



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА
УПРАВЛЕНИЕ
по Владимирской области**

ул. Большая Московская, 1, г. Владимир, 600000 тел./ факс (4922) 53-14-53
e-mail: to33@fas.gov.ru

**РЕШЕНИЕ
по делу № 033/01/18.1-841/2020**

25 сентября 2020 года

г. Владимир

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Владимирской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), в составе:

М. – председателя Комиссии – начальника отдела антимонопольного контроля торгов и органов власти;

К. – члена Комиссии - главного государственного инспектора отдела антимонопольного контроля торгов и органов власти;

В.- члена Комиссии -ведущего специалиста-эксперта отдела антимонопольного контроля торгов и органов власти,

при участии:

- представителя заявителя С. Г., действующего на основании нотариальной доверенности от *****;

организатора торгов – Управления имущественных и земельных отношений администрации города Коврова в лице представителя по доверенности Г., доверенность *****.

рассмотрев дело № 033/01/18.1-841/2020, возбужденное по жалобе С. (вх. № 371-кол) на действия организатора торгов – Управления экономики, имущественных и земельных отношений администрации г. Коврова при проведении торгов по извещению № 310720/0055227/10 от 31.07.2020 (аукцион) лот № 1 на право заключения договора купли – продажи недвижимого муниципального имущества, находящегося в хозяйственном ведении МУП «Производственное управление водопроводно-канализационного хозяйства»: нежилого строения, назначение: нежилое, 1- этажный, расположенного по адресу: Владимирская область, г. Ковров, ул. Свердлова, д. 114, строение:3, общей площадью (в соответствии с предпродажными документами) 569,8 кв. м., кадастровый номер 33:20:011626:136, начальная цена 236 000 руб., срок подачи заявок с 08:00 03.08.2020 по 17:00 28.08.2020,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Владимирской области (далее – Владимирское УФАС России) поступила жалоба С. (вх. № 371-кол) на действия организатора торгов – Управления экономики, имущественных и земельных отношений администрации г. Коврова при проведении торгов по извещению № 310720/0055227/10 от 31.07.2020 (аукцион) лот № 1 на право заключения договора купли – продажи недвижимого муниципального имущества, находящегося в хозяйственном ведении МУП «Производственное управление водопроводно-канализационного хозяйства»: нежилого строения, назначение: нежилое, 1- этажный, расположенного по адресу: Владимирская область, г. Ковров, ул. Свердлова, д. 114, строение:3, общей площадью (в соответствии с предпродажными документами) 569,8 кв. м., кадастровый номер 33:20:011626:136, начальная цена 236 000 руб., срок подачи заявок с 08:00 03.08.2020 по 17:00 28.08.2020

Заявитель полагает, что действия организатора торгов Управление экономики, имущественных и земельных отношений администрации г. Коврова нарушают положения действующего законодательства, указывая в жалобе следующее.

С. 28.08.2020 была подана заявка на участие в торгах по извещению № 310720/0055227/10 от 31.07.2020 (аукцион) лот № 1 на право заключения договора купли – продажи недвижимого муниципального имущества, находящегося в хозяйственном ведении МУП «Производственное управление водопроводно-канализационного хозяйства»: нежилого строения, назначение: нежилое, 1-этажный, расположенного по адресу: Владимирская область, г. Ковров, ул. Свердлова, д. 114, строение:3, общей площадью (в соответствии с предпродажными документами) 569,8 кв. м., кадастровый номер 33:20:011626:136, начальная цена 236 000 руб., срок подачи заявок с 08:00 03.08.2020 по 17:00 28.08.2020.

1. В соответствии с ч. 1 и 4 ст. 14 Федерального закона от 21.12.2001 N 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее – Закон о приватизации), решение об условиях приватизации федерального имущества принимается в соответствии с прогнозным планом (программой) приватизации федерального имущества. Органы государственной власти субъектов Российской Федерации и органы местного самоуправления самостоятельно определяют порядок принятия решений об условиях приватизации соответственно государственного и муниципального имущества. Согласно Программе (прогнозному плану) приватизации объектов муниципальной собственности Ковровского района на 2020 год, нежилое строения, назначение: нежилое, 1-этажный, расположенного по адресу: Владимирская область, г. Ковров, ул. Свердлова, д. 114, строение:3, общей площадью 569,8 кв. м., кадастровый номер 33:20:011626:136 не включено в план приватизации. Исходя из изложенного, заявитель полагает, что торги проведены в отсутствие нормативного правового акта, согласовывающего продажу муниципального имущества.

