

РЕШЕНИЕ

по результатам рассмотрения жалобы №014/10/18.1-1262/2022

г. Якутск

05 сентября 2022 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры проведения торгов и порядка заключения договоров в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции», в составе:

<...> – врио руководителя Управления, начальника отдела антимонопольного контроля Якутского УФАС России, члена Комиссии;

<...> – главного государственного инспектора отдела антимонопольного контроля Якутского УФАС России, члена Комиссии;

<...> – ведущего специалиста-эксперта отдела антимонопольного контроля Якутского УФАС России, члена Комиссии;

При участии посредством видеоконференцсвязи:

<...> - представитель по доверенности от 21.07.2022 г. №01-10/09 от Г;

<...> – заявитель.

Рассмотрев жалобу Н. на действия (бездействие) организатора торгов Г. при проведении аукциона в электронной форме по продаже недвижимого имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения за Г. по: Лоту №1 – объект незавершенного строительства – свайное поле с площадью застройки 1255,1 кв. м,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) 29.08.2022 г. поступила жалоба Н. на действия (бездействие) организатора торгов Г. при проведении аукциона в электронной форме по продаже недвижимого имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения за Г. по: Лоту №1 – объект незавершенного строительства – свайное поле с площадью застройки 1255,1 кв. м.

В своей жалобе Заявитель указывает следующее:

«16.08.2022 года на сайте www.torgi.gov.ru Организатором торгов было опубликовано извещение о проведении торгов по продаже недвижимого имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения за Г. по лотам: Лот № 1 – объект незавершенного строительства - свайное поле с площадью застройки 1255,1 кв. м.

Место приема: 677027, г. Якутск, ул. Кирова, д. 28, каб. 301, контактный тел. 8 (4112) 508822,

Дата начала приема: в 06:00 часов «16» августа 2022 г.

Дата окончания приема: в 10:00 часов «05» сентября 2022 г.

Время, дата и место рассмотрения заявок, указанное в документации об аукционе: 11:00 часов (время местное) «06» сентября 2022 г.

Дата проведения аукциона: 07 сентября 2022 года, в 10 часов 00 минут.

Место подачи (приема) заявок, проведения аукциона и подведения итогов – электронная площадка «РТС-тендер» <https://www.i.rts-tender.ru>.

Вместе с тем, документация об аукционе в электронной форме по продаже недвижимого имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения за Г. (далее документация об аукционе) нарушает порядок организации и проведения торгов, установленный законом, на основании следующего:

Согласно пункта 1.4. Постановления Правительства Республики Саха (Якутия) от 20 июля 2011 г. N 321 "О реализации органами исполнительной власти Республики Саха (Якутия) полномочий по осуществлению прав собственника имущества государственного унитарного предприятия Республики Саха (Якутия) в отношении согласования его сделок", сделки по продаже имущества осуществляются предприятиями путем продажи имущества на торгах в соответствии с порядком, устанавливаемым федеральным антимонопольным органом.

Согласно Письма ФАС России от 29.12.2021 N ГМ/112800/21, Письма ФАС России от 01.10.2014 N ИА/40312/14 ", при реализации имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления за унитарными предприятиями, ФАС России рекомендует проводить торги в порядке, установленном антимонопольным органом, утвержденным Приказом ФАС России от 10.02.2010 N 67 (ред. от 03.05.2017) "О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса".

Согласно пункта 1.1. Распоряжения Министерства имущественных и земельных отношений Республики Саха (Якутия) № Р-1186 от 28.04.2022 «О даче согласия государственному унитарному предприятию Республики Саха (Якутия) «Республиканский центр технического учета и технической инвентаризации» на реализацию недвижимого имущества», Организатору торгов дано согласие при условии проведения торгов в форме аукциона в соответствии с приказом Федеральной антимонопольной службы Российской Федерации от 10.02.2010 №67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса». Таким образом, продажа Организатором недвижимого имущества путем проведения торгов в

порядке, предусмотренном приказом Федеральной антимонопольной службы Российской Федерации от 10.02.2010 №67, является обязательной в силу пункта 1.4. Постановления Правительства Республики Саха (Якутия) от 20 июля 2011 г. N 321 "О реализации органами исполнительной власти Республики Саха (Якутия) полномочий по осуществлению прав собственника имущества государственного унитарного предприятия Республики Саха (Якутия) в отношении согласования его сделок", которое является нормативно-правовым актом субъекта Российской Федерации.

