

РЕШЕНИЕ № 036/06/18.1-81/2022

по результатам рассмотрения жалобы ООО «Стройбери» на действия Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области при проведении аукциона в электронной форме по продаже государственного имущества

21.01.2022

г. Воронеж

Резолютивная часть решения объявлена 18.01.2022

Решение в полном объеме изготовлено 21.01.2022

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Воронежской области (далее – Воронежское УФАС России) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции), (далее – Комиссия) в составе:

Логошин А.В. - председатель Комиссии, заместитель руководителя управления;

Колмаков Р.В. - член Комиссии, начальник отдела контроля органов власти;

Субботин С.Г. - член Комиссии, специалист - эксперт,

в отсутствие представителей надлежащим образом уведомленного ООО «Стройбери», в присутствии представителя Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области <...>, посредством видеоконференцсвязи;

в соответствии со статьей 18.1 Закона о защите конкуренции,

у с т а н о в и л а:

В Воронежское УФАС России поступила жалоба общества с ограниченной ответственностью «Стройбери» (далее – Заявитель) на действия организатор торгов — Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области (далее – Организатор, ДИЗО ВО) при проведении аукциона в электронной форме по продаже государственного имущества в соответствии с приказом департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 02.11.2021 № 2482 «О решении об условиях приватизации государственного имущества» (далее – приказ № 2482) (извещение на официальном сайте № 201221/0017278/01, извещение на ЭТП ТЭК-Торг № ПИ111241) (далее – Аукцион).

Указанная жалоба признана соответствующей требованиям, предусмотренным частью 6 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции и принята к рассмотрению, по существу.

Статьей 18.1 Закона о защите конкуренции установлен порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушения при организации и проведении торгов проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации. К числу таких торгов относится аукцион по продаже государственного или муниципального имущества, проводимого в соответствии Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее – Закон о приватизации).

О времени и месте рассмотрения жалобы стороны были уведомлены посредством электронной почтовой связи и публично путем размещения информации о рассмотрении жалобы на официальном сайте Воронежского УФАС России в сети Интернет.

Заявитель в своей жалобе приводит следующие доводы:

- 1) Организатором нарушен срок опубликования информационного сообщения о проведении Аукциона.
- 2) Организатором изменены сроки проведения аукциона, тогда как ч. 4 ст. 448

Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), Организатор вправе лишь отказаться от проведения Аукциона, правом изменения сроков проведения торгов Организатор не наделён.

3) Организатором Аукциона не указана информация о реализуемом имуществе, а именно о нахождении на реализуемом земельном участке объектов недвижимости, не являющихся предметом Аукциона.

Организатор в лице представителя, в письменном возращении, а также очно, при рассмотрении жалобы, выразил несогласие с доводами жалобы Заявителя, в удовлетворении требований, указанных в жалобе Заявителя просит отказать.

В результате рассмотрения настоящего дела и исследования всех имеющихся доказательств и материалов Комиссией установлено следующее.

В соответствии с ч. 1 ст. 13 Закона о приватизации приватизация государственного и муниципального имущества может осуществляться посредством продажи государственного или муниципального имущества на аукционе.

Согласно ч. 1 ст. 18 Закона о приватизации 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.

Порядок проведения аукционов по продаже государственного и муниципального имущества установлен Положением об организации и проведении продажи государственного или муниципального имущества в электронной форме, утверждённым Постановлением Правительства РФ от 27.08.2012 № 860 «Об организации и проведении продажи государственного или муниципального имущества в электронной форме» (далее – Положение).

Частью 1 ст. 14 Закона о приватизации установлено, что решение об условиях приватизации федерального имущества принимается в соответствии с прогнозным планом (программой) приватизации федерального имущества.

В соответствии с указанной нормой, ДИЗО ВО, издан приказ от 03.11.2021 г. № 2482 «Об условиях приватизации государственного имущества» согласно которому продаже (приватизации) подлежит следующее имущество:

1) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: учебно-производственный, административно-хозяйственный комплексы и гараж, площадь объекта: 4946 кв.м. адрес (местоположение) объекта: Воронежская область, г. Воронеж, ул. Серова, 4,6. Кадастровый номер: 36:34:0301004:7.

