

РЕШЕНИЕ

054/01/18.1-295/2023

02 марта 2023 года

г. Новосибирск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (далее - Новосибирское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

....

рассмотрев посредством видеоконференцсвязи жалобу Акционерного общества «Новосибирский речной порт» (далее – АО «Новосибречпорт») (вх. № 3095/23 от 21.02.2023 г.) на действия организатора торгов Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Новосибирской области (далее – ТУ Росимущества в Новосибирской области) при проведении конкурса в электронной форме по продаже причальной стенки участок № 7, протяженностью 212 м, <...> (извещение № 21000018950000000590, лот №1, на сайте <https://torgi.gov.ru/>, <https://i.rts-tender.ru/>),

в присутствии

УСТАНОВИЛА:

В Новосибирское УФАС России поступила жалоба АО «Новосибречпорт» (вх. № 3095/23 от 21.02.2023 г.) на действия организатора торгов ТУ Росимущества в Новосибирской области при проведении конкурса в электронной форме по продаже причальной стенки участок № 7, протяженностью 212 м, <...> (извещение № 21000018950000000590, лот №1, на сайте <https://torgi.gov.ru/>, <https://i.rts-tender.ru/>).

Заявитель сообщает следующее.

Конкурсная документация составлена с нарушениями действующего законодательства в сфере антимонопольного законодательства, имеет признаки ограничения конкуренции, неправильного определения требований к порядку проведения и организации торгов, что нарушает основополагающие принципы Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», а именно:

1. Торги организованы с нарушением преимущественного права покупки.

Так, АО «Новосибречпорт» стало известно о проведении конкурса в электронной форме по продаже федерального имущества - причальной стенки (участок №7, протяженностью 212 м), <...>

Федеральный закон от 22.07.2008 г. № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - Федеральный закон от 22.07.2008 № 159-ФЗ) предусматривает следующие способы предоставления преимущественного права на приобретение арендуемого недвижимого имущества:

1. Уполномоченные органы направляют арендаторам предложения о заключении договоров купли-продажи государственного или муниципального имущества и проекты договоров купли-продажи арендуемого имущества (п. 1 ст. 4 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ);

2. Субъект малого или среднего предпринимательства, соответствующий установленным ст. 3 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ требованиям, по своей инициативе вправе направить в уполномоченный орган заявление в отношении имущества, не включенного в утвержденный в соответствии с частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24.07.2007 г. № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» перечень государственного имущества или муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства (п. 2 ст. 9 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ). Согласно п. 2 ст. 4 Федерального закона от 22.07.2008 г. № 159-ФЗ, в течение десяти дней с даты принятия решения об условиях приватизации арендуемого имущества уполномоченные органы направляют арендаторам - субъектам малого и среднего предпринимательства предложения о заключении договоров купли-продажи государственного или муниципального имущества и проекты договоров купли-продажи арендуемого имущества.

Ранее ТУ Росимущества в Новосибирской области письмом от 17.08.2020 г. №ИГ-5350/06 на основании Распоряжения Правительства РФ от 31.12.2019 г. №3260-р «Об утверждении программы приватизации федерального имущества и основных направлений приватизации федерального имущества на 2020 - 2022 годы», Распоряжением ТУ Росимущества в Новосибирской области от 17.08.2020 г. №480-р предложило АО «Новосибречпорт» выкупить спорное имущество.

В письме от 07.09.2020 г. № 81 АО «Новосибречпорт» выразило возражения по поводу проведенной оценки имущества, подлежащего приватизации. В письме № 04 от 20.01.2021 г. общество указало на сохраненный интерес к имуществу, предложенному к выкупу, попросило направить проект договора купли-продажи с целью реализации преимущественного права приобретения арендуемого имущества.

Письмом № 54-ИГ/940/06 от 11.02.2021 г. ТУ Росимущества в Новосибирской области ответило, что в связи с истечением 20.01.2021 г. срока действия отчетов об оценке имущества территориальное управление проводит мероприятия по её актуализации.

Письмом № 14 от 03.03.2021 г. заявитель вновь направил возражения по поводу проведенной оценки, однако ответа на возражения не поступило.

