

Уведомление о поступлении жалобы и
о приостановлении торгов

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (далее – Новосибирское УФАС России) поступила жалоба гражданина (вх. № 14372-ЭП/23 от 09.08.2023 г.) на действия организатора торгов 21208-ЭП/23 от 13.11.2023 г.) на действия организатора торгов департамента земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска при проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора купли-продажи объекта недвижимости (лот № 1 - Нежилое помещение (почта) на 1 этаже по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, Новосибирский район, МО Мочищенский сельсовет, микрорайон «Дом отдыха Мочище», <...>. Кадастровый номер <...>. Свободно от арендных отношений. Площадь помещения – 51,9 кв. м. Начальная цена с НДС – 852 000,00 рублей) (извещение в ГИС Торги № 21000008240000000182, лот №1).

Заявитель сообщает следующее.

Представителем подателя жалобы <...>, с согласия и по поручению подателя жалобы была подана заявка (заявка на участие в торгах № 21000008240000000182 лот № 289103) на участие в аукционе в электронной форме, проводимом на электронной торговой площадке РТС-Тендер, по продаже нежилого помещения (почта) на 1 этаже по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, Новосибирский район, МО Мочищенский сельсовет, микрорайон «Дом отдыха Мочище», <...>. Продавцом выступал ДЗИО мэрии города Новосибирска. Начальная цена лота 852 000,00 рублей, в т.ч. с НДС-20%.

Предварительно объект был осмотрен представителем подателя жалобы в присутствии сотрудника МУП «ЦМИ».

После истечения срока для отзыва заявки, подателем жалобы был осуществлен выезд в указанное нежилое помещение с целью еще раз на месте более детально его осмотреть. При повторном выезде, а также после общения с жителями этого жилого дома и сбора дополнительной технической информации об объекте, подателем жалобы были обнаружены следующие существенные, неустранимые, без

существенных вложений (возможно равные выкупной стоимости помещения) недостатки указанного нежилого помещения:

- отсутствуют отопление в помещении (обогрев помещения), нарушена целостность трубы, она перемотана и перекрыта;
- отсутствует водоснабжение в помещении;
- перекрытия верхнего этажа находятся в аварийном состоянии, представляет опасность для жизни;
- отсутствует канализация (подвод слива стоков)
- отсутствует электричество
- сток канализации верхнего помещения проходит вертикально и горизонтально через три комнаты указанного помещения, кроме того есть нарушение целостности стоковой трубы, ввиду чего ЖКО стекают вниз на пол указанного помещения.

Где проходит инженерная коммуникация (подводы) и каким образом она изначально располагалась, доподлинно выяснить не представляется возможным ввиду отсутствия первичной технической документации на указанное помещение. К аукционной документации приложен только план 1 этажа с размерами и перегородками, где располагается указанное помещение.

Кроме того, согласно Отчёту об оценке объекта №МК144БП-22/27 составленного 06.07.2023г. в таблицах 4.1. и 4.2. (лист 42,43) оценочная стоимость помещения была проведена на основании ценообразующих факторов объектов-аналогов с наличием всех действующих коммуникаций (лист 43 Отчета –прилагается), что прямо указано оценщиком, но фактически она в помещении отсутствует, а если какие-то подводы и существуют, то они давно в нерабочем состоянии, их надлежащее восстановление даже при наличии больших финансовых вложений не гарантируется, хотя теоретически возможно, это в беседе подтвердили и представители Продавца и представитель МУП «ЦМИ».

Данное помещение очень долго не функционировало. В нем в настоящий момент полная антисанитария (прилагаемые фото и беглый первичный осмотр помещения не дает полного представления о состоянии помещения без детального его изучения). Помещение находится в аварийном состоянии. Осуществление в нем каких-либо работ опасно для жизни и здоровья без укрепления перекрытий, потолка и пола.

Гражданин <...> сообщает, что подавая заявку, не предполагал, что имеют место такие скрытые недостатки, которые перечислены выше.

Вынос мусора и монтаж окон им предполагался, но обновление инженерной инфраструктуры, поиск дефектов по всей трассе, восстановление первичной документации технического характера, согласование (что возможно потребуется) прокладки коммуникаций (не только этого помещения, но и верхнего) им не было и не могло быть предвидено, так он ориентировался на оценку эксперта и описанию лота в приобщенных к торгам документах, и не будучи специалистом в области строительства не ставил под сомнение выводы оценщика. Его представитель был единственным участником аукциона и по правилам определения победителя, он же был признан победителем аукциона с правом приобретения указанного объекта по начальной стоимости.

