

РЕШЕНИЕ

по жалобе № 074/10/18.1-2818/2023

«18» декабря 2023 года
Ленина, 59

г. Челябинск, ул.

Комиссия Челябинского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия) в составе:

Председателя <... - заместителя руководителя Челябинского УФАС России;
Комиссии: >
Членов <... главного специалиста-эксперта отдела контроля торгов и
Комиссии: > органов власти Челябинского УФАС России;
<... главного специалиста-эксперта отдела контроля торгов и
> органов власти Челябинского УФАС России,

при рассмотрении жалобы ООО «Вектор» (далее – Заявитель) на неправомерные действия Межрегионального территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Челябинской и Курганской областях (далее - МТУ Росимущества в Челябинской и Курганской областях, организатор торгов),

УСТАНОВИЛА:

В Челябинское УФАС России поступила жалоба Заявителя на неправомерные действия МТУ Росимущества в Челябинской и Курганской областях, выразившиеся в нарушении порядка продажи без объявления цены земельного участка площадью 689,73 кв. м, кадастровый номер 74:33:0123012:6, с расположенным на нем объектом недвижимого имущества – нежилое здание - административное по адресу: Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Урицкого, д. 3а в электронной форме, извещение № 21000017550000000336, лот №1 (далее – торги).

В качестве доводов Заявитель в жалобе указал следующее.

Организатором торгов в информационном сообщении указаны сведения о характеристиках объекта недвижимости, которые не соответствуют его фактическому состоянию.

Заявитель полагает, что здание подлежит сносу, в том числе ввиду отсутствия оконных рам с остеклением, полов, перил на лестничных маршах, радиаторов, труб системы отопления и проводки. Кроме того, доступ в здание не ограничен, в связи с отсутствием входных дверей. Первый этаж имеет следы пожара, обрушение потолочных перекрытий между первым и вторым этажом, отсутствуют коммуникации.

По мнению Заявителя, размещение в информационном сообщении актуализированных изображений фактического состояния нежилого здания

создает участникам торгов, подавшим заявку на участие в торгах, неравные условия по сравнению с участниками, не подавшими такую заявку, ввиду отсутствия возможности ее отзыва.

Кроме того, отчет об определении рыночной стоимости объектов недвижимости имущества, расположенного на территории Челябинской области, размещенный продавцом в информационном сообщении датирован 26.12.2022 и проведен организацией, расположенной в г. Краснодар, без выезда на объект, на основании документов, представленных организатором торгов. Соответственно, сведения оценки не соответствуют фактической рыночной стоимости здания, и выполнены с нарушением срока, установленного действующим законодательством. Более того, сообщение о продаже имущества размещено по истечении шести месяцев со дня составления отчета об оценке имущества.

В связи с этим ООО «Вектор» указано о необходимости приведения информационного сообщения о проведении торгов в соответствие с действующим законодательством.

МТУ Росимущества в Челябинской и Курганской областях представлены письменные пояснения и документы (вх. № 16515/23 от 08.12.2023) и на заседании Комиссии указано следующее.

В соответствии с актом визуального осмотра от 27.03.2018 земельного участка с кадастровым номером 74:33:0123012:6, общей площадью 690 кв. м, с расположенным на нем объектом недвижимого имущества - нежилым зданием с кадастровым номером 74:33:0128001:2033, общей площадью 1321 кв. м, находящихся по адресу: Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Урицкого, д. 3-а, нежилое здание - административное находится в неудовлетворительном техническом состоянии, в связи с чем организатор торгов не вводил в заблуждение участников торгов относительно состояния нежилого здания.

Во исполнение решения Центрального районного суда г. Челябинска от 13.03.2020 по делу № 2-2022/2020 по требованию прокурора Ленинского района г. Магнитогорска в интересах неопределенного круга лиц к МТУ Росимущества в Челябинской и Курганской областях о предупреждении причинения вреда установлено ограждение вокруг нежилого здания по адресу: г. Магнитогорск, ул. Урицкого, д. 3-а, препятствующее несанкционированному доступу людей в указанное здание.

