

## Решение по делу № 056/10/18.1-245/2021

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области по рассмотрению жалоб, предусмотренных ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (Приказ Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области № 16 от 15.02.2019 г.), в составе:

Председателя Комиссии – заместителя руководителя управления - начальника отдела антимонопольного и рекламного контроля, общественных связей Оренбургского УФАС России <...>, членов Комиссии: начальника отдела контроля органов власти <...>., ведущего специалиста-эксперта отдела контроля органов власти <...>., ведущего специалиста-эксперта отдела контроля органов власти <...>;

в присутствии представителя заявителя – <...> (доверенность от 25.03.2022 г.),

в присутствии представителя организатора торгов – заместителя председателя комитета по управлению имуществом города Оренбурга <...>;

рассмотрев жалобу ООО «ЗападноАбдулино» (вх. № 2819 от 18.03.2022) на действия комитета по управлению имуществом города Оренбурга при проведении аукциона по продаже объекта незавершенного строительства (извещение № 110222/0115653/01 от 11.02.2022 г.),

### УСТАНОВИЛА:

В Оренбургское УФАС России 18 марта 2022 года в порядке ст. 18.1 Федерального Закона «О защите конкуренции» поступила жалоба Общества с ограниченной ответственностью «ЗападноАбдулино» (далее – Заявитель, ООО «Западно Абдулино») (вх. № 2819 от 18.03.2022) на действия комитета по управлению имуществом города Оренбурга при проведении аукциона по продаже объекта незавершенного строительства (извещение № 110222/0115653/01 от

11.02.2022 г.).

Жалоба подана в соответствии со ст. 18.1 Федерального Закона «О защите конкуренции» от 26.07.2006 №135-ФЗ (далее – Закон о защите конкуренции) и с соблюдением требований, предусмотренных ч. 6 указанной статьи.

В связи с поступившей жалобой, на основании ч. 11 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, были направлены уведомления о принятии жалобы к рассмотрению Заявителю, Организатору торгов (исх. № 2265; исх. № 2266 от 22.03.2022).

Рассмотрение жалобы назначено на 29 марта 2022 г. в 14 часов 30 минут.

В целях обеспечения права на участие в рассмотрении дела в связи с распространением новой коронавирусной инфекции (COVID-19) Оренбургским УФАС России было организовано рассмотрение дела в формате видеоконференцсвязи.

На рассмотрении жалобы 29 марта 2022 г. присутствовали представитель Заявителя – <...> и заместитель председателя комитета по управлению имуществом города Оренбурга – <...>.

Заявитель в обоснование своих требований указывает следующие доводы:

1. Нарушены требования об организаторе торгов.

Согласно решению Арбитражного суда Оренбургской области по делу № А47-3071/2020 лицом, обратившимся в суд, являлось - Администрация г. Оренбурга.

В соответствии с Постановлением Администрации г. Оренбурга № 197-п от 09.02.2022 г. проведение торгов поручено Комитету по управлению имуществом г. Оренбург. Согласно п. 3 Постановления Комитет по управлению имуществом города Оренбурга выступил организатором аукциона по продаже объекта незавершенного строительства.

В первоначальной редакции Извещения о проведении аукциона, утвержденной Постановлением Администрации г. Оренбурга № 197-п от 09.02.2022 г., организатором значился Комитет по управлению имуществом г. Оренбурга.

Согласно редакции постановления администрации г. Оренбурга №

227-п от 11.02.2022 г. - организатором значится Администрация г. Оренбурга в лице Комитета по управлению имуществом города Оренбурга.

Изменения в Постановление Администрации г. Оренбурга в сведения об организаторе аукциона вносились уже после начала процедуры. В самой конкурсной документации, в извещении о проведении процедуры организатором указана администрация г. Оренбурга.

Заявитель также указывает на то, что согласно Положению о Комитете по управлению имуществом г. Оренбурга, утвержденного Решением Оренбургского городского совета № 189 от 28.06.2011 г., к компетенции Комитета не относится проведение торгов по продаже объектов незавершенного строительства на основании решения суда, вынесенного в порядке ст. 239.1 ГК РФ.