1. Подпунктом 1 пункта 114 Правил установлено, что Аукционная документация помимо информации и сведений, содержащихся в извещении о проведении аукциона, должна содержать в соответствии с пунктами 120 - 122 Правил требования к содержанию, составу и форме заявки на участие в аукционе, в том числе заявки, подаваемой в форме электронного документа, и инструкцию по ее заполнению.

Исходя из содержания документации об аукционе, указанная документация не содержит обязательные условия, необходимые для организации и проведения аукциона в соответствии с Правилами №67, в частности следующее:

1.1. В соответствии с пп. 3 п. 114 приказа ФАС России от 10.02.2010 N 67, документация об аукционе помимо информации и сведений, содержащихся в извещении о проведении аукциона, должна содержать порядок пересмотра цены договора (цены лота) в сторону увеличения, а также указание на то, что цена заключенного договора не может быть пересмотрена сторонами в сторону уменьшения. В нарушение пп. 3) п. 114 Правил документация о проведении Аукциона Организатора торгов не содержит требования о порядке пересмотра цены договора (цены лота) в сторону увеличения, а также указание на то, что цена заключенного договора не может быть пересмотрена сторонами в сторону уменьшения.

1.2. В соответствии с пп. 17 п. 114 Правил, документация об аукционе помимо информации и сведений, содержащихся в извещении о проведении аукциона, должна содержать в том числе указание на то, что условия аукциона, порядок и условия заключения договора с участником аукциона являются условиями публичной оферты, а подача заявки на участие в аукционе является акцептом такой оферты.

В соответствии с пунктом 28 Правил размещение информации о проведении конкурсов или аукционов на официальном сайте торгов в соответствии с Правилами является публичной офертой, предусмотренной статьей 437 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Кроме того, п. 120 Правил установлено, что подача заявки на участие в аукционе является акцептом оферты в соответствии со статьей 438 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В нарушение пп. 17 п. Правил, в Документации о проведении аукциона Организатора торгов не содержится указание на то, что условия аукциона, порядок и условия заключения договора с участником аукциона являются условиями публичной оферты, а подача заявки на участие в аукционе является акцептом такой оферты.

1.3. Подпунктом 1 пункта 114 Правил установлено, что Аукционная документация помимо информации и сведений, содержащихся в извещении о проведении аукциона, должна содержать в соответствии с пунктами 120 - 122 Правил требования к

содержанию, составу и форме заявки на участие в аукционе, в том числе заявки, подаваемой в форме электронного документа, и инструкцию по ее заполнению.

В пункте 120 Правил N 67 указано, что заявка на участие в аукционе подается по форме, утвержденной документацией об аукционе.

Пунктом 121 Правил N 67 установлены требования к содержанию заявки на участие в аукционе, определен исчерпывающий перечень документов, которые должны содержаться в заявке.

При этом, согласно пункту 122 Правил не допускается требовать от заявителя иное, за исключением документов и сведений, предусмотренных пунктом 121 настоящих Правил.

В приложении №4 Документации об аукционе Организатора торгов содержится форма согласия на обработку персональных данных субъекта персональных данных в целях реализации полномочий, возложенных законодательством Российской Федерации на Г., в соответствии с требованиями статей 6 и 9 Федерального закона Российской Федерации от 27.07.2006 г. №152-ФЗ «О персональных данных».

Вместе с тем, в нарушение подпункт 1 пункта 114, пункта 121, 122 Правил, часть 2. «Подготовка заявки и документов на участие в электронном аукционе» Документации об аукционе не содержит требований о наличии в составе заявки на участие в аукционе согласия на обработку персональных данных, в том числе по форме, приложенной к Документации об аукционе, а также Документация об аукционе не содержит инструкции по заполнению согласия на обработку персональных данных по форме, изложенной в Документации об аукционе.

2. Согласно пп. 6 пункта 105 Правил в извещении о проведении аукциона должны быть указаны срок, место и порядок предоставления документации об аукционе, электронный адрес сайта в сети "Интернет", на котором размещена документация об аукционе, размер, порядок и сроки внесения платы, взимаемой за предоставление документации об аукционе, если такая плата установлена.