Земельный участок принадлежит Воронежской области на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 01.03.2016 сделана запись регистрации № 36:36/001/026/2016-316/1.

Ограничения (обременения): не зарегистрированы.

2) Здание, назначение объекта: нежилое, площадь объекта: 1201,1 кв.м, количество этажей, в том числе подземных этажей: 3, в том числе подземных 0, адрес (местоположение) объекта: Воронежская область, г. Воронеж, ул. Серова, дом 4-6. Кадастровый номер: 36:34:0301004:888.

Здание принадлежит Воронежской области на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 27.07.2017 сделана запись регистрации № 36:34:0301004:888-36/001/2017-1.

Ограничения (обременения): не зарегистрированы.

3) Здание, назначение объекта: нежилое, площадь объекта: 1477,3 кв.м, количество этажей, в том числе подземных этажей: 2, в том числе подземных 0, адрес (местоположение) объекта: Воронежская область, г. Воронеж, ул. Серова, дом 4-6.

Кадастровый номер: 36:34:0301004:889.

Здание принадлежит Воронежской области на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 27.07.2017 сделана запись регистрации № 36:34:0301004:889-36/001/2017-1.

Ограничения (обременения): не зарегистрированы.

4) Гараж, назначение объекта: нежилое, площадь объекта: 65,3 кв.м, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес (местоположение) объекта: Воронежская область, г. Воронеж, ул. Серова, д. 4.б. Кадастровый номер: 36:34:0301004:754.

Гараж принадлежит Воронежской области на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 12.03.2020 сделана запись регистрации № 36:34:0301004:754-36/069/2020-1

Ограничения (обременения): не зарегистрированы.

5) Сарай, назначение объекта: нежилое, площадь объекта: 62,9 кв.м, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес (местоположение) объекта: Воронежская область, г. Воронеж, ул. Серова, д. 4.б. Кадастровый номер: 36:34:0301004:750.

Сарай принадлежит Воронежской области на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 16.08.2012 сделана запись регистрации № 36-36-01/133/2012-888

Ограничения (обременения): не зарегистрированы.

17.11.2021 г. Организатором, на электронной торговой площадке АО «ТЭК-торг» (далее – ЭТП) опубликовано извещение о процедуре ПИ111241 по продаже вышеуказанного имущества.

16.11.2021 г. аналогичное по содержанию информационное сообщение опубликовано на официальном сайте ДИЗО ВО https://www.dizovo.ru/information/sale-of-property-and-land/object_sale.php?SECTION_ID=&ELEMENT_ID=5997182

В соответствии с Постановлением Правительства РФ 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» информация о проведении аукционов по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности размещается на сайте государственной информационной системы "Официальный сайт Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" www.torgi.gov.ru (далее - официальный сайт) в качестве адреса официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет"

Частью 2 ст. 15 Закона о приватизации предусмотрено, 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 настоящим Федеральным законом.

Согласно, письменным возражениям Организатора первоначально извещением о проведении Аукциона была установлена следующая информация:

- дата начала приема заявок на участие в электронном аукционе – 17 ноября 2021 года;

- дата окончания приема заявок на участие в электронном аукционе – 13 декабря 2021 года.

Дата определения участников электронного аукциона – 15 декабря 2021 года.

Вместе с тем, в связи с отсутствием поданных заявок, Организатором принято решение о продлении срока подачи заявок до 20.12.2021 г.

В соответствии с новой редакцией извещения, установлены новые даты проведения Аукциона:

- дата начала приема заявок на участие в электронном аукционе – 17 ноября 2021 года в 09 часов 00 минут;
- дата окончания приема заявок на участие в электронном аукционе – 20 декабря 2021 года в 16 часов 00 минут;
- дата определения участников электронного аукциона – 22 декабря 2021 года в 15 часов 00 минут;
- дата, время и место подведения итогов электронного аукциона (дата проведения электронного аукциона) – 24 декабря 2021 года в 10 часов 00 минут на электронной торговой площадке АО «ТЭК-ТОРГ» www.tektorg.ru.

