

## РЕШЕНИЕ № 04/10/18.1-424/2023

по результатам рассмотрения жалобы ООО «СКС»

на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

Дата принятия решения: 29.08.2023 г. Москва

Комиссия ФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

Заместителя председателя Комиссии ФАС России – <...> (ведущего заседание); членов Комиссии ФАС России: <...>, <...> (далее – Комиссия ФАС России),

при участии представителей:

– ООО «СКС»: <...> – доверенность от 16.08.2023 № 5;

– КУГИ и ЗР Администрации города Нижнего Новгорода: <...> – доверенность от 29.12.2022 № сл-03-02-504021/23, <...> – доверенность от 29.12.2022 № сл-03-02-965851/22;

– АО «ЭТС» – уведомлено надлежащим образом, представители на рассмотрение жалобы не явились,

рассмотрев посредством системы видео-конференц-связи жалобу ООО «СКС»

от 11.08.2023 № 11, направленную письмом Нижегородского УФАС России

от 21.08.2023 № ОШ/16418/23 (вх. № 126739-ЭП/23 от 21.08.2023), на действия (бездействие) организатора торгов – КУГИ и ЗР Администрации города Нижнего Новгорода, при организации и проведении аукциона по продаже имущества, находящегося в собственности МО город Нижний Новгород: нежилое здание площадью 3 590,4 кв.м, кадастровый № 52:18:0060168:301, с земельным участком площадью 14 578,0 кв.м, кадастровый № 52:18:0060206:601, расположенные

по адресу: г. Нижний Новгород, ул. Родионова, д. 175 (извещение № 21000011320000000245, лот № 5), в соответствии со статьеи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

## УСТАНОВИЛА:

В Федеральную антимонопольную службу поступила жалоба ООО «СКС» (далее – Заявитель) от 11.08.2023 № 11, направленная письмом Нижегородского УФАС России от 21.08.2023 № ОШ/16418/23 (вх. № 126739-ЭП/23 от 21.08.2023),

на действия (бездействие) организатора торгов – КУГИ и ЗР Администрации города Нижнего Новгорода (далее – Организатор торгов), при организации и проведении аукциона по продаже имущества, находящегося в собственности МО город

Нижний Новгород: нежилое здание площадью 3 590,4 кв.м, кадастровый № 52:18:0060168:301, с земельным участком площадью 14 578,0 кв.м, кадастровый № 52:18:0060206:601, расположенные по адресу: г. Нижний Новгород,

ул. Родионова, д. 175 (извещение № 21000011320000000245, лот № 5) (далее – Жалоба).

Из Жалобы следует, что Организатором торгов при проведении Аукциона были нарушены требования действующего законодательства Российской Федерации.

Рассмотрев все представленные документы, а также выслушав пояснения представителей Организатора торгов, Заявителя, Комиссия ФАС России установила следующее.

05.07.2023 на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) (далее – официальный сайт) Организатором торгов было опубликовано извещение о проведении Аукциона, согласно которому Аукцион проводится на электронной площадке АО «ЭТС», расположенной в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу [www.fabrikant.ru](http://www.fabrikant.ru) (далее – сайт Оператора), дата и время начала подачи заявок на участие в Аукционе – 05.07.2023

в 15:00 (МСК), дата и время окончания срока подачи заявок на участие в Аукционе – 01.08.2023 в 15:00 (МСК), дата рассмотрения заявок на участие в Аукционе – 07.08.2023, дата и время проведения Аукциона – 08.08.2023 в 09:30 (МСК), начальная цена – 71 200,68 руб., размер задатка для участия в Аукционе – 7 120,06 руб., шаг Аукциона – 3 560,03 руб.

Аукцион проводится в соответствии с Гражданским кодексом

Российской Федерации, Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее – Закон о приватизации), Положением об организации и проведении продажи государственного или муниципального имущества в электронной форме, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 27.08.2012 № 860 (далее – Положение), Регламентом ЭТП «Фабрикант» Секции «Процедуры из ГИС Торги» (далее – Регламент).

Согласно Жалобе Заявитель подал заявку на участие в Аукционе, внес задаток для участия в Аукционе и был признан участником Аукциона. 08.08.2023

в 09:30 (МСК) начался Аукцион, Заявитель активно подавал ценовые предложения в ходе Аукциона.

Однако 10.08.2023 Заявитель был лишен возможности продолжить принимать участие в Аукционе ввиду физических возможностей – Аукцион длился более 2,5 дней.

По мнению Заявителя, некорректное определение Организатором торгов начальной цены продажи и, как следствие, шага Аукциона привели к тому, что Аукцион длился более 2,5 дней.

Согласно пункту 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.

В соответствии с пунктом 3 статьи 32.1 Закона о приватизации проведение продажи государственного или муниципального имущества в электронной форме (далее – продажа в электронной форме) осуществляется на электронной площадке оператором электронной площадки.

Согласно подпунктам 1 и 6 пункта 4 статьи 32.1 Закона о приватизации при проведении продажи в электронной форме оператор электронной площадки обеспечивает свободный и бесплатный доступ к информации о проведении продажи в электронной форме, бесперебойное функционирование электронной площадки и доступ к ней пользователей, в том числе участников продажи в электронной форме, в течение всего срока проведения такой продажи.