В нарушение подпункта 6 пункта 105 Правил, в опубликованном извещении Организатора торгов отсутствует сведения о сроке, месте и порядке предоставления документации об аукционе, электронный адрес сайта в сети "Интернет", на котором размещена документация об аукционе, размер, порядок и сроки внесения платы, взимаемой за предоставление документации об аукционе, если такая плата установлена.

3. Согласно пункта 27 Правил, информация о проведении конкурсов или аукционов размещается на официальном сайте Российской Федерации в сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации, без взимания платы. При этом к информации о проведении конкурсов или аукционов относится предусмотренная настоящими Правилами информация и полученные в результате принятия решения о проведении конкурсов или аукционов и в ходе конкурсов или аукционов сведения, в том числе сведения, содержащиеся в извещении о проведении конкурса или аукциона, извещении об отказе от проведения конкурсов или аукционов, конкурсной документации, документации об аукционе, изменениях, вносимых в такие извещения и такую

документацию, разъяснениях такой документации, протоколах, составляемых в ходе конкурсов или аукционов.

Вместе с тем, Организатор торгов неправильно разместил извещение на официальном сайте торгов и фактически допустил нарушение порядка публикации извещения на официальном сайте торгов, что выражается в следующем.

Пунктом 1 постановления Правительства Российской Федерации от 10.09.2012 N 909 (далее - Постановление N 909) адрес сайта государственной информационной системы "Официальный сайт Российской Федерации в сети Интернет www.torgi.gov.ru (далее - Официальный сайт) определен в качестве адреса Официального сайта Российской Федерации в сети Интернет для размещения информации о проведении аукционов, торгов и иных конкурентных процедур, предусмотренных пунктом 1 Постановления N 909.

В соответствии с Постановлением Правительства от 19.11.2020 N 1876 "Об определении адреса сайта государственной информационной системы "Официальный сайт Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", в период с 01.01.2022 по 01.10.2022 года функционируют две версии Официального сайта: старая версия Официального сайта, регулируемая Регламентом официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов по адресу www.torgi.gov.ru, утвержденного приказом Министерства связи и массовых коммуникаций Российской Федерации от 03.06.2015 N 195, и новая версия Официального сайта, регулируемая Регламентом государственной информационной системы "Официальный сайт Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (www.torgi.gov.ru), утв. приказом Федерального Казначейства России от 02.12.2021 N 38н

До 31.12.2021 года на старой версии Официального сайта (<https://torgi.gov.ru/index.html>) осуществлялись все виды конкурентных процедур, поименованные в пункте 1 Постановления N 909.

С 01.01.2022 года по 30.09.2022 года на старой версии Официального сайта осуществляются все виды конкурентных процедур, за исключением конкурентных процедур, поименованных в абзаце 3 пункта 2 и абзаце 3 пункта 2(1) постановления Правительства Российской Федерации от 19.11.2020 N 1876.

Конкурентные процедуры, поименованные в абзаце 3 пункта 2 и абзаце 3 пункта 2(1) Постановления N 1876 с 01.01.2022 года осуществляются на новой версии Официального сайта (<https://torgi.gov.ru/new/public>).

В соответствии с абзацем 2 пункта 2(1) Постановления N 1876 с 01.10.2022 года Министерство цифрового развития, связи и массовых коммуникаций Российской Федерации осуществляет вывод Официального сайта (старой версии) из эксплуатации по согласованию с Министерством экономического развития Российской Федерации.

Вместе с тем, аукцион по продаже государственными унитарными предприятиями закрепленного за ними в хозяйственном ведении недвижимого имущества в

соответствии с правилами, установленными федеральным антимонопольным органом не входит перечень конкурентных процедур, поименованных в абзаце 3 пункта 2 и абзаце 3 пункта 2(1) Постановления N 1876.

Таким образом, Организатором торгов допущено нарушение порядка размещения информации о проведении торгов по продаже недвижимого имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения, на Официальном сайте, установленного абзацем 7 пункта 2 постановления Правительства Российской Федерации от 10 сентября 2012 г. N 909, подпункта «а» пункта 1 Регламента государственной информационной системы "Официальный сайт Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (www.torgi.gov.ru), утв. приказом Казначейства России от 02.12.2021 N 38н.

Нарушение публично установленного порядка проведения аукциона может повлечь ограничение конкуренции, поскольку в силу неопределенности порядка изменения цены договора создается возможность различных вариантов такого изменения, которые заранее не известны потенциальным участникам закупки, что нарушает ч. 1 ст. 17 Закона о защите конкуренции.