Согласно отчету об оценке №42/2020-03-1/1, 20.10.2022 г. для ТУ Росимущества в

Новосибирской области была проведена новая оценка рыночной стоимости причальной стенки, расположенной по адресу г. Новосибирск, ул. Добролюбова, 2.

Добросовестно ожидая направления предложения о реализации преимущественного права покупки, но уже по изменившейся рыночной стоимости в свой адрес, АО «Новосибречпорт» подобного предложения от ТУ Росимущества в Новосибирской области не получило, новый проект договора купли-продажи с учетом стоимостных изменений также в адрес подателя жалобы не направлялся.

По смыслу ст. 4 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ, ТУ Росимущества в Новосибирской области должно было направить повторное предложение о выкупе арендуемого имущества с указанием новых обстоятельств, выявленных в октябре 2022 года.

Соответственно, в порядке, предусмотренном упомянутой ст. 4, ТУ Росимущество в Новосибирской области должно было направить новое предложение с проектом договора купли-продажи.

Однако таких действий Росимущество не предпринимало, с даты проведения оценки по настоящее время предложение и проект договора купли-продажи не представлены заявителю. Вместо этого в нарушение указанной процедуры ТУ Росимущества в Новосибирской области разместило извещение о реализации имущества путем приватизации в порядке Федерального закона от 21.12.2001 г. № 178.

АО «Новосибречпорт» считает, что в связи с вышеизложенным Распоряжение ТУ Росимущества в Новосибирской области от 18.01.2023 г. № 54-13-р об условиях реализации имущества в порядке проведения процедуры торгов является незаконным.

Кроме того, АО «Новосибречпорт» не может считаться утратившим преимущественное право на приобретение арендуемого имущества ни по одному из возможных порядков:

- в порядке направления предложения от ТУ Росимущества в Новосибирской области на основании пп. 2 п. 9 ст. 4 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ, поскольку предложение с указанием новой рыночной цены спорного объекта в адрес АО «Новосибречпорт» после 20.10.2022 г. так и не поступило,
- в порядке направления АО «Новосибречпорт» заявления в уполномоченный орган по собственной инициативе, поскольку оно реализуется в данном заявлении.

Также АО «Новосибречпорт» считает, что Распоряжение ТУ Росимущества в Новосибирской области от 18.01.2023 г. № 54-13-р является незаконным по следующим дополнительным основаниям.

Как отмечалось выше, ранее письмом от 17.08.2020 г. №ИГ-5350/06 ТУ Росимущества в Новосибирской области направляло в адрес заявителя предложение о выкупе арендуемого имущества в порядке реализации преимущественного права на основании Распоряжения Правительства РФ от 31.12.2019 № 3260-р «Об утверждении программы приватизации федерального имущества и основных направлений приватизации федерального имущества на 2020 - 2022 годы». В приложенном к письму Распоряжении №480-Р от 17.08.2020 г. в п. 2 резолютивной

части Распоряжения указан способ приватизации имущества «путем реализации преимущественного права покупки субъектом малого и среднего предпринимательства, являющегося арендатором указанного имущества».

Распоряжением ТУ Росимущества в Новосибирской области от 18.01.2023 г. № 54-13-р принятыми на основании Распоряжения Правительства РФ № 3260-р от 31.12.2019 «Об утверждении прогнозного плана приватизации федерального имущества и основных направлений приватизации федерального имущества на 2023 - 2025 годы» в п. 2 резолютивной части установлен способ приватизации имущества «путем проведения продажи на конкурсе в электронной форме».

В силу п. 10 ст. 4 названного закона ТУ Росимущества в Новосибирской области должно было принять в отношении Распоряжения от 17.08.2020 г. № 480-Р одно из следующих решений в тридцатидневный срок с момента утраты субъектом малого или среднего предпринимательства преимущественного права:

1. о внесении изменений в принятое решение об условиях приватизации арендуемого имущества в части использования способов приватизации государственного или муниципального имущества, установленных Федеральным законом «О приватизации государственного и муниципального имущества»;

2. об отмене принятого решения об условиях приватизации арендуемого имущества. Однако ни один из приведённых вариантов решений ТУ Росимущества в Новосибирской области принят не был, а значит Распоряжение от 18.01.2023 г. № 54-13-р не может быть признано действующим и основанным на законе, поскольку противоречит Распоряжению ТУ Росимущества в Новосибирской области от 17.08.2020 г. № 480-Р, следовательно, торги не подлежат проведению и должны быть отменены.