Между тем, Комиссией Воронежского УФАС России установлено, что на официальном сайте сети «Интернет» извещение о продаже имущества в соответствии с приказом № 2482 размещено только 20.12.2021 г. (извещение № 201221/0017278/01), то есть, спустя 33 дня со дня размещения аналогичного извещения на сайте ЭТП. Более того, с учётом даты подведения итогов аукциона 24.12.2021 г. размещение извещения 20.12.2021 г. является прямым нарушением ч. 2 ст. 15 Закона о приватизации.

Согласно устным пояснениям представителя Организатора, последним была осуществлена попытка размещения извещения на официальном сайте 17.11.2021. Вместе с тем, ввиду сбоя в работе системы размещение извещения осуществилось 20.12.2021 г. В доказательство этого представителем Организатора представлен скриншот с официального сайта. Комиссия Воронежского УФАС отмечает, что из данного скриншота не представляется возможным определить, что он относится к извещению № 201221/0017278/01.

Так же представителем Организатора представлен запрос Организатора в ОАО «Ростелеком» от 21.12.2021 № 52-13-27942, согласно которому Организатор просил изменить дату публикации извещения № 201221/0017278/01 на 17.11.2021 г., в связи с технической ошибкой, а также представлен ответ на данный запрос. Комиссия Воронежского УФАС России, изучив представленные документы, пришла к следующим выводам:

- 1) запрос содержит просьбу изменить дату публикации извещения, то есть извещение № 201221/0017278/01 в действительности было размещено 20.12.2021 г.;
- 2) согласно ответу ОАО «Ростелеком», дата и время извещения заполняются системой автоматически по московскому времени и не подлежит изменению, информации о технических ошибках, возникших в работе официального сайта ответ ОАО «Ростелеком» не содержит;
- 3) запрос от 21.12.2021 № 52-13-27942 направлен Организатором только после размещения извещения 20.12.2021 г., то есть до данного момента Организатором не предпринимались какие-либо действия для размещения извещения в установленный срок, доказательств иного организатором не представлено.

Учитывая изложенное, Комиссия Воронежского УФАС России приходит к выводу об обоснованности данного довода Заявителя.

Согласно п. 21 Положения прием заявок и прилагаемых к ним документов начинается с даты и времени, указанных в информационном сообщении о проведении продажи имущества, осуществляется в течение не менее 25 календарных дней и заканчивается не позднее чем за 3 рабочих дня до дня определения продавцом участников.

Между тем, ни Закон о приватизации, ни Положение не содержат однозначный запрет на продление срока приёма заявок на участие в аукционе по продаже государственного и муниципального имущества. Учитывая отсутствие такого запрета, Комиссия Воронежского УФАС России полагает возможным продление срока подачи заявок на участие в Аукционе, в связи с чем довод Заявителя о невозможности продления срока проведения Аукциона признаётся Комиссией Воронежского УФАС России необоснованным.

Относительно довода об отсутствии информации о зданиях, не являющихся предметом Аукциона, на реализуемом земельном участке Комиссия Воронежского УФАС России установила следующее.

Согласно ч. 3 ст. 15 Закона о приватизации информационное сообщение о продаже государственного или муниципального имущества должно содержать, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом, 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 настоящего Федерального закона 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.

Согласно доводам Заявителя в информационном сообщении о проведении Аукционе отсутствует информация о нахождении на реализуемом земельном

участке с кадастровым номером 36:34:030:1004:7 трёх нежилых зданий с кадастровыми номерами 36:34:030:1004:751, 36:34:030:1004:752 и 36:34:030:1004:753. В качестве доказательства своего довода Заявителем представлен отчёт об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, сформированный Контур.Реестро согласно записям из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН). Комиссия Воронежского УФАС России отмечает, что указанный отчёт носит справочный характер и не является официальной выпиской.

В свою очередь, Организатором представлено заключение специалиста – кадастрового инженера <...> (квалификационный аттестат № 36-10-24) здания с кадастровыми номерами 36:34:030:1004:751, 36:34:030:1004:752 и 36:34:030:1004:753 на реализуемом земельном участке с кадастровым номером 36:34:030:1004:7 отсутствуют.