Податель жалобы считает себя добросовестным претендентом/участником торгов, полагает, что его репутация не способствует сделать вывод о его уклонении от заключения договора (не состоит в списках недобросовестных участников закупок) купли-продажи по результатам торгов, но подписать договор купли-продажи в отношении указанного выше нежилого помещения он отказывается без приведения помещения в надлежащее состояние, чтобы оно соответствовало заявленным характеристикам (привести в работающее состояние всех инженерных систем в т.ч. на верхнем этаже и укрепить внутренний контур).

При разговоре с представителем Продавца (ДЗИО мэрии г. Новосибирска) гражданин <...> понял, что он отказывается от этих действий.

В Отчете об оценке объекта оценки №МК144БП-22/27 составленного 06.07.2023 г. описание исследуемого предмета торгов не соответствует реальности, а выводы, о том, что помещение может быть использовано в качестве универсального - не соответствует действительности.

02.11.2023г. в 9 часов по местному времени, т.е. до начала аукциона, гражданином <...> было подано заявление на имя Продавца, в котором он указывает на выявленные недостатки в отношении объекта торгов и просит исключить его из участников торгов, а также отзывает своё заявление, как претендента на участие в торгах, но т.к. срок на отзыв заявки на эл. площадке истек в момент признания его участником аукциона, он не ожидает положительного решения по нему, о чем ему так же было сказано на личном приеме в <...> кабинете по адресу: Красный проспект, д.50.

Податель жалобы считает, что на основании всего изложенного выше результат данной процедуры (аукцион в электронной форме, номер лота на эл.торговой площадке РТС-Тендер 21000008240000000182 / 1) должен

быть аннулирован, а задаток возвращен ему в полном размере, так как у Продавца (или у эл.торговой площадке) отсутствует основание к его удержанию, ввиду несоответствия предмета торгов его описанию, на эл.торговой площадке, без указания его существенных особенностей, а также скрытых недостатков.

В соответствии со всем вышеизложенным, заявитель просит отменить результаты аукциона по продаже муниципального имущества: нежилого помещения (почта) на 1 этаже по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, Новосибирский район, МО Мочищенский сельсовет, микрорайон «Дом отдыха Мочище», 11. с возвратом ему суммы задатка в размере 85 200 рублей.

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 организатору торгов **департаменту земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска** надлежит представить в Новосибирское УФАС России в срок **до 20.11.2023 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 состоится комиссией Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области **22.11.2023 года в 11-00 часов** по адресу: г. Новосибирск, ул. Кирова, 3, кабинет 1004.

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 и участвовать в рассмотрении жалобы лично или через своих представителей (при наличии доверенностей на участие в рассмотрении жалобы или документов, подтверждающих полномочия руководителя; документов, удостоверяющих личность).

Возражение на жалобу направляется в антимонопольный орган *не позднее, чем за два рабочих дня до дня рассмотрения жалобы.*

Уведомляем о возможности рассмотрения жалобы путём использования систем видеоконференцсвязи (далее - ВКС) с использованием системы TrueConf.

Для участия в рассмотрении жалобы Новосибирским УФАС России посредством ВКС следует пройти по ссылке: [<...>](#) и ожидать сеанса связи. Наличие включенных видеокамеры и микрофона обязательно.

О возможности обеспечения связи сообщить заранее (не позднее, чем за два рабочих дня) по электронной почте to54@fas.gov.ru.

Обращаем внимание, что участие в рассмотрении жалобы в дистанционном формате возможно исключительно при заблаговременном (за 24 часа до планируемого заседания) направлении на электронную почту to54@fas.gov.ru документов, подтверждающих полномочия лица, представляющего интересы участника по делу, его контактных данных (номер телефона, электронный почтовый адрес), а также при предъявлении во время подключения к видеоконференцсвязи документов, удостоверяющих личность.

В случае неявки лица, участвующего в рассмотрении жалобы или его представителя, жалоба может быть рассмотрена в отсутствие указанного лица.

При этом представители лица вправе участвовать при рассмотрении жалобы лично. Рассмотрение состоится по адресу: г. Новосибирск, ул.

Кирова, 3, этаж 10, каб. 1004, регистрация в кабинете 1016, этаж 10.