

## Решение № 055/10/18.1-323/2023

### о признании жалобы необоснованной

31.03.2023

г. Омск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Омской области (далее – Омское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе:

<...> – заместителя руководителя управления, председателя Комиссии;

<...> – начальника отдела контроля органов власти, члена Комиссии;

<...> – главного специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии,

рассмотрев в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), жалобу индивидуального предпринимателя <...> (далее – ИП <...>, Заявитель) на действия Администрации Саргатского городского поселения Саргатского муниципального района Омской области (далее – Администрация, Организатор торгов, Ответчик, Продавец) при проведении открытого аукциона в электронной форме по продаже имущества, находящегося в собственности Саргатского городского поселения Саргатского муниципального района Омской области, расположенного по адресу: Омская область, Саргатский район, р.п. Саргатское, ул. Октябрьская, д. 2: часть здания, площадью 510,4 кв.м., кадастровый номер 55:24:050244:78, 1972 года ввода в эксплуатацию (извещение № 22000006160000000013 размещено на официальном сайте Российской Федерации [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет») (далее – аукцион, торги),

при участии представителя Заявителя – <...> (доверенность б/н от 30.03.2023, личность удостоверена паспортом),

при участии представителя Ответчика – <...> (доверенность б/н от 30.03.2023, личность удостоверена паспортом),

**УСТАНОВИЛА:**

**1.** В Омское УФАС России поступила жалоба ИП <...> (вх. от 24.03.2023 № 2665/23), который полагает, что информационное сообщение о проведении торгов содержит недостоверные сведения, что не позволило ИП <...> подать заявку на участие в аукционе. В обоснование своей позиции Заявитель указывает следующее.

Так, в информационном сообщении не указан этаж здания, который выставлен на продажу, не указано, что земельный участок находится в долевой собственности. Из документации не следует, что 1610 кв.м. является площадью к продаже или общей площадью земельного участка под всем зданием, в связи с чем, не представляется возможным определить, какая площадь предназначена к продаже.

В проекте договора, являющемся неотъемлемой частью информационного сообщения, который не подлежит изменению по результатам торгов, отсутствует указание на этаж или номера помещений на поэтажном плане здания, которые подлежат передаче покупателю. В проекте договора отсутствует указание, что реализации подлежит только часть земельного участка (земельный участок в долевой собственности). В пункте 1.1 проекта договора под имуществом подразумевается часть задания и часть земельного участка, в разделе «цена и порядок расчетов» в пункте 2.1 указана реализационная цена имущества, то есть части задания и части земельного участка. Тогда как в пункте 2.2 проекта договора указана также реализационная рыночная цена земельного участка – 646 000 руб. Учитывая пункт 1.1 проекта договора, в котором определен состав имущества, по мнению Заявителя, получается двойная оплата за земельный участок.

Данные нарушения и неясность в порядке формирования лота, его площади и нахождения на поэтажном плане, порядок формирования цены лишили Заявителя возможности принять участие в аукционе.

На основании вышеизложенного, Заявитель просит приостановить торги, признать жалобу обоснованной, выдать предписание о внесении изменений в документацию об аукционе.

**2.** В соответствии с уведомлением Омского УФАС России от 24.03.2023 № ГЛ/1938/23 Администрацией представлены пояснения относительно фактов, изложенных в жалобе Заявителя, а также надлежащим образом заверенные копии запрашиваемых документов (вх. от 29.03.2023 № 2873/23).

На заседании Комиссии 31.03.2023 представитель Ответчика высказалась согласно письменным пояснениям Администрации на жалобу ИП <...>, отметив следующее.

Запросов на разъяснение размещенной информации, а также для проведения осмотра выставленного на продажу имущества не поступало.

Заявитель указывает, что в информационном сообщении содержится информация о выставленных на продажу двух этажах здания, вместе с тем, в информационном сообщении таких сведений нет. Данные о выставленном на продажу объекте недвижимости заполнялись на основании правоустанавливающего документа – свидетельство о государственной регистрации права серия 55 АВ № 894868 от 29.05.2009.

На сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) в характеристиках продаваемого объекта указано количество этажей два – это информация в отношении всего здания.