2. В соответствии с п. 2 ч. 3 ст. 15 Закона о приватизации, информационное сообщение о продаже государственного или муниципального имущества должно содержать, в числе прочего, сведения о наименовании такого имущества и иные позволяющие его индивидуализировать сведения (характеристика имущества). В соответствии с положениями п. 1 ст. 5 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" такой характеристикой является кадастровый номер, присваиваемый органом регистрации прав. В соответствии с ч. 1, 4 ст. 35 Земельного кодекса РФ, при переходе права собственности на здание, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник. Не допускается отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, сооружения в случае, если они принадлежат одному лицу. В соответствии с ч. 1 ст. 28 Закона о приватизации, приватизация зданий, строений и сооружений, а также объектов, строительство которых не завершено и которые признаны самостоятельными объектами недвижимости, осуществляется одновременно с отчуждением лицу, приобретающему такое имущество, земельных участков, занимаемых таким имуществом и необходимых для их использования, если иное не предусмотрено федеральным законом. В информационном сообщении о проведении аукциона не указаны сведения, позволяющие индивидуализировать земельный участок, на котором расположен предмет торгов.

3. Информационное сообщение не содержит сведений о необходимости предоставления копии документа, удостоверяющего личность, со всеми его листами в нарушение п. 5 ч. 1 ст. 16 Закона о приватизации.

4. Информационное сообщение не содержит сведений о сроке внесения задатка на участие в аукционе в нарушение п. 7, п. 3 ст. 15 Закона о приватизации.

5. В соответствии со ст. 12 Закона о приватизации, начальная цена подлежащего приватизации государственного или муниципального имущества устанавливается в случаях, предусмотренных настоящим Федеральным законом, в соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность, при условии, что со дня составления отчета об оценке объекта оценки до дня размещения на официальном сайте в сети

"Интернет" информационного сообщения о продаже государственного или муниципального имущества прошло не более чем шесть месяцев. В соответствии со сведениями, содержащимися в ЕГРН относительно предмета торгов, кадастровая стоимость объекта недвижимости составляет 4 363 232,1 руб, тогда как начальная цена аукциона 236 000 руб. Кадастровая стоимость собственником здания не оспорена, в связи с чем заявитель полагает отчет об оценке недостоверным.

На основании приведенных положений, заявитель считает, что организатором торгов были нарушены нормы действующего законодательства, регламентирующие порядок проведения торгов по продаже муниципального имущества, что повлияло на результаты торгов, нарушило права и законные интересы заявителя.

В соответствии с п.11 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ (ред. от 18.07.2019) "О защите конкуренции", Владимирским УФАС в адрес заявителя и организатора торгов было направлено уведомление о поступлении жалобы и требование о приостановлении торгов в части заключения договора (исх. № 02/1248-мсв от 08.09.2020). Рассмотрение жалобы Комиссией назначено на 14.09.2020 на 14 часов 00 минут.

До времени рассмотрения дела в адрес Владимирского УФАС поступили письменные пояснения Управления экономики, имущественных и земельных отношений администрации г. Коврова по доводам жалобы заявителя (вх. № 6294 от 10.09.2020). В частности, изложено следующее.

На основании распоряжения Главы муниципального образования г. Ковров Владимирской области №378р от 15.10.2009 объект недвижимости нежилое строение, назначение: нежилое, 1-этажный, расположенного по адресу: Владимирская область, г. Ковров, ул. Свердлова, д. 114, строение:3, общей площадью 569,8 кв. м., кадастровый номер 33:20:011626:136 закреплено на праве хозяйственного ведения за МУП «Производственное управление водопроводно – канализационного хозяйства». Государственная регистрация права осуществлена за № 33-33-08/040/2010-247 от 07.07.2010. Решением Совета народных депутатов г. Ковров №142 от 29.07.2020 дано согласие МУП «Производственное управление водопроводно – канализационного хозяйства» на продажу указанного имущества путем проведения аукциона открытого по составу участников и форме подачи предложений о цене по цене не ниже 236 000 руб. При указанных обстоятельствах действие Закона о приватизации не распространяется на порядок отчуждения указанного имущества, в связи с чем указанное имущество не может быть включено в план приватизации. Исходя из этого, ссылки заявителя на положения Закона о приватизации являются несостоятельными.

14.09.2020 состоялось рассмотрение жалобы С (вх. № 371-кол) на действия организатора торгов – Управления экономики, имущественных и земельных отношений администрации г. Коврова при проведении торгов по извещению № 310720/0055227/10 от 31.07.2020 (аукцион) лот № 1 на право заключения договора купли – продажи недвижимого муниципального имущества, находящегося в хозяйственном ведении МУП «Производственное управление водопроводно-канализационного хозяйства»: нежилого строения, назначение: нежилое, 1-этажный, расположенного по адресу: Владимирская область, г. Ковров, ул. Свердлова, д. 114, строение:3, общей площадью (в соответствии с предпродажными документами) 569,8 кв. м., кадастровый номер 33:20:011626:136, начальная цена 236 000 руб., срок подачи заявок с 08:00 03.08.2020 по 17:00 28.08.2020. На рассмотрении жалобы присутствовали представитель заявителя – С. Г., доверенность *****; представитель организатора торгов –Г, доверенность *****.