В ходе приемки ограждения сотрудниками МТУ Росимущества в Челябинской и Курганской областях в ноябре 2021 года сделаны актуальные фотографии здания. Организатором торгов 30.11.2023 размещены указанные фотографии в информационно-коммуникационной сети «Интернет» в информационном сообщении о проведении торгов.

По условиям государственного контракта об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, заключенного с ООО «Альфа Эксперт», не предусмотрен выезд оценщиков на объект оценки.

Ввиду истечения срока действия отчета об оценке имущества МТУ Росимущества в Челябинской и Курганской областях 25.07.2023 проведена актуализация отчета об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества.

Изучив представленные материалы, Комиссия пришла к следующим выводам.

Отношения, возникающие при приватизации государственного и муниципального имущества, и связанные с ними отношения по управлению государственным и муниципальным имуществом регулируются Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее – Закон № 178-ФЗ).

Положение об организации и проведении продажи государственного или муниципального имущества в электронной форме утверждено постановлением Правительства РФ от 27.08.2012 № 860 (далее - Положение).

Распоряжением МТУ Росимущества в Челябинской и Курганской областях от 08.11.2023 № 74-663-р принято решение об условиях приватизации земельного участка площадью 689,73 кв. м, кадастровый номер 74:33:0123012:6, с расположенным на нем объектом недвижимого имущества – нежилое здание - административное по адресу: Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Урицкого, д. 3-а, путем проведения продажи в электронной форме без объявления цены, ввиду признания торгов по продаже указанного имущества посредством публичного предложения несостоявшимися.

На официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов – www.torgi.gov.ru 13.11.2023 размещено извещение о проведении торгов (извещение № 21000017550000000336).

Информация и извещение о проведении торгов размещены на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов – www.torgi.gov.ru, а также на электронной торговой площадке АО «Сбербанк-АСТ».

Согласно извещению о проведении торгов дата начала и окончания приема заявок на участие в торгах – 14.11.2023 и 11.12.2023 соответственно, дата рассмотрения заявок – 13.12.2023.

В соответствии с подпунктом 8 пункта 1 статьи 13 Закона № 178-ФЗ продажа государственного или муниципального имущества без объявления цены является одним из способов приватизации.

Частью 1 статьи 24 Закона № 178-ФЗ установлено, что продажа государственного или муниципального имущества без объявления цены осуществляется, если продажа этого имущества посредством публичного предложения не состоялась.

При продаже государственного или муниципального имущества без объявления цены его начальная цена не определяется.

В соответствии с частью 2 статьи 24 Закона № 178-ФЗ информационное сообщение о продаже государственного или муниципального имущества без объявления цены должно соответствовать требованиям, предусмотренным статьей 15 названного Федерального закона, за исключением начальной цены.

1. В соответствии с пунктом 2 части 3 статьи 15 Закона № 178-ФЗ информационное сообщение о продаже государственного или муниципального имущества должно

содержать сведения о наименовании такого имущества и иные позволяющие его индивидуализировать сведения (характеристика имущества).

На официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов – www.torgi.gov.ru приложением к информационному сообщению является вложение – акт визуального осмотра земельного участка и недвижимого имущества, являющихся предметом торгов.

Так, из акта визуального осмотра имущества от 27.03.2018 следует, что нежилое здание, расположенное по адресу: Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Урицкого, д. 3-а отключено от водо-, электро- и теплоснабжения более 3 лет, находится в *неудовлетворительном техническом состоянии*. К указанному акту визуального осмотра приложены фотографии здания.

Организатором торгов 30.11.2023 внесены изменения в информационное сообщение о проведении торгов в части актуализации изображения предмета торгов – нежилого здания.