Так как на продажу выставлена часть здания это автоматически подразумевает то, что земельный участок находится в долевой собственности. Так как часть здания является помещением – это означает, что земельный участок может принадлежать только на праве общей долевой собственности.

В проекте договора купли-продажи в пункте 1.1 не указано, что в цену аукциона помимо части здания еще входит земельный участок, из пункта 2.2 ясно следует, что земельный участок приобретается отдельно.

При возникновении вопросов по продаваемому имуществу заинтересованному лицу следовало обратиться в Администрацию по электронной почте в период подачи заявок на участие в аукционе с 17 февраля по 20 марта. Также по запросу Администрацией могли быть представлены отчет об оценке недвижимого имущества и выписки из ЕГРН, где подробно указаны характеристики объектов.

Заявитель в своей жалобе указывает, что неясность в порядке формирования лота, его площади и нахождения на поэтажном плане, порядок формирования цены лишили его возможности принять участие в аукционе, вместе с тем, заявки принимались до 20 марта, а жалобы была подготовлена 22 марта.

На основании изложенного, Ответчик просит признать жалобу Заявителя необоснованной.

**3.** Из представленных материалов и информации следует, что 17.02.2023 на официальном сайте Российской Федерации [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), сайте электронной торговой площадки ООО «РТС-тендер» [www.i.rts-tender.ru](http://www.i.rts-tender.ru) в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», Администрацией размещено извещение № 22000006160000000013 и документация о проведении открытого аукциона в электронной форме по продаже имущества, находящегося в собственности Саргатского городского поселения Саргатского муниципального района Омской области, расположенного по адресу: Омская область, Саргатский район, р.п. Саргатское, ул. Октябрьская, д. 2: часть здания, площадью 510,4 кв.м., кадастровый номер 55:24:050244:78, 1972 года ввода в эксплуатацию, начальная цена – 6 301 000,0 руб. Цена выкупа земельного участка с кадастровым номером 55:24:050244:15

площадью 1610 кв.м. под частью здания с кадастровым номером 55:24:050244:78, площадью 510,4 кв.м. составляет 646 000,0 руб.

Прием заявок на участие в аукционе осуществлялся Администрацией с 17.02.2023 по 20.03.2023. Дата рассмотрения заявок и признания претендентов участниками аукциона – 23.03.2023. Электронный аукцион назначен на 27.03.2023.

Согласно протоколу № U22000006160000000013-1 по рассмотрению заявок на участие в аукционе в электронной форме от 23.03.2023 на участие в аукционе поступило 2 заявки. При этом ИП <...> не подавал заявку на участие в аукционе.

Уведомлением Омского УФАС России от 24.03.2023 № ГЛ/1938/23 аукцион приостановлен.

**4.** Рассмотрев жалобу Заявителя, представленные Ответчиком документы, заслушав доводы представителей сторон, Комиссия признала жалобу **необоснованной**, исходя из следующего.

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.

Согласно части 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 Федеральным законом от 18.07.2011

№ 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.

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 (часть 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции).

Жалоба ИП <...> (исх. № 19 от 22.03.2023) поступила в Омское УФАС России 24.03.2023 после окончания срока подачи заявок на участие в аукционе, вместе с тем, жалоба Заявителя содержит доводы о нарушении Организатором торгов порядка размещения информации о проведении торгов. В связи с чем, жалоба ИП <...> была принята к производству и рассмотрена в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Согласно части 3 статьи 2 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее – Закон о приватизации) приватизация муниципального имущества осуществляется органами местного самоуправления самостоятельно в порядке, предусмотренном главой III Закона о приватизации.

В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 13, статьей 18 Закона о приватизации одним из способов приватизации государственного или муниципального имущества является продажа государственного или муниципального имущества на аукционе.

В силу части 1 статьи 32.1 Закона о приватизации продажа государственного или муниципального имущества способами, установленными статьями 18 – 20, 23, 24 Закона о приватизации, осуществляется в электронной форме. Положения указанных статей в части проведения продажи государственного или муниципального имущества применяются с учетом особенностей, установленных названной статьей.

Порядок организации и проведения продажи государственного или муниципального имущества в электронной форме регламентирован Положением об организации и проведении продажи государственного или муниципального имущества в электронной форме, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 27.08.2012 № 860 «Об организации и проведении продажи государственного или муниципального имущества в электронной форме» (далее – Положение № 860).

