

Исх. № 04-04/11235 от 03.09.2021 г.

Комиссия Татарстанского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства по рассмотрению жалоб в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия) в составе:

Заместитель Председателя Комиссии: <...> – (должностное лицо)

Члены Комиссии: <...> – (должностное лицо)

<...> – (должностное лицо)

в присутствии представителя организатора торгов МКУ "КОМИТЕТ ЗЕМЕЛЬНЫХ И ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО КОМИТЕТА МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОДА КАЗАНИ" – <...> – (должностное лицо) (доверенность №687241 от 08.06.2021г.), а также в присутствии представителя заявителя ИП Когданин А.И. - <...> – (должностное лицо) (доверенность от 09.08.2021г.), в отсутствии представителей Заявителя <...> – (физическое лицо), уведомлены надлежащим образом. Рассмотрев жалобы заявителей ИП Когданин А.И. (вх. №10956/ж от 13.08.2021г., №10948/ж от 13.08.2021г.) и <...> – (физическое лицо) (вх. №11162/ж от 18.08.2021г.) на действия организатора торгов МКУ "КОМИТЕТ ЗЕМЕЛЬНЫХ И ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО КОМИТЕТА МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОДА КАЗАНИ" при проведении торгов № SALEEOA00003845, размещённых на официальном сайте Российской Федерации <http://sale.zakazrf.ru>,

УСТАНОВИЛА:

Извещение №SALEEOA00003845 о проведении открытого аукциона по продаже в собственность нежилого помещения 1 этажа и антресоли общей площадью 361,5 кв. м., кадастровый номер 16:50:100419:361, расположенные по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Энергетиков, д.3, пом.1100, размещено на сайте <http://sale.zakazrf.ru> 15.07.2021г.

Организатор торгов: МКУ «Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета МО г. Казани».

Дата и время начала подачи заявок на участие: 16.07.2021 09:00;

Дата окончания приема заявок: 17.08.2021 12:00;

Дата рассмотрения заявок на участие 24.08.2021;

Дата и время начала торгов 27.08.2021 10:00;

Место проведения аукциона: Электронная площадка АО «Агентство по государственному заказу Республики Татарстан» sale.zakazrf.ru;

Начальная цена предмета аукциона: 17 144 760 рублей.

Жалобы заявителей подлежат рассмотрению в рамках статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), по правилам которой 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.

Указанные торги проводятся на основании Федерального закона от 21.12.2001 №178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества" (далее – Закон о приватизации).

Вышеуказанный открытый аукцион проводится во исполнение Приказа Председателя Комитета земельных и имущественных отношений от 13.07.2021 №1131/КЗИО-ПК.

По мнению заявителей, торги №SALEEOA00003845 проводятся с нарушением норм действующего законодательства.

Организатор торгов с доводами, изложенными в жалобах не согласился, представил устные и письменные пояснения.

В соответствии со статьей 1 Закона о приватизации к основным принципам приватизации государственного и муниципального имущества относятся:

1. Приватизация государственного и муниципального имущества основывается на признании равенства покупателей государственного и муниципального имущества и открытости деятельности органов государственной власти и органов местного самоуправления.

2. Государственное и муниципальное имущество отчуждается в собственность физических и (или) юридических лиц исключительно на возмездной основе (за плату либо посредством передачи в государственную или муниципальную собственность акций акционерных обществ, в уставный капитал которых вносится государственное или муниципальное имущество, либо акций, долей в уставном капитале хозяйственных обществ, созданных путем преобразования государственных и муниципальных унитарных предприятий).

3. Приватизация муниципального имущества осуществляется органами местного самоуправления самостоятельно в порядке, предусмотренном настоящим Федеральным законом.

В соответствии с пунктом 11 части 3 статьи 15 Закона о приватизации информационное сообщение о продаже государственного или муниципального имущества должно содержать, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом, следующие сведения:

- порядок ознакомления покупателей с иной информацией, условиями договора купли-продажи такого имущества.

Согласно части 9 статьи 15 Закона о приватизации, со дня приема заявок лицо, желающее приобрести государственное или муниципальное имущество (далее - претендент), имеет право на ознакомление с информацией о подлежащем приватизации имуществе.

Часть 1 статьи 17 регламентирует, что при проведении торгов действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, в том числе:

1) координация организаторами торгов деятельности их участников, а также заключение соглашений между организаторами торгов и (или) заказчиками с участниками этих торгов, если такие соглашения имеют своей целью либо приводят или могут привести к ограничению конкуренции и (или) созданию преимущественных условий для каких-либо участников, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации;

2) создание участнику торгов преимущественных условий участия в торгах, запросе котировок, запросе предложений, в том числе путем доступа к информации, если иное не установлено федеральным законом;

3) нарушение порядка определения победителя или победителей торгов;

4) участие организаторов торгов или заказчиков и (или) работников организаторов или работников заказчиков в торгах.