Таким образом, Организатором торгов при составлении и размещении извещения и документации об аукционе допущены нарушение требований пунктов 27, 105, 114, 121 Правил №67, абз. 7 пункта 2 постановления Правительства Российской Федерации от 10 сентября 2012 г. N 909.

В соответствии со статьей 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, конкурсной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов. Действия (бездействие) организатора торгов, конкурсной 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 проведения торгов.

На основании вышеизложенного и руководствуясь ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции", прошу:

1. Признать незаконными действия организатора торгов Г. при организации и проведении торгов.
2. выдать Организатору торгов, в результате действий которого нарушаются права и законные интересы участников аукциона, обязательное для исполнения предписание об устранении нарушений путем внесения изменений в извещение и документацию о проведении открытого аукциона в электронной форме.
3. Приостановить процедуру проведения аукциона и заключения договора до окончания рассмотрения настоящей жалобы».

Согласно части 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) 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, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года №223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» (далее – Закон о закупках), за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

В части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции указано, 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.

22.07.2022 вх. №122Э г. поступило дополнение жалобе от заявителя Н.

Доводы жалобы:

«В дополнение к ранее поданной жалобе от 29.08.2022 года, прошу Комиссии УФАС учесть также следующие обстоятельства, указывающие на нарушение Организатором торгов порядка проведения торгов:

1. В соответствии с пунктом 115 Правил к документации об аукционе должен быть приложен проект договора (в случае проведения аукциона по нескольким лотам - проект договора в отношении каждого лота), который является неотъемлемой частью документации об аукционе.

В составе документации об аукциона Организатора торгов имеется приложение №5 - Договор купли-продажи недвижимости.

Согласно пункта 1.4. проекта Договора указано, что права и обязанности Продавца по договору аренды земельного участка, находящегося в собственности Республики Саха (Якутия) от 06.04.2022 № 58, на котором расположено Имущество, не подлежат передаче Покупателю.

Ни в извещении, ни в документации об аукционе не указано, на каком земельном участке расположен предмет аукциона - объект незавершенного строительства - свайное поле с площадью застройки 1255,1 кв. м.

В соответствии с пунктом 150 Правил заключение договора по результатам аукциона осуществляется в порядке, установленном пунктами 92 - 100 Правил.

Согласно пункту 92 Правил заключение договора осуществляется в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом Российской Федерации и иными

федеральными законами.

Статьей 1 Земельного кодекса Российской Федерации установлены основные принципы земельного законодательства, одним из которых является принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ним объектов.

В силу пункта 4 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации отчуждение здания, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком. Не допускается отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, сооружения в случае, если они принадлежат одному лицу.

В соответствии с пунктом 11 Постановления Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 N 11 "О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства" отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, за исключением указанных в нем случаев, проводится вместе с земельным участком. Отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, строения, сооружения в случае, если они принадлежат одному лицу, не допускается.

Поэтому сделки, воля сторон по которым направлена на отчуждение здания, строения, сооружения без соответствующего земельного участка или отчуждение земельного участка без находящихся на нем объектов недвижимости, если земельный участок и расположенные на нем объекты принадлежат на праве собственности одному лицу, являются ничтожными.

Такой же порядок отчуждения принадлежащих одному лицу земельных участков и находящихся на них объектов недвижимости должен применяться и при прекращении права на землю в случае реквизиции, конфискации здания, строения, сооружения, обращения взыскания на указанное имущество по обязательствам его собственника (статьи 242, 243, 237 ГК РФ).

В соответствии с пунктами 2, 3 статьи 448 ГК РФ, извещение должно содержать сведения о времени, месте и форме торгов, об их предмете, о существующих обременениях продаваемого имущества и о порядке проведения торгов, в том числе об оформлении участия в торгах, определении лица, выигравшего торги, а также сведения о начальной цене. Условия договора, заключаемого по результатам торгов, определяются организатором торгов и должны быть указаны в извещении о проведении торгов.

В соответствии с пунктами 1, 3 статьи 552 ГК РФ, по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования. Продажа недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, допускается без согласия собственника этого участка, если это не противоречит условиям пользования таким участком, установленным законом или договором. При продаже такой недвижимости покупатель приобретает право пользования соответствующим земельным участком на тех же условиях, что и продавец недвижимости.