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 (часть 1 статьи 18 Закона о приватизации).

Постановлением Администрации от 30.12.2022 № 324-п утвержден прогнозный план (программа) приватизации муниципального имущества Саргатского городского поселения Саргатского муниципального района Омской области на 2023 год и плановый период 2024-2025 годов. Согласно указанному постановлению в перечень имущества, планируемого к приватизации в 2023

году, включено следующее имущество: часть здания, назначение: торговое. Общая площадь 510,4 кв.м., местоположение: Омская область, Саргатский район, р.п. Саргатское, ул. Октябрьская, д. 2. Планируемый срок приватизации имущества – 2023 год.

Согласно части 1 статьи 15 Закона о приватизации 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 в сети «Интернет» прогнозных планов (программ) приватизации государственного и муниципального имущества, перечень федерального имущества, приватизация которого осуществляется без включения в прогнозный план (программу) приватизации федерального имущества на плановый период, сформированный и утвержденный в порядке, предусмотренном подпунктами 3.1 и 3.2 пункта 1 статьи 6 Закона о приватизации, 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.

В силу постановления Правительства Российской Федерации от 10.09.2012 № 909 «Об определении официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов и внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации» таким сайтом является [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru).

Частью 2 статьи 15 Закона о приватизации установлено, что информационное сообщение о продаже государственного или муниципального имущества подлежит размещению на официальном сайте в сети «Интернет» не менее чем за тридцать дней до дня осуществления продажи указанного имущества, если иное не предусмотрено Законом о приватизации.

Согласно части 4 статьи 18 Закона о приватизации продолжительность приема заявок на участие в аукционе должна быть не менее чем двадцать пять дней. Признание претендентов участниками аукциона осуществляется в течение пяти рабочих дней со дня окончания срока приема указанных

заявок. Аукцион проводится не позднее третьего рабочего дня со дня признания претендентов участниками аукциона.

В соответствии с частью 3 статьи 15 Закона о приватизации информационное сообщение о продаже государственного или муниципального имущества должно содержать, за исключением случаев, предусмотренных Законом о приватизации, следующие сведения:

1) наименование государственного органа или органа местного самоуправления, принявших решение об условиях приватизации такого имущества, реквизиты указанного решения;

2) наименование такого имущества и иные позволяющие его индивидуализировать сведения (характеристика имущества);

3) способ приватизации такого имущества;

4) начальная цена продажи такого имущества;

5) форма подачи предложений о цене такого имущества;

6) условия и сроки платежа, необходимые реквизиты счетов;

7) размер задатка, срок и порядок его внесения, необходимые реквизиты счетов;

8) порядок, место, даты начала и окончания подачи заявок, предложений;

9) исчерпывающий перечень представляемых участниками торгов документов и требования к их оформлению;

10) срок заключения договора купли-продажи такого имущества;

11) порядок ознакомления покупателей с иной информацией, условиями договора купли-продажи такого имущества;

12) ограничения участия отдельных категорий физических лиц и юридических лиц в приватизации такого имущества;

13) порядок определения победителей (при проведении аукциона, специализированного аукциона, конкурса) либо лиц, имеющих право приобретения государственного или муниципального имущества (при проведении его продажи посредством публичного предложения и без объявления цены);

14) место и срок подведения итогов продажи государственного или муниципального имущества;

15) сведения обо всех предыдущих торгах по продаже такого имущества, объявленных в течение года, предшествующего его продаже, и об итогах

торгов по продаже такого имущества;

16) размер и порядок выплаты вознаграждения юридическому лицу, которое в соответствии с подпунктом 8.1 пункта 1 статьи 6 Закона о приватизации осуществляет функции продавца государственного или муниципального имущества и (или) которому решениями соответственно Правительства Российской Федерации, органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления поручено организовать от имени собственника продажу приватизируемого государственного или муниципального имущества.

При проведении аукциона в информационном сообщении помимо сведений, указанных в статье 15 Закона о приватизации, указывается величина повышения начальной цены («шаг аукциона») (часть 5 статьи 18 Закона о приватизации).