ТУ Росимущества в Новосибирской области должно было направить повторное предложение о выкупе арендуемого имущества в адрес АО «НОВОСИБРЕЧПОРТ», поскольку Распоряжение ТУ Росимущества в Новосибирской области об условиях приватизации основаны на Распоряжении Правительства РФ № 3260-р от 31.12.2019 г., действующего в иной редакции.

Более того, заявитель полагает, что никто кроме АО «Новосибречпорт» не вправе приватизировать причальную стенку <...>, поскольку причальная стенка, находящаяся в федеральной собственности, обладает неразрывной связью с павильоном пригородных касс (<...>), находящемся в частной собственности, о чем доводы изложены в п. 2 настоящей жалобы.

2. На торги выставлен объект недвижимости, который обладает неразрывной связью с иным объектом недвижимости, не являющимся собственностью организатора торгов

Продажа федерального имущества - причальной стенки (участок №7, протяженностью 212 м.), с кадастровым номером: <...> осуществляется с нарушением п. 3 ст. 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ, т.к. данная причальная стенка обладает неразрывной связью с иным объектом недвижимости, который не находится в собственности у ТУ Росимущества по Новосибирской области, а именно с павильоном пригородных касс, общей площадью 23,9 кв. м, <...>, расположенный на земельном участке с кадастровым

номером <...>, принадлежащем АО «Новосибирчпорт» на праве собственности.

Так, согласно п. 3 ст. 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ наряду с установленными частями 1 и 2 статьи 17 этого же закона запретами при проведении торгов, запроса котировок, запроса предложений в случае закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд запрещается ограничение конкуренции между участниками торгов, участниками запроса котировок, участниками запроса предложений путем включения в состав лотов товаров, работ, услуг, технологически и функционально не связанных с товарами, работами, услугами, поставки, выполнение, оказание которых являются предметом торгов, запроса котировок, запроса предложений.

По смыслу названной нормы Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ в один лот должны быть включены товары, работы, услуги, которые отвечают одновременно двум критериям: и функционально, и технологически не связанные между собой.

При этом основными критериями для определения функциональной и технологической взаимосвязи недвижимого имущества, в отношении которого проводится закупка путем проведения торгов (аукциона), являются их единое неразрывное целевое использование (то есть закупаемое помещение не может использоваться отдельно от иного объекта, неразрывно с ним связанного), необходимость их использования как единого комплекса, использование их в едином функциональном, технологическом процессе.

Таким образом, проверке на соблюдение принципа не ограничения конкуренции при осуществлении торгов подлежат и действия организатора торгов в том числе по вопросу соблюдения требований законодательства при оформлении закупочной документации и действий по оценке представленных участниками закупки документов.

Более того, согласно Приказу Минтранса России от 28.05.2014 г. № 138 «Об утверждении Критериев неразрывной связи находящегося в государственной собственности и относящегося к недвижимому имуществу объекта порта со смежным объектом порта, относящимся к недвижимому имуществу и принадлежащим лицу на праве собственности, хозяйственного ведения или оперативного управления» (зарегистрировано в Минюсте России 08.07.2014 г. № 33003) критерии неразрывной связи находящегося в государственной собственности и относящегося к недвижимому имуществу объекта порта со смежным объектом порта, относящимся к недвижимому имуществу и принадлежащим лицу на праве собственности, хозяйственного ведения или оперативного управления, применяются в совокупности при принятии Федеральным агентством морского и речного транспорта решения о выдаче заключения о наличии неразрывной связи объектов порта, указанных в п. 3 ст. 53 Федерального закона от 7 марта 2001 г. № 24-ФЗ «Кодекс внутреннего водного транспорта Российской Федерации», и об обеспечении технологического процесса оказания услуг в порту.