В связи с этим, Комиссия Воронежского УФАС России признаёт данный довод жалобы необоснованным.

Изучив доводы жалобы, письменные возражения Организатора и выслушав устные пояснения его представителя, Комиссия Воронежского УФАС России приходит к выводу о нарушении Организатором требований ч. 2 ст. 15 Закона о приватизации, выразившееся в нарушении срока размещения извещения о проведении Аукциона на Официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" www.torgi.gov.ru на 33 дня.

Решая вопрос о выдаче Организатору предписания об устранении допущенных нарушений Комиссия Воронежского УФАС России учитывает следующее. Согласно ч. 1 ст. 2 Закона о приватизации, приватизация государственного и муниципального имущества основывается на признании равенства покупателей государственного и муниципального имущества и открытости деятельности органов государственной власти и органов местного самоуправления. Принцип открытости относится так же и к осуществлению продажи государственного и муниципального имущества, поскольку в соответствии со ст. 6 Закона о приватизации органы государственной власти субъектов Российской Федерации осуществляют функции продавца государственного имущества. Учитывая изложенное, действия Организатора нарушают принцип открытости.

Помимо этого, Комиссия учитывает тот факт, что нарушение срока размещения извещения на официальном сайте нарушает принцип равенства покупателей государственного и муниципального имущества. Поскольку торги по продаже государственного имущества могут проводиться на различных электронных площадках, размещение информации о всех торгах по продаже государственного имущества на одном сайте - www.torgi.gov.ru, позволяет обеспечить равный доступ всех потенциальных покупателей к участию в торгах по продаже такого имущества. Учитывая изложенное, размещение информации на сайте www.torgi.gov.ru с существенным нарушением срока, установленного Законом о приватизации, является нарушением принципа равенства покупателей государственного и муниципального имущества, и ограничивает права неопределённого круга лиц.

Кроме того, Комиссия Воронежского УФАС, обращает внимание на тот факт, дата размещения извещения о проведении Аукциона, совпадает с датой окончания периода подачи заявок (20.12.2021 г.), что существенно ограничило возможность подачи заявок для неопределённого круга лиц.

При рассмотрении жалобы, представитель Организатора пояснил, что договор по результатам Аукциона подписан сторонами, при этом процедура государственной регистрации права собственности приостановлена в связи с рассмотрением жалобы. Частью 4 ст. 32 Закона о приватизации установлено, что

право собственности на приватизируемое недвижимое имущество переходит к покупателю со дня государственной регистрации перехода права собственности на такое имущество. Основанием государственной регистрации такого имущества является договор купли-продажи недвижимого имущества, а также передаточный акт или акт приема-передачи имущества. При этом, согласно ч. 6 ст. 32 Закона о приватизации, нарушение порядка проведения продажи государственного или муниципального имущества, включая неправомерный отказ в признании претендента участником торгов, влечет за собой признание сделки, заключенной по результатам продажи такого имущества, недействительной.

С учётом изложенного, Комиссия Воронежского УФАС России считает возможным и необходимым выдать Организатору предписание об устранении допущенных нарушений.

На основании вышеизложенного, в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Комиссия

р е ш и л а:

1. Признать жалобу общества с ограниченной ответственностью «Стройбери» на действия организатор торгов — Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области при проведении аукциона в электронной форме по продаже государственного имущества в соответствии с приказом департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 02.11.2021 № 2482 «О решении об условиях приватизации государственного имущества» (извещение на официальном сайте № 201221/0017278/01, извещение на ЭТП ТЭК-Торг № ПИ111241) обоснованной.

2. Выдать Департаменту имущественных и земельных отношений Воронежской области предписание об устранении допущенных нарушений.

3. Направить настоящее решение и материалы рассмотрения жалобы ответственному должностному лицу Воронежского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении по факту выявленного нарушения.

Настоящее решение размещено на сайте Воронежского УФАС России в сети «Интернет»: voronezh.fas.gov.ru.

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его вынесения.

Председатель Комиссии

Члены Комиссии

А.В. Логошин

Р.В. Колмаков

С.Г. Субботин