Из подпунктов «а», «в», «е», «к» пункта 4 Положения № 860 следует, что продавец в соответствии с законодательством Российской Федерации при продаже имущества осуществляет следующие функции:

- обеспечивает соблюдение требований Закона о приватизации, а также принятых в соответствии с ним нормативных правовых актов, регулирующих продажу имущества;
- определяет в случаях, установленных Законом о приватизации, начальную цену продажи имущества, цену первоначального предложения и цену отсечения при проведении продажи имущества посредством публичного предложения, единую цену продажи при проведении специализированного аукциона, а также «шаг аукциона» и «шаг понижения»;
- определяет по согласованию с оператором электронной площадки даты начала и окончания регистрации на электронной площадке заявок, дату и время проведения процедуры продажи имущества;
- организует подготовку в порядке, установленном Законом о приватизации, информационного сообщения о проведении продажи имущества и об итогах продажи имущества, а также размещение информации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в соответствии с требованиями, установленными Законом о приватизации, Федеральным законом «О персональных данных» и Положением № 860.

Пунктами 12, 13 Положения № 860 предусмотрено, что для продажи имущества уведомление о проведении продажи имущества направляется оператору электронной площадки продавцом не позднее 3 календарных дней до дня размещения информационного сообщения о проведении продажи имущества на официальном сайте в сети «Интернет».

В соответствии с уведомлением, указанным в пункте 12 Положения № 860, в день размещения информационного сообщения о проведении продажи имущества на официальном сайте в сети «Интернет» на электронной

площадке размещаются:

- а) информационное сообщение о проведении продажи имущества;
- б) электронная форма заявки;
- в) проект договора купли-продажи имущества (за исключением продажи имущества на специализированном аукционе);
- г) иные сведения, предусмотренные Законом о приватизации и Положением № 860.

Постановлением Администрации от 16.02.2023 № 30-п «Об аукционной продаже недвижимого имущества на аукционе в электронной форме» объявлен аукцион в электронной форме, с открытой формой подачи предложений о цене, по продаже следующего недвижимого имущества: часть здания (торговое), расположенное по адресу: Омская область, Саргатский район, р.п. Саргатское, ул. Октябрьская, д. 2, площадью 510,4 кв.м., кадастровый номер 55:24:050244:78, 1972 года ввода в эксплуатацию. Начальная цена продажи имущества в размере его рыночной стоимости 6 301 000,0 руб. согласно отчету ООО «А-Консалт» № 309/22 от 17.10.2022 об определении рыночной стоимости части здания и 1/2 доли в праве общей долевой собственности земельного участка.

В разделе 2 информационного сообщения о проведении открытого аукциона в электронной форме по продаже имущества, находящегося в собственности Саргатского городского поселения Саргатского муниципального района Омской области, расположенного по адресу: Омская область, Саргатский район, р.п. Саргатское, ул. Октябрьская, д. 2 (далее – информационное сообщение), указаны сведения об объекте приватизации (лоте).

Так, пункты 2.1, 2.2 информационного сообщения содержат сведения о наименовании объекта приватизации – часть здания, площадью 510,4 кв.м., кадастровый номер 55:24:050244:78, 1972 года ввода в эксплуатацию;

В соответствии со статьей 28 Закона о приватизации приватизация имущества осуществляется одновременно с отчуждением лицу, приобретающему такое имущество, земельного участка, занимаемого имуществом и необходимого для его использования, по установленной цене выкупа земельного участка.

Согласно статье 244 Гражданского кодекса Российской Федерации имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности. Имущество может находиться в общей собственности с определением доли каждого из собственников в праве собственности (долевая собственность) или без определения таких долей (совместная собственность). Общая

собственность возникает при поступлении в собственность двух или нескольких лиц имущества, которое не может быть разделено без изменения его назначения (неделимые вещи) либо не подлежит разделу в силу закона.

Цена выкупа земельного участка с кадастровым номером 55:24:050244:15 площадью 1610 кв.м., под частью здания с кадастровым номером 55:24:050244:78 площадью 510,4 кв. м, составляет 646 000,0 руб. (отчет ООО «А-Консалт» № 309/22 от 17.10.2022 года об оценке объектов оценки).