Критериями выступает наличие следующих обстоятельств:

1. Смежный объект порта по своим техническим характеристикам, месту нахождения, назначению неразрывно связан с находящимся в государственной

собственности и относящимся к недвижимому имуществу объектом порта.

2. Смежный объект порта обеспечивает технологический процесс оказания услуг в порту, что подтверждается технической или проектной документацией на данный объект.

3. Смежный объект порта расположен на земельном участке, находящемся во владении и/или в пользовании у лица, которому принадлежит на праве собственности, хозяйственного ведения или оперативного управления относящийся к недвижимому имуществу данный объект порта, с видом разрешенного использования для размещения объектов порта и (или) относящегося к зоне транспортной инфраструктуры, установленной в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности.

Таким образом, для признания объектов (в рассматриваемом случае причальной стенки, выставленной на торги и павильона пригородных касс) неразрывно связанными необходимо наличие следующих условий:

- соответствие критериями неразрывности, указанными в Приказе Минтранса России от 28.05.2014 г. № 138;

- получение заключения о наличии неразрывной связи объектов порта;

- соответствие критериям связанных объектов в контексте п. 3 ст. 17 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ;

АО «Новосибречпорт» считает, что все указанные требования для признания объектов - причальной стенки (участок №7, протяженностью 212 м), с кадастровым номером: <...> и павильона пригородных касс, общей площадью 23,9 кв. м, с кадастровым номером <...> неразрывно связанными соблюдены, что подтверждается следующими доказательствами:

- письмом № 79 от 23.05.2019 г., согласно которому ОАО «Новосибречпорт» (в настоящее время - АО «Новосибречпорт») обратилось в Федеральное агентство морского и речного транспорта (далее - Росморречфлот) с заявлением о выдаче заключения о наличии неразрывной связи смежных объектов недвижимости ОАО «Новосибречпорт» с объектами инфраструктуры порта;

- заключением Росморречфлота № ВВ-28/10444 от 05.09.2019 г. о подтверждении неразрывной связи между указанными объектами;

- запросом ОАО «Новосибречпорт» № 13 от 20.02.2021 г. в адрес Росморречфлота о подтверждении актуальности сведений о наличии неразрывной связи между данными запросами;

- письмом Росморречфлота № ДУ-28/3019 от 29.03.2021 г. о соответствии действительности сведений о неразрывной связи с указанием на то, что срок действия такого заключения не установлен.

По мнению АО «Новосибречпорт» указанные обстоятельства с абсолютной очевидностью свидетельствуют о нарушении запрета, установленного п. 3 ст. 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ, что приводит или может привести к необоснованному ограничению возможности участия в торгах, к необоснованному

ограничению числа участников торгов либо создает условия, возможность для такого ограничения, следовательно, ограничивает конкуренцию, создает угрозу конкуренции при проведении торгов.

При этом важно отметить, что организатор торгов (ТУ Росимущества в Новосибирской области) при решении вопроса о проведении торгов изначально располагал сведениями о том, что данные объекты недвижимости функционально и технологически связаны между собой, что подтверждается следующими доказательствами:

- в письме ОАО «Новосибречпорт» № 04 от 20.01.2021 г. указано на то, что заключение о наличии неразрывной связи получено;
- из запроса ОАО «Новосибречпорт» № 13 от 20.02.2021 г. в адрес Росморречфлота о подтверждении актуальности сведений о наличии неразрывной связи между данными запросами следует, что необходимость в актуализации сведений возникла именно у ТУ Росимущества в Новосибирской области (запрос № 24-ИГ/1099/06 от 17.02.2021 г.);

Доказательств тому, что спорные объекты функционально и технологически между собой не связаны ТУ Росимущества в Новосибирской области в период с 2019 г. по настоящее время не представлялись.

Подобные действия организатора торгов приводят к нарушению требований антимонопольного законодательства, влекущим недействительность проводимых торгов, а именно принципов эффективности и равнодоступности оспариваемых торгов, что неизменно влечет наличие ошибок в закупочной документации объективно могут вводить участника закупки в заблуждение.