Согласно части 4,5 статьи нарушение правил, установленных настоящей статьей, является основанием для признания судом соответствующих торгов, запроса котировок, запроса предложений и заключенных по результатам таких торгов, запроса котировок, запроса предложений сделок недействительными, в том числе по иску антимонопольного органа. Антимонопольный орган в соответствии с настоящей частью вправе обратиться в суд с иском о признании торгов, запроса котировок, запроса предложений и заключенных по результатам таких торгов, запроса котировок, запроса предложений сделок недействительными при условии, что проведение таких торгов, запроса котировок, запроса предложений является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации. Положения части 1 настоящей статьи распространяются в том числе на все закупки товаров, работ, услуг, осуществляемые в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года N 223-ФЗ "О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц".

Относительно доводов, представленных в жалобах Заявителя ИП Когданина А.И (далее – это Заявитель-1) (вх. №10956/ж от 13.08.2021г., №10948/ж от 13.08.2021г.), Комиссия Татарстанского УФАС приходит к следующему.

В жалобах Заявитель-1 указывает на то, что организатор торгов не предоставляет возможность ознакомиться с предметом указанного аукциона, а именно лотом №9, расположенному по адресу: РТ, г. Казань, ул. Энергетиков, д.3, пом. 1100, тем самым препятствуя проведению визуального осмотра помещения.

Заявитель-1 пояснил, что совершал попытки в разное время, в рабочие и выходные дни произвести осмотр, но помещение находилось в закрытом состоянии. После чего было принято решение обратиться к продавцу муниципального имущества с заявлением о проведении осмотра имущества, а также для ознакомления с отчетом об оценке реализуемого имущества и всей аукционной документацией. Также Заявитель-1 уточняет, что производил неоднократные звонки по указанным в информационном сообщении телефонам, но получал отказы. Организатор торгов представил запрашиваемые документы претенденту-Заявителю-1 10.08.2021 г.

Согласно пояснениям Организатора торгов, помещение по лоту №9 находится в аренде. Арендатор сменил замки, на телефонные звонки не отвечает, дубликатом ключей организатор торгов не обладает. Также представитель Организатора торгов уточнил, что претендент имел возможность ознакомиться с помещением в электронной форме, посредством информации, находящейся в открытом доступе.

Комиссия по результатам рассмотрения доводов заявителя на действия организатора торгов, а также позиции организатора торгов, изучив представленные сторонами материалы, приходит к следующим выводам.

В пункте 12 информационного сообщения о проведении аукциона в электронной форме указан порядок ознакомления покупателей с информацией:

«По вопросам организации осмотра, получения дополнительной информации обращаться в рабочие дни с 09.00 до 17.00 (обед с 12 до 13) по адресу: г. Казань, ул. Баумана, д.52/7. Телефоны для справок: 221-01-33, 221-01-34, 221-01-81.

По вопросам получения дополнительной информации, оформлении заявки об участии в торгах на электронной площадке обращаться с понедельника по пятницу, с 8:30 до 16:00 по московскому времени в Службу тех. поддержки: (843)212-24-25, sale@mail.zakazrf.ru».

Организатор торгов в ходе заседания Комиссии не оспаривал факт подачи заявителем заявления об ознакомлении с имуществом, выставленном на торги, а также не представил доказательств ознакомления заявителя-1 с выставленным на торги имуществом.

Учитывая, что Заявитель-1 не был ознакомлен с имуществом, Комиссия приходит к выводу об обоснованности довода заявителя.

Организатором торгов допущены нарушения требований части 9 статьи 15 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества».

Относительно доводов, представленных в жалобе Заявителя <...> – (физическое лицо) (далее – Заявитель-2) (вх. №11162/ж от 18.08.2021г.), Комиссия приходит к следующему.

В жалобе Заявитель-2 поясняет, что между ним и Организатором торгов заключен Договор аренды недвижимого имущества муниципальной казны г. Казани №9006-95 от 30.12.2019г. По условиям указанного Договора, Заявитель принял в аренду нежилое помещение с кадастровым номером 16:50:100419:361 по адресу: РТ, г. Казань, ул. Энергетиков, д.3, пом. 1100.

Срок аренды в соответствии с пунктом 2.1 Договора составляет с 30.12.2019 по 31.12.2024гг.

Организатор торгов передал Заявителю-2 арендуемое имущество по акту приема-передачи 30.12.2019г. С этого дня замки на входе в арендованное помещение Заявителем-2 были поменяны на новые. Далее Заявителем-арендатором для осуществления косметического ремонта арендованного объекта, а также его инженерных сетей был составлен технический паспорт. После чего, со слов Заявителя-2, стало известно о несоответствии площади арендуемого

объекта данным, указанным в Договоре аренды и фактическим замерам, указанным в техническом паспорте. Так, в соответствии с техническим паспортом на нежилое помещение №1100 от 22.07.2021г. площадь арендуемого объекта составляет 350,1 кв. м., тогда как в Договоре аренды указана площадь 361,5 кв. м., что на 11,4 кв. м. больше.