В соответствии со статьей 554 ГК РФ, в договоре продажи недвижимости должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества. При отсутствии этих данных в договоре условие о недвижимом имуществе, подлежащем передаче, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

Согласно позиции ВАС РФ, изложенной в Постановлении Президиума от 05.04.2012 N 16311/11, поскольку размещение информации преследует цель привлечения более широкого круга потенциальных покупателей, желающих приобрести реализуемые объекты недвижимости с публичных торгов, суды при проверке полноты сведений о них, должны были также принять во внимание положения статьи 554 ГК РФ об определении предмета в договоре продажи недвижимости. Данная норма предусматривает, что в договоре продажи недвижимости должны быть указаны сведения, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества.

С учетом норм ГК РФ, проект договора купли-продажи недвижимости должен содержать сведения о земельном участке, определяющие расположение объекта на соответствующем земельном участке.

Таким образом, в нарушение пункта 92 Правил №67, в проекте договора купли-продажи, являющимся приложением к документации об аукционе, содержится пункт, запрещающий передачу прав на земельный участок, на котором расположен предмет аукциона, и в силу этого прямо противоречащий действующему законодательству, а именно ст. 35 Земельного Кодекса РФ, статье 552 Гражданского Кодекса РФ и не содержатся сведения о земельном участке, определяющие расположение объекта на соответствующем земельном участке.

2. 30.08.2022 года в адрес Организатора торгов на электронной торговой площадке РТС Тендер был направлен запрос на разъяснение в части пункта 1.4. проекта договора.

До момента подписания настоящей жалобы ответ от Организатора торгов не был получен и не был опубликован на сайте электронной торговой площадки..

В соответствии с п. 118 Правил разъяснение положений Документации об аукционе осуществляется в соответствии с пунктами 47 - 48 Правил.

Согласно п. 47 Правил любое заинтересованное лицо вправе направить в письменной форме, в том числе в форме электронного документа, организатору конкурса запрос о разъяснении положений конкурсной документации. В течение двух рабочих дней с даты поступления указанного запроса организатор конкурса обязан направить в письменной форме или в форме электронного документа разъяснения положений конкурсной документации, если указанный запрос поступил к нему не позднее чем за три рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе.

Согласно п. 48 Правил в течение одного дня с даты направления разъяснения положений конкурсной документации по запросу заинтересованного лица такое разъяснение должно быть размещено организатором конкурса или специализированной организацией на официальном сайте торгов с указанием предмета запроса, но без указания заинтересованного лица, от которого поступил запрос. Разъяснение положений конкурсной документации не должно изменять ее суть.

Согласно пункта 1.2. Документации об аукциона Организатора торгов, с момента получения аукционной документации любой претендент вправе направить на электронный адрес Оператора электронной площадки запрос о разъяснении положений аукционной документации. Организатор торгов вправе не отвечать на запросы претендентов, не связанные с разъяснением положений аукционной документации.

В течение двух рабочих дней со дня поступления указанного запроса организатор торгов предоставляет Оператору электронной площадки торгов для размещения в открытом доступе разъяснения положений аукционной документации претенденту, подавшему запрос, при условии, что указанный запрос поступил не позднее, чем за три рабочих дня до дня окончания приема заявок на участие в электронном аукционе.

Таким образом, в нарушение пунктов 47, 48 Правил, пункта 1.2. Документации об аукционе, Организатор торгов не направил в адрес Заявителя разъяснения положений документации об аукционе.

Нарушение публично установленного порядка проведения аукциона может повлечь ограничение конкуренции, поскольку в силу неопределенности в отношении предмета аукциона создается возможность различных вариантов такого изменения, которые заранее не известны потенциальным участникам закупки, что нарушает ч. 1 ст. 17 Закона о защите конкуренции.

Частью 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции установлен запрет на осуществление действий, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции при проведении торгов.

На основании вышеизложенного и руководствуясь ст.17, 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции", прошу:

1. Признать незаконными действия организатора торгов Г. при организации и проведении торгов.

2. выдать Организатору торгов, в результате действий которого нарушаются права и законные интересы участников аукциона, обязательное для исполнения предписание об устранении нарушений путем внесения изменений в документацию о проведении открытого аукциона в электронной форме.