Формирование лотов должно обеспечивать заключение договора на максимально выгодных для организатора торгов условиях.

Но в рассматриваемом случае имеет место рассмотрение также вопроса о том, могли ли быть в целом организованы эти торги (допустим если бы лот был изначально укрупнен, как того требует п. 3 ст. 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ).

Так, павильон пригородных касс общей площадью 23,9 кв. м, с кадастровым номером <...> принадлежит на праве частной собственности АО «Новосибречпорт», соответственно одновременно не может находиться в составе лота и не может быть реализован отдельно от федерального имущества - причальной стенки (участок №7, протяженностью 212 м), с кадастровым номером: <...>.

При таких обстоятельствах, единственным способом продажи данного федерального имущества (причальной стенки (участок №7, протяженностью 212 м), с кадастровым номером: <...>) является только заключение договора купли-продажи с АО «Новосибречпорт» при реализации преимущественного права на приобретение такого имущества в связи с наличием необходимых на то обстоятельств (арендуемое имущество находится во временном владении и (или) пользовании непрерывно в течение двух и более лет в соответствии с договором аренды такого имущества; отсутствует задолженность по арендной плате;

арендуемое имущество не включено в утвержденный в соответствии с п. 4 ст. 18 Федерального закона «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» перечень государственного имущества или муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства; сведения о субъекте малого и среднего предпринимательства на день заключения договора купли-продажи арендуемого имущества не исключены из единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства;).

Указанное обстоятельство также подтверждает тот факт, что торги по реализации причальной стенки (участок №7, протяженностью 212 м), с кадастровым номером: <...> проводятся ТУ Росимущества в Новосибирской области с грубым нарушением российского законодательства.

В таком случае, согласно п. 1 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела 1 ч. 1 ГК РФ» оценивая действия сторон как добросовестные или недобросовестные, следует исходить из поведения, ожидаемого от любого участника гражданского оборота, учитывающего права и законные интересы другой стороны, содействующего ей в том числе в получении необходимой информации.

Это означает, что в целях соблюдения принципа эффективности торгов со стороны организатора определена не только обязанность по оценке правомерности проведения торгов по продаже федерального имущества, но и обязанность предоставлять в закупочной документации достоверную и непротиворечивую информацию относительно реализуемого имущества, если такая продажа посредством торгов возможна.

В соответствии с п. 4 ст. 1 ГК РФ никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения.

Установление организатором торгов таких условий покупки спорного имущества, при которых потенциальным участникам торгов не представляется возможным оценить достоверность изложенной информации, правомерность размещения извещения о проведении торгов свидетельствует об ограничении со стороны организатора торгов конкуренции и о его недобросовестном поведении.

ТУ Росимущества в Новосибирской области предоставило следующие возражения на доводы жалобы.

Во исполнение Распоряжения Правительства Российской Федерации от 31.12.2019 № 3260-р «Об утверждении прогнозного плана приватизации федерального имущества и основных направлений приватизации федерального имущества на 2023 - 2025 годы» Территориальное управление осуществляет мероприятия по приватизации портовых гидротехнических сооружений:

- причальная стенка участок №7, <...>;
- причальная стенка, <...>
- причал хозфекальных стоков, протяженность 52 м, <...>.

В рамках подготовки к продаже вышеуказанных объектов Территориальным управлением направлены запросы в Прокуратуру Новосибирской области от 22.09.2022 №54-ОР/7258/01 о возможности приватизации объектов речных портов на конкурсе согласно Федеральному закону от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», разработана и утверждена конкурсная документация, создана комиссия по контролю за выполнением условий конкурса, издано распоряжение устанавливающее способ приватизации федерального имущества посредством проведения конкурса в электронном форме.

Арендатором указанных объектов является ОАО «Новосибирский речной порт» (далее - Общество), которое включено в Единый реестр субъектов малого и среднего предпринимательства в качестве малого предприятия и с которым заключен договор аренды недвижимого имущества, составляющего государственную казну Российской Федерации, от 01.02.2021 №3р.