30.07.2021г. Организатор торгов направил в адрес Заявителя-арендатора уведомление №11238/КЗИО-ИСХ, в котором известил последнего о том, что арендованный объект выставлен на открытые аукционные торги по продаже в собственность и предложил Заявителю-2 принять участие в указанных торгах. В ответ на данное уведомление, Заявитель-2 почтой России направил в адрес Организатора торгов заявление-запрос, в котором указал на несоответствие площади объекта и просил привести уведомление о проведении открытых аукционных торгов и технической документации в соответствие. Организатор торгов изменения в аукционную документацию не внес, по адресу для проведения контрольных мероприятий не вышел, лот №9 с торгов не снял.

В ходе проведения Комиссии, на изложенный довод Заявителя-2, Организатор торгов пояснил следующее: площадь нежилого помещения по лоту №9 была взята из выписки Единого государственного реестра недвижимости.

Кроме того, со слов представителя организатора торгов, возможно в помещении, выставленном на торги, была произведена перепланировка.

Вместе с тем, Комиссия проанализировав представленные материалы, установила, что согласно техническому паспорту площадь имущества по лоту №9 составляет 350,1 кв. м., тогда как в сообщении о проведении торгов Организатор торгов указал 361,5 кв. м.

Следовательно, фактическая площадь объекта не соответствует указанной организатором торгов в извещении.

Организатором торгов допущены нарушения требований пункта 2 части 3 статьи 15 Закона о приватизации.

Вместе с тем, по результатам представленного отчета №058-21-ОТ об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества-нежилого помещения, назначение: нежилое, площадью 361,5 кв. м., эт. №1, Антресоль №1, расположенного по адресу: РТ, г. Казань, ул. Энергетиков, д. 3, пом. 1100 от 28.06.2021 г., Комиссией Татарстанского УФАС России установлено несоответствие данного Отчета, изложенным в информационном сообщении сведениям о предмете торгов.

Так, согласно материалам, представленным Заявителем-2, а именно Договору аренды №9006-95 от 30.12.2019г. и Акту приема-передачи от 30.12.2019г., у помещения есть обременение, что и указано Организатором в информационном сообщении. Однако Отчет об оценке №058-21-ОТ от 28.06.2021г., направленный по запросу участника Организатором торгов, указывает, что обременения и ограничения прав не зарегистрированы.

Кроме того, согласно статьи 21.2 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" квалификационный аттестат

является свидетельством, подтверждающим сдачу квалификационного экзамена, и выдается при условии, что лицо, претендующее на его получение, сдало квалификационный экзамен.

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует в течение указанного срока. Орган, уполномоченный на проведение квалификационного экзамена, не вправе выдвигать какие-либо требования или условия при выдаче квалификационного аттестата, за исключением установленных настоящим Федеральным законом.

Оценщик в течение каждых трех календарных лет начиная с года, следующего за годом получения квалификационного аттестата, обязан подтверждать квалификацию путем сдачи квалификационного экзамена.

Так, страница 6, указанного отчета, содержит сведения о заказчике оценки и об оценщике. Исходя из представленной информации, отчет был составлен специалистом-оценщиком - Воропаевым Д.А., работающим на основании заключенного трудового договора №02/2018 от 01.03.2018г. с юридическим лицом – ООО «Межрегиональный центр судебных экспертиз и оценки».

Комиссией Татарстанского УФАС установлено, что квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №001663-1 от 29.12.2017г., приложенный к указанному отчету, действителен до 29.12.2020г.

Следовательно, специалист-оценщик не мог осуществлять оценочную деятельность после 29.12.2020г., ввиду отсутствия действующего квалификационного аттестата.

Учитывая, что характеристики имущества, а также цена указаны на основании Отчета №058-21-ОТ от 28.06.2021г., Комиссия приходит к выводу о размещении организатором торгов недостоверной информации, что может привести к ограничению числа участников торгов.

Следовательно, организатором торгов были нарушены требования статьи 15 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции".

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1.Признать жалобы заявителей ИП Когданина А.И. (вх. №10956/ж от 13.08.2021г., №10948/ж от 13.08.2021г.) и <...> – (физическое лицо) (вх. №11162 от 18.08.2021г.) на действия организатора торгов при проведении торгов №SALEEOA00003845, размещённых на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru обоснованными.

2.Признать организатора торгов МУНИЦИПАЛЬНОЕ КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "КОМИТЕТ ЗЕМЕЛЬНЫХ И ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО КОМИТЕТА МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОДА КАЗАНИ" нарушившим требования пункта 2 части 3, части 9 статьи 15 Федерального закона от 21.12.2001 №178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества", части

1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции".

3. Выдать организатору торгов МУНИЦИПАЛЬНОЕ КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "КОМИТЕТ ЗЕМЕЛЬНЫХ И ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО КОМИТЕТА МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОДА КАЗАНИ" предписание об устранении нарушений действующего законодательства.

4. Передать в установленном порядке материалы должностному лицу Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан для рассмотрения вопроса о необходимости возбуждения административного производства.

Решение Комиссии может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Заместитель Председателя Комиссии: <...> – (должностное лицо)

Члены Комиссии: <...> – (должностное лицо)

<...> – (должностное лицо)