3. Приостановить процедуру проведения аукциона и заключения договора до окончания рассмотрения настоящей жалобы.

Заявитель Н.»

От Г. поступило возражение на жалобу от 05.09.2022 г.

Заслушав мнения сторон и изучив представленные документы и материалы, Комиссия приходит к следующим выводам.

16.08.2022 года на сайте www.torgi.gov.ru Организатором торгов было опубликовано извещение о проведении торгов по продаже недвижимого имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения за Г. по лотам: Лот № 1 – объект незавершенного строительства - свайное поле с площадью застройки 1255,1 кв. м.

Начальная цена: 840 000,00

Шаг аукциона: 42 000,00

Дата и время начала подачи заявок: 15.08.2022 18:00 (МСК+6)

Дата и время окончания подачи заявок: 05.09.2022 04:00 (МСК+6)

Начало проведения торгов: 07.09.2022 04:00 (МСК+6)

1. Заявитель указывает, что в соответствии с пп. 3 п. 114 приказа ФАС России от 10.02.2010 №67, документация об аукционе помимо информации и сведений, содержащихся в извещении о проведении аукциона, должна содержать порядок пересмотра цены договора (цены лота) в сторону увеличения, а также указание на то, что цена заключенного договора не может быть пересмотрена сторонами в сторону уменьшения.

Комиссией Якутского УФАС России по рассмотрению жалобы установлено, что в нарушение подпункта 3 пункта 114 Правил №67, документация об аукционе не содержит порядка пересмотра цены договора (цены лота) в сторону увеличения, а также указание на то, что цена заключенного договора не может быть пересмотрена сторонами в сторону уменьшения.

При этом подпункт 3 пункта 114 Правил определяет, что документация об аукционе должна содержать порядок пересмотра цены договора (цены лота) в сторону увеличения, а также указание на то, что цена заключенного договора не может быть пересмотрена сторонами в сторону уменьшения. Данная норма коррелирует с положениями частью 8 статьи 17.1 Закона №135-ФЗ, согласно которым при заключении и (или) исполнении договоров аренды их цена может быть увеличена по соглашению сторон в порядке, установленном договором.

Более того, пересмотр в сторону уменьшения по соглашению сторон или в одностороннем порядке цены заключенного на торгах договора аренды государственного или муниципального имущества запрещен нормами самого антимонопольного законодательства пункты 40, 114 Правил №67.

Таким образом, в аукционной документации отсутствует информация о том, что цена заключенного договора не может быть пересмотрена сторонами в сторону уменьшения.

Исходя из вышеизложенного, рассматриваемый довод жалобы является обоснованным.

2. Заявитель указывает, в нарушение пп. 17 п. Правил, в Документации о проведении

аукциона Организатора торгов не содержит указание на то, что условия аукциона, порядок и условия заключения договора с участником аукциона являются условиями публичной оферты, а подача заявки на участие в аукционе является акцептом такой оферты.

Комиссией Якутского УФАС России по рассмотрению жалобы установлено, что согласно пункту 8.1. Документации, для участия в продаже имущества в электронной аукционе Претенденты перечисляют задаток в размере 20 процентов начальной цены продажи имущества в счет обеспечения оплаты приобретаемого имущества.

Настоящее информационное сообщение является публичной офертой для заключения договора о задатке в соответствии со статьей 437 Гражданского кодекса Российской Федерации, а подача Претендентом заявки и перечисление задатка являются акцептом такой оферты, после чего договор о задатке считается заключенным в установленном порядке.

В соответствии с пп. 17 п. 114 Правил, документация об аукционе помимо информации и сведений, содержащихся в извещении о проведении аукциона, должна содержать, в том числе указание на то, что условия аукциона, порядок и условия заключения договора с участником аукциона являются условиями публичной оферты, а подача заявки на участие в аукционе является акцептом такой оферты.

Таким образом, определение данных условий в п. 8.1 Документации соответствует действующему законодательству.

Рассматриваемый довод жалобы является необоснованным.

3. Заявитель указывает, в нарушение подпункт 1 пункта 114, пункта 121, 122 Правил, часть 2 «Подготовка заявки и документов на участие в электронном аукционе» Документации об аукционе не содержит требований о наличии в составе заявки на участие в аукционе согласия на обработку персональных данных, в том числе по форме, приложенной к Документации об аукционе, а также Документация об аукционе не содержит инструкции по заполнению согласия на обработку персональных данных по форме, изложенной в Документации об аукционе.