Заключению упомянутого договора предшествовали следующие обстоятельства.

Согласно абзацу 2 пункта 5 Положения о коммерциализации государственных предприятий с одновременным преобразованием в акционерные общества открытого типа, утвержденного Указом Президента РФ от 01.07.1992 № 721 (далее по тексту – Указ Президента №721), стоимость объектов социально-культурного, коммунально-бытового назначения и иных объектов, для которых предусмотрены ограничения или установлен особый режим приватизации, не включается в уставный капитал акционерного общества, и передаются акционерному обществу для дальнейшего использования, который определяется планом приватизации.

Пунктом 8 Плана приватизации № 4066 республиканского государственного предприятия Новосибирский речной порт, утвержденного 30.03.1993 (далее по тексту – План приватизации), установлен укрупненный перечень объектов, не подлежащих приватизации, в который включены гидротехнические сооружения (причальные стенки) и причал хозфекалий.

В соответствии с пунктом 9 Плана приватизации использование объектов, не подлежащих приватизации, осуществляется акционерным обществом по договору с собственником.

Согласно пункту 10 Положения о коммерциализации государственных предприятий с одновременным преобразованием в акционерные общества открытого типа, утвержденного Указом Президента № 721 с момента регистрации акционерного общества активы и пассивы предприятия, подразделения принимаются акционерным обществом. Акционерное общество становится правопреемником прав и обязанностей преобразованного предприятия.

Причальные стенки не включены в состав подлежащих приватизации активов приватизированного государственного предприятия, но технологически и функционально связаны с приватизированным имуществом и отнесены федеральными законами к объектам гражданских прав, оборот которых не допускается, или к объектам, которые могут находиться только в государственной или муниципальной собственности.

Территориальным управлением был заключен договор аренды № 79 от 28.06.2010

на недвижимое имущество казны Российской Федерации, которое могло находиться исключительно в федеральной собственности, следовательно, оно могло быть предоставлено в аренду без проведения торгов. Для продления такого договора на основании части 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, передаваемое в аренду имущество на день продления договора должно сохранять свой статус ограниченного в обороноспособности имущества (статья 129 ГК РФ).

Статьёй 3 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной или муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 159-ФЗ), предусмотрено преимущественное право выкупа субъектами малого предпринимательства арендуемого имущества.

В соответствии со статьёй 30.3 Федерального закона от 21.12.2001 №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее – Закон №178-ФЗ), частью 2 статьи 4 Закона № 159-ФЗ, Территориальным управлением письмами от 17.08.2020 № ИГ-5350/06 и от 20.05.2021 №54-ИГ/3862/06 в адрес ОАО «Новосибирский речной порт» направлены предложения о возможности реализации преимущественного права арендатора - субъекта малого предпринимательства на приобретение объектов недвижимости - причальных стенок, с приложением проектов договоров купли-продажи. Согласно указанной норме права договор купли-продажи арендуемого имущества должен быть заключен в течение тридцати дней со дня получения указанным субъектом предложения о его заключении и (или) проекта договора купли-продажи арендуемого имущества.

Частью 4.1. статьи 4 Закона № 159-ФЗ установлено, что течение срока, указанного в части 4 настоящей статьи, приостанавливается в случае оспаривания субъектом малого или среднего предпринимательства достоверности величины рыночной стоимости объекта оценки, используемой для определения цены выкупаемого имущества, до дня вступления в законную силу решения суда.

Начальная цена продажи федерального имущества определяется на основании отчетов об оценке рыночной стоимости объектов в соответствии с требованиями статьи 8 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», поскольку проведение оценки объектов оценки является обязательным при вовлечении в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации. В случае наличия спора о достоверности величины рыночной стоимости объекта оценки, установленной в отчете, указанный спор подлежит рассмотрению судом.

Учитывая, что в установленный законодательством срок договоры купли-продажи не были подписаны, рыночная стоимость объекта оценки в судебном порядке не оспаривалась, Общество утратило преимущественное право на приобретение арендуемого имущества.