В соответствии с пунктом 6 статьи 32.1 Закона о приватизации размещение информационного сообщения о проведении продажи в электронной форме осуществляется в порядке, установленном статьей 15 Закона о приватизации.

Согласно подпунктам 2 и 4 пункта 3 статьи 15 Закона о приватизации информационное сообщение о продаже государственного или муниципального имущества должно содержать, в том числе сведения о наименовании такого имущества и иных позволяющих его индивидуализировать сведениях (характеристика имущества), начальной цене продажи такого имущества.

В соответствии со статьей 12 Закона о приватизации начальная цена подлежащего приватизации государственного или муниципального имущества устанавливается в случаях, предусмотренных Законом о приватизации,

в соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность.

Согласно подпунктам «а»-«в» пункта 4 Положения продавец в соответствии

с законодательством Российской Федерации при продаже имущества обеспечивает соблюдение требований Закона о приватизации, а также принятых в соответствии

с ним нормативных правовых актов, регулирующих продажу имущества, обеспечивает в установленном порядке проведение оценки подлежащего продаже имущества, определяет в случаях, установленных Законом о приватизации, начальную цену продажи имущества, а также «шаг аукциона».

В соответствии с подпунктом «ж» пункта 5 Положения оператор электронной площадки в соответствии со своим внутренним регламентом на основании заключенного с продавцом договора обеспечивает равный доступ участников

к процедуре продажи имущества, надежность функционирования используемых программно-аппаратных средств электронной площадки.

Согласно пункту 35 Положения процедура аукциона проводится в день и время, указанные в информационном сообщении о проведении аукциона, путем последовательного повышения участниками начальной цены продажи на величину, равную либо кратную величине «шага аукциона».

«Шаг аукциона» устанавливается продавцом в фиксированной сумме, составляющей не более 5 процентов начальной цены продажи, и не изменяется

в течение всего аукциона.

В соответствии с пунктом 36 Положения во время проведения процедуры аукциона оператор электронной площадки обеспечивает доступ участников к закрытой части электронной площадки и возможность представления ими предложений о цене имущества.

Согласно пункту 38 Положения в течение одного часа со времени начала проведения процедуры аукциона участникам предлагается заявить о приобретении имущества по начальной цене.

В случае если в течение указанного времени поступило предложение о начальной цене имущества, то время для представления следующих предложений

об увеличенной на «шаг аукциона» цене имущества продлевается на 10 минут со времени представления каждого следующего предложения.

Если в течение 10 минут после представления последнего предложения о цене имущества следующее предложение не поступило, аукцион с помощью программноаппаратных средств электронной площадки завершается.

Согласно пункту 40 Положения победителем признается участник, предложивший наиболее высокую цену имущества.

В соответствии с пунктом 7.1 Регламента доступ в закрытую часть сайта Оператора обеспечивается Оператором круглосуточно, за исключением периодов проведения регламентных работ, установленных в соответствии с Регламентом.

На рассмотрении Жалобы Комиссией ФАС России представитель Организатора торгов пояснил, что 05.07.2023 на официальном сайте, сайте Оператора, сайте Организатора торгов, в печатном издании «День города. Нижний Новгород» было опубликовано извещение о проведении Аукциона.

Согласно извещению о проведении Аукциона предметом Аукциона является: «Нежилое здание (количество этажей: 3, в том числе подземных 3) площадью 3 590,4 кв.м, кадастровый № 52:18:0060168:301, с земельным участком с кадастровым № 52:18:0060206:601, площадью 14 578,0 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: под здания

и сооружения воинской части. Стоимость земельного участка 29 691 253,32 руб.

по адресу: Н. Новгород, ул. Родионова, д. 175».

Начальная цена лота составляет 71 200,68 руб., шаг Аукциона установлен в размере 5% и составляет 3 560,03 руб.

Таким образом, Организатором торгов в извещении о проведении Аукциона стоимость подлежащего приватизации имущества указана корректно, шаг Аукциона рассчитан верно, информация о том, что одновременно со зданием победитель Аукциона приобретает земельный участок стоимостью 29 691 253,32 руб., доведена до сведения потенциальных участников Аукциона.

Представитель Организатора торгов также сообщил, что к Организатору торгов за разъяснением порядка определения начальной цены продажи никто не обращался.

В ходе изучения представленных документов и сведений Комиссией ФАС России установлено, что Аукцион начался 08.08.2023 в 09:30 (МСК), в установленное извещением о проведении Аукциона время.

Согласно Журналу активности Заявителя последняя активность Заявителя на сайте Оператора была зафиксирована Оператором в 16:10 (МСК), обращений в службу технической поддержки сайта Оператора от Заявителя не поступало.

Комиссией ФАС России в ходе рассмотрения Жалобы также установлено, что согласно статье 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.

Таким образом, продажа здания и земельного участка, на котором оно находится, должна осуществляться единовременно.