Месторасположение объекта приватизации – Омская область, Саргатский район, р.п. Саргатское, ул. Октябрьская, д. 2.

В пункте 2.3 информационного сообщения указана краткая характеристика части здания: год постройки – 1972. Площадь – 510,4 кв.м., фундамент – ленточный бетонный, крыша – три слоя рубероида на битумной мастике по железобетонному покрытию, перекрытие – железобетонные плиты, стены – кирпичные, перегородки – кирпичные, полы – бетонные, дверные проемы – простой работы, оконные проемы – двойные створные остеклены, окрашены, внутренняя отделка – штукатурка с побелкой. В помещении имеется водоснабжение, электроосвещение, центральное отопление, канализация.

Форма собственности имущества – муниципальная, государственная регистрации права собственности на часть здания от 29.05.2009г. № 55-55-03/009/2009-319, кадастровый номер 55:24:050244:78, государственная регистрации права собственности на земельный участок от 29.06.2010 № 55-55-03/010/2010-356, кадастровый номер 55:24:050244:15 (пункт 2.4 информационного сообщения).

Согласно пункту 2.5 информационного сообщения права на земельный участок оформляются в соответствии с действующим законодательством. Обременения объекта приватизации отсутствуют (2.12 информационного сообщения).

Неотъемлемой частью информационного сообщения является проект договора купли-продажи (приложение 2 к информационному сообщению) (далее – проект договора).

Из пункта 1.1 проекта договора следует, что в соответствии с условиями договора, Продавец продает, а Покупатель приобретает в собственность следующее недвижимое имущество:

1.1.1 Часть здания, расположенное по адресу Омская область, Саргатский район, р.п. Саргатское, ул. Октябрьская, д. 2, площадью 510,4 кв.м., кадастровый номер 55:24:050244:78, 1972 года ввода в эксплуатацию, принадлежит Продавцу на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 29.05.2009г., сделана запись регистрации № 55-55-03/009/2009-319.

1.1.2. Земельный участок общей площадью 1610 кв. м. кадастровый номер 55:24:050244:15, Омская область, Саргатский район, р.п. Саргатское, ул. Октябрьская, д. 2, принадлежит Продавцу на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 29.06.2010 г., сделана запись регистрации № 55-55-03/010/2010-356.

В пункте 1.2 проекта договора указано, что Продавец гарантирует Покупателю, что Имущество, указанное в пункте 1.1 договора, не заложено, не передано во временное пользование, не подарено, не продано, под арестом и запрещением не состоит. Продавец продаёт Покупателю Имущество свободное от прав третьих лиц.

Из пункта 2.1 проекта договора следует, что реализационная цена имущества сложившаяся на аукционе составляет \_\_\_\_\_ в том числе НДС \_\_\_\_\_. Покупатель уплачивает стоимость имущества Продавцу сложившуюся на аукционе которая составляет \_\_\_\_\_ на счет Продавца указанный в пункте 3.1 договора.

Реализационная рыночная цена земельного участка общей площадью 1610 кв.м. с кадастровым номером 55:24:050244:15 занимаемого имуществом и необходимого для его использования, по установленной цене выкупа составляет 646 000,0 руб. Отчет ООО «А-Консалт» № 309/22 от 17.10.2022 года об оценке объектов оценки (пункт 2.2 проекта договора).

В силу пункта 3.1 проекта договора Покупатель обязуется оплатить стоимость имущества, указанную в пункте 2.1 договора, путем единовременного перечисления всей суммы на счет Продавца по реквизитам: Получатель: УФК по Омской области (Администрация Саргатского городского поселения Саргатского муниципального района Омской области, л/с 04523013990), ИНН 5510007644, КПП 553201001, Наименование банка: ОТДЕЛЕНИЕ ОМСК БАНКА РОССИИ//УФК по Омской области г. Омск, БИК 015209001, Единый казначейский счет: 40102810245370000044, Казначейский счет (казначейский счет для осуществления и отражения операций по учету и распределению поступлений): 03100643000000015200, КБК 60911413090130000410, ОКТМО 52651151, в течение 10 дней с момента заключения договора купли-продажи.