Наличие разночтений в сведениях об организаторе в публикациях и самом решении суда, способствовало тому, что лица, желавшие участвовать в аукционе, не могли идентифицировать торги. Указанное обстоятельство повлекло ограничение круга потенциальных покупателей, а, следовательно, нарушение прав заявителя на продажу объекта по рыночной цене на настоящий момент.

Признание аукциона несостоявшимся по причине поступления одной заявки вследствие допущенных нарушений при идентификации организатора торговой процедуры повлечет отчуждение объекта по заниженной цене. Так как организатор аукциона сузил круг возможных покупателей, в связи с признанием аукциона несостоявшимся, объект будет передан в муниципальную собственность по начальной цене, а не рыночной на текущий момент.

Кроме того, Организатор торгов не проводил оценку объекта перед аукционом, чем нарушил п. 3) п. 7 Постановления Правительства РФ от 03.12.2014 г. № 1299.

Администрация г. Оренбурга как лицо, обратившееся за изъятием объекта, допустило просрочку в проведении аукциона более чем 6 месяцев.

2. Потенциальный покупатель введен в заблуждение относительно объекта.

Согласно п. 5.1 Извещения о проведении аукциона предметом аукциона указан Объект незавершенного строительства «Торгово-

административный комплекс «Атриум», степень готовности объекта незавершенного строительства: 33%, проектируемое назначение: нежилое, условный номер 56-56-01/069/2006-313, кадастровый номер: 56:44:0220001:104 (далее - объект незавершенного строительства).

В сведениях о торгах, размещенных на странице сайта <https://torgi.gov.ru>, указана площадь одного земельного участка под объектом в размере 6 946 кв. м.

Вместе с тем, согласно п. 5.1. Извещения в сведениях о земельном участке, на котором расположен объект, указано два земельных участка:

1 - земельный участок, кадастровый номер: 56:44:0000000:12, площадь: 6946 кв. м, адрес: обл. Оренбургская, г. Оренбург, ул. Советская, д. 50,

2 - земельный участок, кадастровый номер 56:44:0220001:9, площадь: 3053 +/- 19 кв. м. Участок находится примерно в 5 м по направлению на юг от ориентира. Почтовый адрес ориентира: обл. Оренбургская, г. Оренбург, ул. Советская, д. 50.

Исходя из Извещения, реализуя объект незавершенного строительства ТАК «Атриум» - 33 % готовности, расположенный на двух земельных участках, общей площадью 9999 кв. м., организатор аукциона в сведениях о торгах на сайте <https://torgi.gov.ru> заведомо указал заниженную площадь земельного участка в размере 6 946 кв.м, за ту же стоимость, которую оценщик при проведении оценки определил с учетом размещения объекта на двух земельных участках - площадью 9999 кв.м.

3. Организатором аукциона допущены нарушения порядка проведения аукциона.

Учитывая даты размещения 11.02.2022 г. (на федеральном сайте) и 14.02.2022 г. (на муниципальном сайте) срок подачи заявок - то есть начала проведения аукциона был ограничен датой 13.03.2022 г. То есть, несмотря на то, что сам аукцион назначен на 24.03.2022 г., после 13.03.2022 г. желающие лица уже не могли заявиться на участие.

А значит, срок оповещения потенциальных покупателей составил менее 35 дней на сайте [www.orenburg.ru](http://www.orenburg.ru) и 30 дней на сайте ([www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)).

Тем самым, нарушены вышеперечисленные нормы Правительства РФ

от 03.12.2014 г. № 1299 о сроках опубликования извещения.

Более того, допущены нарушения при установлении факта аукциона «несостоявшимся». Организатором торгов аукцион не проводился и итоговый протокол по результату аукциона не составлялся.

Согласно п. 8 Правил проведения публичных торгов по продаже объектов незавершенного строительства Организатор аукциона не вправе отказаться от проведения аукциона. В данном случае организатор торгов фактически отказался проводить торги в назначенную дату, заранее приняв решение о том, что торги являются несостоявшимися.