Комиссией Якутского УФАС России по рассмотрению жалобы установлено что, согласно пункту 2.6.3. Документации, физические лица, в том числе индивидуальные предприниматели должны предоставить:

- заявку на участие в электронном аукционе по форме, утвержденной настоящей документацией об электронном аукционе (приложение №2 к документации), в которой содержатся сведения о фамилии, имени, отчества, паспортные данные, сведения о месте жительства (для физического лица), номер контактного телефона;
- документ, удостоверяющий личность (копия всех страниц документа);
- для индивидуальных предпринимателей: выписка из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (выписка из ЕГРИП), полученная не ранее чем за 6 (шесть) месяцев до даты размещения на официальном сайте торгов документации об аукционе в электронной форме, или нотариально заверенная копия такой выписки;
- заявление об отсутствии решения о ликвидации заявителя – индивидуального

предпринимателя банкротом, об отсутствии решения арбитражного суда о признании заявителя – индивидуального предпринимателя банкротом и об открытии конкурсного производства, об отсутствии решения о приостановлении деятельности заявителя в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях.

Согласно пункту 120 Правил указано, что заявка на участие в аукционе подается по форме, утвержденной документацией об аукционе.

Пунктом 121 Правил установлены требования к содержанию заявки на участие в аукционе, определен исчерпывающий перечень документов, которые должны содержаться в заявке.

Таким образом, по пункту 122 Правил не допускается требовать от заявителя иное, за исключением документов и сведений, предусмотренных пунктом 121 настоящих Правил.

Таким образом, требование к составу заявки согласно пункту 2.6.3. Документации не содержит требований о предоставлении в составе заявки согласия на обработку персональных данных по форме, изложенной в Документации об аукционе, а также не приложена инструкция по заполнению указанного согласия.

Рассматриваемый довод жалобы является обоснованным.

4. Заявитель указывает, в нарушение подпункта 6 пункта 105 Правил, в опубликованном извещении Организатора торгов отсутствует сведения о сроке, месте и порядке предоставления документации об аукционе, электронный адрес сайта в сети "Интернет", на котором размещена документация об аукционе, размер, порядок и сроки внесения платы, взимаемой за предоставление документации об аукционе, если такая плата установлена.

Комиссией Якутского УФАС России установлено, что в извещении о проведении аукциона на электронной площадке <https://i.rts-tender.ru/> по процедуре №<...> в графе «документы и сведения» размещены в открытом доступе документы процедуры, доступ к которым открыт всем желающим. Аукционная документация доступна для скачивания и ознакомления без взимания платы.

Таким образом, формально в извещении документации о проведении аукциона не указан порядок предоставления документации в соответствии с требованиями подпункта 6 пункта 105 Правил, однако указанная документация доступна для ознакомления как на электронной площадке <https://i.rts-tender.ru/> процедуры №<...> и <https://torgi.gov.ru/>.

Исходя из вышеизложенного, рассматриваемый довод жалобы является обоснованным, однако отсутствие указанного порядка ознакомления не препятствует ознакомлению с документацией, размещенной на странице извещения, на электронной площадке <https://i.rts-tender.ru/> процедуры №<...> и <https://torgi.gov.ru/>.

5. Заявитель указывает, организатором торгов допущено нарушение порядка размещения информации о проведении торгов по продаже недвижимого имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения, на Официальном сайте, установленного абзацем 7 пункта 2 постановления Правительства

Российской Федерации от 10 сентября 2012 г. №909, подпункта «а» пункта 1 Регламента государственной информационной системы "Официальный сайт Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (www.torgi.gov.ru), утв. приказом Казначейства России от 02.12.2021 №38н.

Комиссией Якутского УФАС России установлено, что согласно пункту 1 статьи 2 Федерального закона от 14.11.2002 №161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях», унитарным предприятием признается коммерческая организация, не наделенная правом собственности на имущество, закрепленное за ней собственником. В форме унитарных предприятий могут быть созданы только государственные и муниципальные предприятия. Имущество унитарного предприятия принадлежит на праве собственности Российской Федерации, субъекту Российской Федерации или муниципальному образованию.

В соответствии с абзацем 3 пункта 2 Постановления Правительства РФ от 19.11.2020 №1876 в части проведения торгов в электронной форме по продаже земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, продаже приватизируемого государственного или муниципального имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, торгов в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров.