Пунктом 8 статьи 30.3 Закона №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» установлено, что в случае отказа лица, обладающего преимущественным правом покупки объекта речного порта, от использования

преимущественного права на приобретение объекта речного порта, либо в случае неподписания указанным лицом договора купли-продажи в срок, установленный пунктом 7 настоящей статьи, приватизация объекта речного порта осуществляется путем проведения конкурса в порядке, установленном настоящим Федеральным законом.

При этом, в соответствии с разделом IV Положения об организации и проведении продажи государственного или муниципального имущества в электронной форме, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 27.08.2012 № 860 (далее – Положение), проведение продажи объектов речных портов осуществляется на конкурсе.

20.01.2023 во исполнение указанной нормы Территориальным управлением объявлено о продаже портовых гидротехнических сооружений путем проведения конкурса в электронной форме, открытого по составу участников и по форме подачи предложений о цене имущества.

Информационное сообщение о торгах, о порядке их проведения, конкурсная документация и иные сведения опубликованы на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов в сети «Интернет» www.torgi.gov.ru.

Организация продажи на конкурсе объекта речного порта осуществляется Территориальным управлением с учетом особенностей, установленных законодательством Российской Федерации о приватизации в отношении указанных видов имущества. Условия конкурса, предусматривающие обязательство по использованию объекта речного порта в целях обслуживания пассажиров и судов, погрузки, выгрузки, приема, хранения и выдачи грузов, взаимодействия с другими видами транспорта, в соответствии с п. 1 ст. 30.3 Федерального закона от 21.12.2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», содержатся в информационном сообщении.

Периодичность и форма представления отчетных документов победителем конкурса определена договором купли-продажи имущества, являющимся приложением к информационному сообщению.

Пунктом 78 Положения установлено, что решение продавца о признании претендентов участниками или об отказе в допуске к участию в конкурсе оформляется в течение 5 рабочих дней со дня окончания срока приема заявок протоколом об итогах приема заявок и определении участников, в котором приводится перечень принятых заявок (с указанием имен (наименований) претендентов), перечень отозванных заявок, имена (наименования) претендентов, признанных участниками, а также имена (наименования) претендентов, которым было отказано в допуске к участию в конкурсе, с указанием оснований отказа. При наличии оснований для признания конкурса несостоявшимся продавец принимает соответствующее решение, которое отражает в протоколе.

22.02.2023 в день рассмотрения заявок, указанный в информационном сообщении, комиссией Территориального управления принято решение о признании конкурса несостоявшимся по причине отсутствия заявок, о чем составлен соответствующий протокол.

На основании изложенного, принимая во внимание что распоряжения приняты с учётом всех обстоятельств и руководствуясь нормами действующего законодательства при распоряжении имуществом, находящимся в федеральной собственности, доводы жалобы являются несостоятельными, а сама жалоба является злоупотреблением права, осуществлением монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции, попыткой ограничить неопределённый круг лиц, желающих приобрести имущество в установленном порядке. Действия подателя жалобы являются недопустимыми в силу статьи 10 ГК РФ и Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Рассмотрев по существу поступившую жалобу, представленные материалы и возражения, Комиссия Новосибирского УФАС России приходит к следующим выводам.

20.01.2023 организатор торгов ТУ Росимущества в Новосибирской области на сайте ГИС Торги (<https://torgi.gov.ru/>) опубликовало извещение о проведении конкурса в электронной форме по продаже причальной стенки участок № 7, протяженностью 212 м, <...> (извещение № 21000018950000000590, лот №1, на сайте <https://torgi.gov.ru/>, <https://i.rts-tender.ru/>).

Дата и время начала подачи заявок - 20.01.2023 14:00 по московскому времени.

Дата и время окончания подачи заявок - 19.02.2023 19:00 по московскому времени.

Дата рассмотрения заявок - 22.02.2023.

Дата подведения итогов приема заявок и определения участников: 22.02.2023 г.

День и время подачи предложений о цене имущества: 28.02.2023 г. с 06.00 до 08.00 по московскому времени.