Указанные нарушения и. 8 и п. 16 Правил проведения публичных торгов по продаже объектов незавершенного строительства свидетельствуют о том, что организатор торгов - администрации города Оренбурга в лице Комитета по управлению имуществом города Оренбурга преследует цель ускорить передачу ОНО ТАК «Атриум» в муниципальную собственность.

Заявитель также указывает, что в протоколе № 1 отсутствуют сведения о том, что ГУП Оренбургской области «Областной имущественный фонд» внес задаток, а также что ему задаток был возвращен. В протоколе № 1 от 15.03.2022 г. рассмотрения заявок на участие в аукционе отсутствует подпись одного из членов комиссии. Из содержания протокола следует, что член комиссии <...> - начальник финансового управления администрации г. Оренбурга, которая, в том числе предположительно контролирует поступление задатка на счет организатора торгов, присутствовала на заседании комиссии. Однако ее подписи в протоколе не имеется.

Исходя из вышеизложенного, Заявитель просит приостановить аукцион - по извещению на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) № 110222/0115653/01 о продаже Объекта незавершенного строительства «Торгово-административный комплекс «Атриум», степень готовности объекта незавершенного строительства: 33%, проектируемое назначение: нежилое, условный номер 56-56-01/069/2006-313, кадастровый номер: 56:44:0220001:104, в том числе приостановить сделку по передаче указанного объекта в муниципальную собственность г. Оренбурга по начальной цене, признать жалобу обоснованной и выдать предписание, предусмотренное Федеральным законом от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Исследовав материалы дела, при рассмотрении жалобы Комиссия Оренбургского УФАС России пришла к следующим выводам.

Решением Арбитражного суда Оренбургской области от 24 марта 2021 г. по делу № А47-3071/2020 по иску администрации города Оренбурга к ООО «ЗападноАбдулинО» об изъятии объекта незавершенного строительства путем продажи с публичных торгов, о понуждении передать техническую документацию, исковые требования администрации города Оренбурга удовлетворены. Суд принял решение об изъятии у ООО «ЗападноАбдулинО» объекта незавершенного строительства «Торгово-административный комплекс «Атриум» с условным номером 56-56-01/069/2006-313, расположенный по адресу Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Советская, д. 50, путем продажи с публичных торгов по начальной цене продажи объекта незавершенного строительства, равной 58 952 000 руб.

Комитетом по управлению имуществом города Оренбурга на официальном сайте в сети «Интернет» <https://torgi.gov.ru>, официальном сайте администрации города Оренбурга [www.orenburg.ru](http://www.orenburg.ru), в газете «Вечерний Оренбург» опубликовано извещение № 110222/0115653/01 от 11.02.2022 г. о проведении аукциона по продаже объекта незавершенного строительства «Торгово-административный комплекс «Атриум», степень готовности объекта незавершенного строительства: 33 %, проектируемое назначение: нежилое, условный номер 56-56-01/069/2006-313, местоположение: Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Советская, д. 50, кадастровый номер: 56:44:0220001:104, в форме аукциона, открытого по составу участников.

Протоколом № 1 рассмотрения заявок на участие в аукционе по продаже объекта незавершенного строительства от 15.03.2022 г. (извещение № 110222/0115653/01 от 11.02.2022 г.) в связи с поступлением единственной заявки от государственного унитарного предприятия Оренбургской области «Областной имущественный фонд» аукцион признан несостоявшимся.

Жалоба ООО «ЗападноАбдулинО» в Оренбургское УФАС России была подана 18 марта 2022 года (вх. № 2819).

В соответствии с ч. 4 ст. 18.1 Федерального закона № 135 – ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или

аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается не позднее десяти дней со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», со дня такого размещения, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

Вместе с тем, частью 2 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции установлено, что действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов; акты и (или) действия (бездействие) уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, могут быть обжалованы юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, права или законные интересы которых, по их мнению, нарушены при осуществлении мероприятий по реализации проекта по строительству объекта капитального строительства либо при предъявлении требования осуществить мероприятия по реализации проекта по строительству объекта капитального строительства, не предусмотренные статьей 5.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и (или) получить документы, сведения, материалы, согласования, не включенные в утвержденный Правительством Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности исчерпывающий перечень документов, сведений, материалов, согласований, необходимых для выполнения мероприятий по реализации проекта по строительству объекта капитального строительства.

