок пять тысяч девятьсот десять) рублей 00 копеек с учетом НДС, что не противоречит цене, указанной в Извещении.

В своих пояснениях по существу жалобы АО «АППАРТГРУПП» указывает следующее: «*вся необходимая информация для участия в аукционе была размещена в открытых (общедоступных) источниках. В связи с этим АО «АППАРТГРУПП» беспрепятственно участвовало в аукционе. Права и интересы АО «АППАРТГРУПП» не нарушены, готово заключить договор купли-продажи объекта приватизации в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации и документацией о проведении электронного аукциона на право заключения договора купли-продажи государственного имущества №2100003475000000083, Лот №1. Жалобу представителя Коласа Игориса по доверенности Новицкой В.Ю. просим признать необоснованной., возобновить осуществление процедуры для заключения договора.*

Комиссия отмечает, что фактического обоснования нарушения прав или законных интересов <...> в жалобе Заявителем не приведено, доказательств того, что положениями извещения права Заявителя были нарушены антимонопольному органу не представлено.

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу представителя <...> по доверенности <...>. на действия организатора торгов — Министерство имущественных и земельных отношений Республики Крым при организации и проведении аукциона на право заключения договора купли-продажи государственного имущества (извещение на сайте в информационно — телекоммуникационной сети «Интернет» - <https://torgi.gov.ru> №2100003475000000083, Лот №1) необоснованной.

Решение комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в Арбитражный суд Республики Крым в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.