Покупатель обязуется оплатить стоимость Имущества, указанную в п. 2.2 настоящего Договора, путем единовременного перечисления всей суммы на счет Продавца по реквизитам: Получатель: УФК по Омской области (Администрация Саргатского городского поселения Саргатского муниципального района Омской области, л/с 04523013990), ИНН 5510007644, КПП 553201001, Наименование банка: ОТДЕЛЕНИЕ ОМСК БАНКА РОССИИ//УФК по Омской области г. Омск, БИК 015209001, Единый казначейский счет: 40102810245370000044, Казначейский счет (казначейский счет для осуществления и отражения операций по учету и распределению поступлений): 03100643000000015200, КБК 60911406025130000430, ОКТМО

52651151, в течение 10 дней с момента заключения договора купли-продажи (пункт 3.2 проекта договора).

Оплата стоимости Имущества, указанного в пункте 3.1 осуществляется Покупателем с зачетом суммы задатка в размере – 630 100,0 руб. (пункт 3.3 проекта договора).

Из пунктов 5.2 – 5.4 информационного сообщения следует, что любое заинтересованное лицо независимо от регистрации на электронной площадке со дня начала приема заявок вправе направить на электронный адрес организатора запрос о разъяснении размещенной информации.

Такой запрос в режиме реального времени направляется в «личный кабинет» Продавца для рассмотрения при условии, что запрос поступил Продавцу торгов не позднее 5 рабочих дней до даты окончания подачи заявок.

Любое заинтересованное лицо независимо от регистрации на электронной площадке со дня начала приема заявок вправе осмотреть выставленные на продажу объекты недвижимости.

Осмотр осуществляется каждую пятницу в рабочее время, но не позднее, чем за два рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в аукционе совместно с представителем Администрации: 646400, Омская область, р.п. Саргатское, ул. Коммунальная, 9, тел. +7-(381-78) 21-600, электронная почта: ADMsargorpos@yandex.ru. Плата за осмотр такого имущества не взимается.

С момента начала приема заявок каждому претенденту предоставляется возможность ознакомления с дополнительной информацией (форма заявки, инструкция по заполнению заявки, подробная характеристика объектов, условия договора купли-продажи и т.д.) в Администрации: 646400, Омская область, р.п. Саргатское, ул. Коммунальная, 9, тел. +7-(381-78) 21-600, электронная почта: ADMsargorpos@yandex.ru.

Комиссия, проанализировав Закон о приватизации, Положение № 860, постановление Администрации от 16.02.2023 № 30-п, информационное сообщение, в том числе проект договора приходит к выводу, что Организатором торгов и информационном сообщении, проекте договора указан исчерпывающий перечень сведений в соответствии с требованиями Закона о приватизации, Положения № 860. Нарушений порядка организации аукциона, в том числе порядка размещения информации о проведении торгов Комиссией не установлено.

Соответственно, Комиссия признает необоснованным довод Заявителя, что информационное сообщение и проект договора содержат недостоверные сведения, поскольку в них отсутствует указание на этаж или номера помещений на поэтажном плане, которые подлежат продаже, а также не указано, что земельный участок находится в долевой собственности.

Как было указано ранее, в силу части 3 статьи 15 Закона о приватизации информационное сообщение должно содержать, в том числе сведения о наименовании приватизируемого имущества и иные позволяющие его индивидуализировать сведения (характеристика имущества).

Комиссия считает, что содержащиеся в информационном сообщении сведения в отношении объекта приватизации являются достаточными для определения предмета торгов и содержат все необходимые характеристики имущества, позволяющие его индивидуализировать, в частности в информационном сообщении, проекте договора указан кадастровый номер объекта, площадь, адрес местоположения. Из постановления Администрации от 16.02.2023 № 30-п, информационного сообщения, проекта договора следует, что земельный участок приобретается отдельно и находится в долевой собственности (1/2 доли в праве общей долевой собственности).

Кроме того, раздел 5 информационного сообщения содержит порядок ознакомления с документами и информацией об имуществе. Так любое лицо с момента начала подачи заявок (17.02.2023) имело возможность ознакомиться с подробными характеристиками объекта приватизации, условиями договора купли-продажи, осуществить осмотр имущества.