Как отмечалось ранее, предметом Аукциона является: «Нежилое здание (количество этажей: 3, в том числе подземных 3) площадью 3 590,4 кв.м,

кадастровый № 52:18:0060168:301, с земельным участком с кадастровым № 52:18:0060206:601, площадью 14 578,0 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: под здания и сооружения воинской части. Стоимость земельного участка 29 691 253,32 руб. по адресу: Н. Новгород, ул. Родионова, д. 175».

В Информационном сообщении № 33/2023 о проведении Аукциона указано, что по лоту № 5 в соответствии со статьей 28 Закона о приватизации приватизация зданий, строений и сооружений осуществляется одновременно с отчуждением лицу, приобретающему такое имущество, земельных участков, занимаемых таким имуществом.

Объект недвижимости расположен на земельном участке с кадастровым номером 52:18:0060206:601, площадь 14 578,0 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: под здания и сооружения воинской части.

Стоимость земельного участка в размере 29 691 253 (двадцать девять миллионов шестьсот девяносто одна тысяча двести пятьдесят три) рубля 32 копейки оплачивается единовременным платежом победителем торгов либо лицом, признанным единственным участником торгов, по договору купли-продажи муниципального имущества в течение 15 календарных дней с даты заключения договора купли-продажи.

Таким образом, здание и земельный участок, являющиеся предметом Аукциона, реализуются одновременно.

Согласно пунктам 1, 1.5 постановления Администрации города Нижнего Новгорода от 27.06.2023 № 4141 Комитету по управлению городским имуществом и земельными ресурсами администрации города Нижнего Новгорода надлежит организовать работу по оценке рыночной стоимости и продать на аукционе в электронной форме с открытой формой подачи предложений о цене, определенной в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», следующее муниципальное имущество:

Нежилое трехэтажное здание общей площадью 3 590,4 кв.м, количество этажей: 3, в том числе подземных 3, кадастровый номер: 52:18:0060168:301, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, р-н Нижегородский, ул. Родионова, д. 175.

Одновременно осуществить продажу земельного участка площадью 14 578,0 кв. м. (категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: под здания и сооружения воинской части), кадастровый номер:

52:18:0060206:601, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Родионова (земельный участок 1), на котором расположен вышеуказанный объект недвижимости, по цене, определенной в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Согласно Отчету об оценке от 27.06.2023 № 129 итоговая величина стоимости объектов оценки составляет:

– командный пункт, назначение: нежилое, общей площадью 3 590,4 кв.м, кадастровый номер объекта: 52:18:0060168:301 – 71 200,68 руб.

– земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под здания и сооружения воинской части, общая площадь: 14 578 кв.м, кадастровый номер: 52:18:0060206:601 – 29 691 253,32 руб.

Таким образом, стоимость подлежащего приватизации имущества, указанная в извещении о проведении Аукциона, соответствует стоимости, указанной в Отчете об оценке.

Комиссия ФАС России также отмечает, что на участие в Аукционе было подано 7 заявок, в том числе заявка Заявителя. К участию в Аукционе было допущено 7 участников, в том числе Заявитель. Участие в Аукционе приняли все 7 участников.

Всего в ходе Аукциона было подано 3 098 ценовых предложений, из них 924 ценовых предложений было подано Заявителем. Начальная цена продажи выросла с 71 200,68 руб. до 11 096 613,59 руб. (последнее ценовое предложение в ходе Аукциона было подано участником Аукциона 10.08.2023 в 21:06:07, после чего Аукцион был автоматически завершен по истечении 10 минут посредством функционала сайта Оператора).

Учитывая изложенное, принимая во внимание, что Заявитель принимал



активное участие в Аукционе, был осведомлен о предмете Аукциона,  
Комиссия  
ФАС России приходит к выводу, что довод Жалобы не доказан  
Заявителем  
и не находит своего подтверждения.

На основании изложенного и в соответствии с частью 20 статьи 18.1  
Закона  
о защите конкуренции Комиссия ФАС России

### **Р Е Ш И Л А:**

Признать жалобу ООО «СКС» от 11.08.2023 № 11, направленную письмом  
Нижегородского УФАС России от 21.08.2023 № ОШ/16418/23 (вх. №  
126739-ЭП/23 от 21.08.2023), на действия (бездействие) организатора  
торгов – КУГИ и ЗР Администрации города Нижнего Новгорода, при  
организации и проведении аукциона по продаже имущества,  
находящегося в собственности МО город  
Нижний Новгород: нежилое здание площадью 3 590,4 кв.м, кадастровый  
№ 52:18:0060168:301, с земельным участком площадью 14 578,0 кв.м,  
кадастровый № 52:18:0060206:601, расположенные по адресу: г. Нижний  
Новгород,  
ул. Родионова, д. 175 (извещение № 21000011320000000245, лот № 5),  
необоснованной.

Решение и предписание комиссии антимонопольного органа может быть  
обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня  
принятия решения или выдачи предписания.

Заместитель председателя Комиссии ФАС России: (ведущий <...>  
заседание)

Члены Комиссии ФАС России: <...>

<...>