Законом № 178-ФЗ и Положением не регламентированы требования к порядку внесения изменений в информационное сообщение о проведении торгов.

Заявителем указано о необходимости сноса нежилого здания, являющегося предметом торгов. Вместе с тем, вопрос о признании здания аварийным и подлежащим сносу отнесен к компетенции уполномоченных органов и не может быть рассмотрен в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

Заявителем указано, что изменение изображения лота в информационном сообщении создает неравные условия участникам торгов, подавшим заявку на участие в торгах, по сравнению с участниками, не подавшими такую заявку до внесения изменений в информационное сообщение.

Вместе с тем, Комиссия не располагает сведениями об участниках торгов, права и интересы которых нарушены действиями организатора торгов, выразившимися во внесении указанных изменений в информационное сообщение.

Более того, на заседании Комиссии Заявителем указано, что заявка на участие в торгах ООО «Вектор» не подана.

Документов и сведений, подтверждающих невозможность подачи Заявителем заявки для участия в продаже имущества после внесения организатором торгов изменений в части актуализации сведений о фактическом состоянии нежилого здания, являющегося предметом торгов, Комиссией не получено.

Таким образом, рассматриваемые доводы Заявителя признаны необоснованными.

2. Согласно статье 12 Закона № 178-ФЗ начальная цена подлежащего приватизации государственного или муниципального имущества устанавливается в случаях, предусмотренных настоящим Федеральным законом, в соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность, при условии, что со дня составления отчета об оценке объекта

оценки до дня размещения на официальном сайте в сети «Интернет» информационного сообщения о продаже государственного или муниципального имущества прошло не более чем шесть месяцев.

Заявителем указано о размещении отчета об определении рыночной стоимости объекта торгов, датированного 26.12.2022, что не соответствует статье 12 Закона № 178-ФЗ.

Вместе с тем, Комиссия отмечает, что размещение отчета об определении рыночной стоимости объекта торгов, составление которого датировано без учета сроков, предусмотренных статьей 12 Закона № 178-ФЗ, не может свидетельствовать о нарушении порядка проведения продажи имущества без *объявления цены*, ввиду отсутствия необходимости определения начальной цены имущества в силу части 1 статьи 24 Закона № 178-ФЗ.

ООО «Вектор» указано, что отчет об определении рыночной стоимости объекта торгов составлен на основании документов, представленных МТУ Росимущества в Челябинской и Курганской областях, без выезда на объект оценщика.

Комиссия отмечает, что в силу положений статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает *порядок организации и проведения обязательных торгов*, заключения договоров по результатам торгов.

Вопросы, связанные с осуществлением оценочной деятельности в отношении объектов оценки, не могут быть рассмотрены в соответствии со статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, поскольку не относятся к процедуре проведения торгов.

Более того, в силу положений статьи 13 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в случае наличия спора о достоверности величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете, указанный спор подлежит рассмотрению судом, арбитражным судом в соответствии с установленной компетенцией, третейским судом по соглашению сторон спора или договора или в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность.

Таким образом, рассматриваемый довод Заявителя признан необоснованным.

ООО «Вектор» указано о необходимости приведения информационного сообщения о проведении торгов в соответствии с действующим законодательством.

Поскольку нарушение порядка организации проведения торгов не выявлено, у Комиссии отсутствуют основания для принятия мер реагирования.

Более того, согласно пункту 3 статьи 25 Закона о защите конкуренции в случае, если жалоба на действия (бездействие) продавца государственного или муниципального имущества и (или) организатора продажи рассматривается до даты 2023-19902 6 окончания подачи заявок на участие в торгах (заявок на участие в продаже при проведении продажи государственного или муниципального имущества посредством публичного предложения или продажи без объявления цены), комиссия антимонопольного органа не вправе принять решение о выдаче

предписания.

На основании изложенного, Комиссия

РЕШИЛА:

Признать жалобу ООО «Вектор» необоснованной.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.