Комиссией Оренбургского УФАС России в ходе рассмотрения жалобы установлено, что Заявитель не является лицом, подавшим заявку на участие в аукционе.

Таким образом, рассмотрению в порядке, установленном ст. 18.1 Закона о защите конкуренции подлежат доводы, связанные с

нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах.

Исходя из вышеизложенного, в части довода жалобы о нарушении Организатором торгов срока размещения извещения о проведении аукциона Комиссией Оренбургского УФАС России установлено следующее.

В соответствии с ч. 1, 2 ст. 239.1 Гражданского кодекса РФ, если иное не предусмотрено законом, в случае прекращения действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и предоставленного по результатам аукциона, объекты незавершенного строительства, расположенные на таком земельном участке, могут быть изъяты у собственника по решению суда путем продажи с публичных торгов. Требование в суд о продаже объекта незавершенного строительства с публичных торгов вправе заявить исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на распоряжение земельным участком, который находится в государственной или муниципальной собственности и на котором расположен этот объект.

Организация и порядок проведения торгов по продаже объектов незавершенного строительства регулируются Правилами проведения публичных торгов по продаже объектов незавершенного строительства, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 3 декабря 2014 г. № 1299 (далее – Правила).

Согласно п. 6 Правил, Организатор аукциона не менее чем за 35 дней до дня проведения аукциона обеспечивает опубликование по месту нахождения земельного участка, на котором расположен объект незавершенного строительства, извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, муниципального района, городского округа, а также обеспечивает размещение извещения о проведении аукциона на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, обратившегося в суд с заявлением о продаже объекта незавершенного строительства на публичных торгах.

Извещение о проведении аукциона не менее чем за 30 дней до его



проведения размещается организатором аукциона 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)). Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всеми заинтересованными лицами без взимания платы.

Исходя из представленных в антимонопольный орган документов, а также письменных пояснений Организатора торгов, Комиссия Оренбургского УФАС России установила, что извещение о проведении аукциона опубликовано:

- на официальном сайте в сети «Интернет» <https://torgi.gov.ru> – 11.02.2022 г.;
- на официальном сайте администрации города Оренбурга [www.orenburg.ru](http://www.orenburg.ru) – 14.02.2022 г.;
- в газете «Вечерний Оренбург» - 16.02.2022 г.

Учитывая то, что в соответствии с извещением, проведение аукциона назначено на 24.03.2022 г., Комиссия приходит к выводу о соблюдении Организатором торгов сроков опубликования извещения о проведении торгов, установленных Правилами.

Исходя из вышеизложенного, довод Заявителя о нарушении Организатором торгов срока размещения извещения о проведении аукциона является необоснованным.

Учитывая то, что остальные доводы жалобы не связаны с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, они будут рассмотрены Оренбургским УФАС России на предмет нарушения антимонопольного законодательства в порядке и сроки, установленные главой 9 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с ч. 20 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135 – ФЗ «О защите конкуренции», по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или

в случае признания торгов несостоявшимися, нарушений порядка осуществления в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, являющихся субъектами градостроительных отношений, процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 указанного Федерального закона.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135 – ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области по рассмотрению жалоб в порядке ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135 – ФЗ «О защите конкуренции»

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «ЗападноАбдулинО» на действия комитета по управлению имуществом города Оренбурга при проведении аукциона по продаже объекта незавершенного строительства (извещение № 110222/0115653/01 от 11.02.2022 г.) в части доводов о нарушении установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, необоснованной.
2. Предписание не выдавать.
3. Передать материалы дела № 056/10/18.1-245/2022 уполномоченному должностному лицу Оренбургского УФАС России для рассмотрения жалобы ООО «ЗападноАбдулинО» в порядке и сроки, установленные главой 9 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135 – ФЗ «О защите конкуренции».

Председатель Комиссии

<...>

Члены Комиссии

<...>