Рассмотрение предложений участников конкурса о цене имущества и подведение итогов конкурса: 28.02.2023 до 12.00 по московскому времени.

Согласно п. 3.1 Информационного сообщения о проведении конкурса, основание проведения торгов – распоряжение Территориального управления от 18.01.2023 № 54-13-р «Об условиях приватизации федерального имущества - причальной стенки участок №7, протяженностью 212 м., <...>».

Согласно п. 3.6.2 Информационного сообщения о проведении конкурса, обременения (ограничения): аренда с АО «НОВОСИБИРСКИЙ РЕЧНОЙ ПОРТ», ИНН: 5407126140, ОГРН:1025403189855, государственная регистрация от 16.11.2022 № 54:35:000000:15991-54/163/2022-4, Срок действия с 01.02.2021 по 31.01.2026. Договор аренды федерального недвижимого имущества, составляющего казну Российской Федерации, № 3р, выдан 01.02.2021, ТУ Росимущества в Новосибирской области, дата государственной регистрации: 16.11.2022, номер государственной регистрации: <...>.

Согласно п. 7 протокола № U21000018950000000590-1 о признании претендентов участниками торгов от 22.02.2023, на момент окончания срока подачи заявок на участие в 1 этапе открытого конкурса в электронной форме 19.02.2023 19:00:00 не подана ни одна заявка.

Согласно п. 8 протокола № U21000018950000000590-1 о признании претендентов участниками торгов от 22.02.2023, в соответствии с п. 78 Положения об организации и проведении продажи государственного или муниципального имущества в электронной форме, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 27.08.2012 № 860 «Об организации и проведении продажи государственного или муниципального имущества в электронной форме», конкурс признается несостоявшимся в связи с тем, что по окончании срока подачи заявок не подано ни одной заявки на участие в конкурсе.

Относительно довода подателя жалобы о том, что торги организованы с нарушением преимущественного права покупки, Комиссией Новосибирского УФАС России установлено следующее.

Смысл преимущественного права приобретения заключается в том, что имущество продается лицу без участия в торгах. Поскольку согласно ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия при проведении торгов, то отказ ТУ Росимущества в Новосибирской области в реализации преимущественного права покупки совершен за пределами конкурентных процедур, то есть вне процедуры торгов, и, следовательно, не может быть предметом рассмотрения в рамках ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», а также ст. 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Довод заявителя о неправомерном выставлении на торги объекта, имеющего неразрывную связь с иным объектом не принимается, т.к. контроль за порядком формирования лота не входит в полномочия антимонопольного органа. Кроме того, ссылка на ч. 3 ст. 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» не принимается, т.к. указанная норма распространяется исключительно на случаи закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Комиссией Новосибирского УФАС России факты нарушения процедуры торгов не установлены.

Кроме того, рассматриваемые торги признаны не состоявшимися. Представитель ТУ Росимущества в Новосибирской области в ходе рассмотрения жалобы заявил правовую позицию, согласно которой повторные торги не будут проведены до разрешения вопроса о преимущественном праве выкупа имущества, т.к. в настоящее время такое обращение АО «Новосибирчпорт» находится на рассмотрении в ТУ Росимущества в Новосибирской области.

Таким образом, в действиях организатора торгов Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Новосибирской области при проведении конкурса в электронной форме по продаже причальной стенки участок № 7, протяженностью 212 м, <...> (извещение № 21000018950000000590, лот №1, на сайте <https://torgi.gov.ru/>, <https://i.fts-tender.ru/>) не усматривается нарушение порядка организации и проведения торгов.

Учитывая изложенные обстоятельства, руководствуясь ч. 20 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Новосибирского УФАС России

РЕШИЛА:

Признать жалобу Акционерного общества «Новосибирский речной порт» (вх. № 3095/23 от 21.02.2023 г.) на действия организатора торгов Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Новосибирской области при проведении конкурса в электронной форме по продаже причальной стенки участок № 7, протяженностью 212 м, <...> (извещение № 21000018950000000590, лот №1, на сайте <https://torgi.gov.ru/>, <https://i.rts-tender.ru/>) необоснованной.

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