Комиссией учтено, что Заявитель до окончания срока подачи заявок на участие в аукционе не обращался к Организатору торгов с запросом о разъяснении положений информационного сообщения, об осмотре имущества. Из пояснений Организатора торгов следует, что по запросу потенциального участника торгов ему могли быть представлены отчет об оценке недвижимого имущества, выписки из ЕГРН.

Относительно довода Заявителя о двойной оплате за земельный участок Комиссия отмечает следующее.

В соответствии с частью 1 статьи 28 Закона о приватизации приватизация зданий, строений и сооружений, а также объектов, строительство которых не завершено и которые признаны самостоятельными объектами недвижимости, осуществляется одновременно с отчуждением лицу, приобретающему такое имущество, земельных участков, занимаемых таким имуществом и необходимых для их использования, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Частью 3 статьи 28 Закона о приватизации установлено, что собственники объектов недвижимости, не являющихся самовольными постройками и расположенных на земельных участках, относящихся к государственной или муниципальной собственности, обязаны либо взять в аренду, либо приобрести у государства или муниципального образования указанные земельные участки, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Согласно части 7 статьи 28 Закона о приватизации предоставление

земельных участков собственникам расположенных на этих земельных участках зданий, строений, сооружений в аренду или в собственность осуществляется в порядке и на условиях, которые установлены земельным законодательством.

Из совокупного толкования указанных норм следует, что отчуждение земельного участка, на котором расположено приобретаемое лицом имущество, осуществляется в порядке установленным земельным законодательством.

В силу части 7 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» установлено, что со дня введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации приватизация зданий, строений, сооружений, в том числе зданий, строений, сооружений промышленного назначения, без одновременной приватизации земельных участков, на которых они расположены, не допускается, за исключением случаев, если такие земельные участки изъяты из оборота или ограничены в обороте.

Согласно пункту 9 части 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, и продажа или предоставление в аренду указанных здания, сооружения, объекта незавершенного строительства является предметом другого аукциона либо указанные здание, сооружение, объект незавершенного строительства не продаются или не передаются в аренду на этом аукционе одновременно с земельным участком, за исключением случаев, если на земельном участке расположены сооружения (в том числе сооружения, строительство которых не завершено), размещение которых допускается на основании сервитута, публичного сервитута, или объекты, размещенные в соответствии со статьей 39.36 ЗК РФ.

Пунктом 6 части 2 статьи 39.3 ЗК РФ установлено, что без проведения торгов осуществляется продажа земельных участков, на которых расположены здания, сооружения, собственникам таких зданий, сооружений либо помещений в них в случаях, предусмотренных статьей 39.20 ЗК РФ.

Соответственно, земельный участок не может являться самостоятельным предметом аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности. Также указанный земельный участок не может являться предметом аукциона по приватизации государственного и муниципального имущества.

Таким образом, Комиссия приходит к выводу, что действия Организатора торгов соответствуют действующему законодательству, поскольку информационным сообщением, в том числе проектом договора установлено требование об одновременном отчуждении земельного участка вместе с объектом недвижимости, являющимся предметом аукциона. При этом отсутствует установленная законом обязанность включать такой земельный участок в предмет аукциона по продаже муниципального имущества и формировать начальную цену продажи такого имущества с учетом стоимости земельного участка. В связи с чем, Комиссия признает данный довод Заявителя необоснованным.

Принимая во внимание изложенное, руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

#### РЕШИЛА:

**1.** Признать **необоснованной** жалобу индивидуального предпринимателя <...> на действия Администрации Саргатского городского поселения Саргатского муниципального района Омской области при проведении открытого аукциона в электронной форме по продаже имущества, находящегося в собственности Саргатского городского поселения Саргатского муниципального района Омской области, расположенного по адресу: Омская область, Саргатский район, р.п. Саргатское, ул. Октябрьская, д. 2: часть здания, площадью 510,4 кв.м., кадастровый номер 55:24:050244:78, 1972 года ввода в эксплуатацию (извещение № 22000006160000000013 размещено на официальном сайте Российской Федерации [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»).

**2.** Снять ограничения, наложенные уведомлением Омского УФАС России от 24.03.2023 № ГЛ/1938/2023.

Согласно части 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель Комиссии

<...>

Члены Комиссии

<...>

<...>