Согласно пункту 2 Постановления Правительства РФ от 19.11.2020 №1876, в части проведения торгов по продаже права аренды земельных участков находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также размещения иной информации и документов, предусмотренных пунктом 1 постановления Правительства Российской Федерации от 10 сентября 2012 г. №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», указанное требование вступает в силу с 1 октября 2022 г.

Таким образом, государственные (муниципальные) унитарные предприятия выставляют на торги имущество, которое находится в государственной или муниципальной собственности. Следовательно, указанные торги входит в перечень конкурентных процедур, поименованных в абзаце 3 пункта 3 и абзаце 3 пункта 2 (1) Постановления №1876.

Довод Заявителя следует считать необоснованным.

6. Заявитель указывает, что в нарушение пункта 92 Правил №67, в проекте договора купли-продажи, являющимся приложением к документации об аукционе, содержится пункт, запрещающий передачу прав на земельный участок, на котором расположен предмет аукциона, и в силу этого прямо противоречащий действующему законодательству, а именно ст. 35 Земельного Кодекса РФ, статье 552 Гражданского Кодекса РФ и не содержатся сведения о земельном участке, определяющие расположение объекта на соответствующем земельном участке.

Комиссией Якутского УФАС России установлено, что в составе документации об аукционе Организатора торгов имеется приложение №5 - Договор купли-продажи недвижимости.

Согласно пункту 1.4. проекта Договора указано, что права и обязанности Продавца по договору аренды земельного участка, находящегося в собственности Республики Саха (Якутия) от 06.04.2022 № 58, на котором расположено Имущество, не подлежат передаче Покупателю.

В соответствии с пунктом 150 Правил заключение договора по результатам аукциона осуществляется в порядке, установленном пунктами 92 - 100 Правил.

Согласно пункту 92 Правил заключение договора осуществляется в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом Российской Федерации и иными федеральными законами.

Таким образом, согласно пункту 4 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации отчуждение здания, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком. Не допускается отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, сооружения в случае, если они принадлежат одному лицу.

В соответствии с пунктами 1, 3 статьи 552 Гражданского кодекса Российской Федерации, по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования. Продажа недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, допускается без согласия собственника этого участка, если это не противоречит условиям пользования таким участком, установленным законом или договором. При продаже такой недвижимости покупатель приобретает право пользования соответствующим земельным участком на тех же условиях, что и продавец недвижимости. В соответствии со статьей 554 Гражданского кодекса Российской Федерации, в договоре продажи недвижимости должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества. При отсутствии этих данных в договоре условие о недвижимом имуществе, подлежащем передаче, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

Довод Заявителя следует считать обоснованным.

Таким образом, Комиссия Якутского УФАС России приходит к выводу, что организатором торгов Г. при проведении аукциона в электронной форме по продаже недвижимого имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения за Г. по: Лоту №1 – объект незавершенного строительства – свайное поле с площадью застройки 1255,1 кв. м. (извещение №<...> на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru), при составлении из электронной формы допущены нарушение требований пп. 3 п. 114 Приказа №67 от 10.02.2010 г. «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в

форме конкурса».

Согласно пункту 20 статьи 18.1 Закона 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) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции», на основании вышеизложенного, руководствуясь ст. 18.1, ст. 23 Федерального закона «О защите конкуренции».

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Н. на действия (бездействие) организатора торгов Г. при проведении аукциона в электронной форме по продаже недвижимого имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения за Г. по: Лоту № 1 – объект незавершенного строительства – свайное поле с площадью застройки 1255,1 кв. м. - **обоснованной**.
2. Признать организатора торгов Г. нарушившим пп. 1,3 п. 114, 121, 122 Приказа ФАС России от 10.02.2010 №67 "О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса" (вместе с "Правилами проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества"), п. 4 ст. 35 Земельного Кодекса Российской Федерации, п. 1,3 ст. 552, 554 Гражданского Кодекса Российской Федерации.
3. Выдать обязательное для исполнения предписание, для устранения выявленных нарушений.
4. Передать материалы рассмотренной жалобы должностному лицу Якутского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении, ответственность за которое предусмотрена статьей 7.32.4. Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

председатель Комиссии:

члены Комиссии:

<...>

<...>