В заседании Комиссии представитель заявителя поддержал доводы жалобы, считает, что организатором торгов были нарушены нормы действующего законодательства, регламентирующие порядок проведения торгов по продаже муниципального имущества, что повлияло на результаты торгов, нарушило права и законные интересы заявителя. Наряду с доводами, изложенными в жалобе, представителем заявителя был изложен дополнительный довод о нарушении порядка рассмотрения заявок в связи с тем, что, предположительно, заявки на участие торгов иных лиц, изъявивших желание принять в них участие, было поданы в неполном виде, а именно не приложены копии всех листов документа, удостоверяющего личность.

Представителем организатора торгов в заседании Комиссии было указано, что имущество

реализовано на основании решения собственника имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения за муниципальным унитарным предприятием в соответствии со ст. 295 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ). Решением Совета народных депутатов г. Ковров №142 от 29.07.2020 дано согласие МУП «Производственное управление водопроводно – канализационного хозяйства» на продажу указанного имущества путем проведения аукциона открытого по составу участников и форме подачи предложений о цене по цене не ниже 236 000 руб. В соответствии с уставом муниципального образования г. Ковров (п. 12 ст. 46, п. 2 ст. 47), указанное решение не подлежит опубликованию и вступает в силу со дня его принятия. Наряду с этим, представитель организатора торгов пояснила, что имущество нежилое строения, назначение: нежилое, 1-этажный, расположенное по адресу: Владимирская область, г. Ковров, ул. Свердлова, д. 114, строение:3, общей площадью (в соответствии с предпродажными документами) 569,8 кв. м., кадастровый номер 33:20:011626:136 закреплено за МУП «Производственное управление водопроводно-канализационного хозяйства» без земельного участка. В связи с изложенным, а также с учетом того, что действие Закона о приватизации не распространяется на отношения по продаже указанного имущества, организатор торгов полагает об отсутствии необходимости указывать кадастровый номер и иные сведения о земельном участке, на котором расположен предмет аукциона, в информационном сообщении. В соответствии со ст. 448, 449.1 ГК РФ организатором торгов были учтены и указаны все необходимые к указанию в извещении сведения. Было также указано, что отчет оценщика об определении рыночной стоимости имущества, выставляемого на публичные торги на момент проведения торгов не оспорен в надлежащем порядке и действует в течение полугода с момента его принятия. Участники аукциона до времени подачи заявки имели право на ознакомление с документацией о проведении аукциона, в том числе с отчетом об оценке рыночной стоимости предмета торгов.

В связи с необходимостью исследования материалов дела, получения дополнительных доказательств заседание Комиссии было отложено на 21.09.2020 до 16 часов 00 минут.

В заседании Комиссии заявитель представил дополнения к жалобе на действия организатора торгов. В частности, было указано следующее. В соответствии с ч. 2 ст. 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. В соответствии со ст. 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 ст. 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. В связи с изложенным, заявитель полагает отсутствие информации о земельном участке существенным нарушением порядка проведения торгов в соответствии с Постановлением Пленума Верховного Суда РФ от 17.11.2015 №50. Также заявитель указал на нарушение порядка опубликования решения Совета народных депутатов г. Ковров №142 от 29.07.2020.

Представителем организатора торгов были представлены на обозрение Комиссии заявки участников аукциона лот № 1 на право заключения договора купли – продажи недвижимого муниципального имущества, находящегося в хозяйственном ведении МУП «Производственное

управление водопроводно-канализационного хозяйства»: нежилого строения, назначение: нежилое, 1-этажный, расположенного по адресу: Владимирская область, г. Ковров, ул. Свердлова, д. 114, строение:3, общей площадью (в соответствии с предпродажными документами) 569,8 кв. м., кадастровый номер 33:20:011626:136, начальная цена 236 000 руб., срок подачи заявок с 08:00 03.08.2020 по 17:00 28.08.2020. В частности, установлено следующее. В составе документов участника аукциона С. представлены следующие копии листов документа, удостоверяющего личность: листы 2-3 паспорта гражданина РФ, содержащие информацию о времени выдачи документа и органе, выдавшем документ, а также сведения о личности владельца паспорта, листы 5-7, содержащие сведения о регистрации гражданина и снятии его с регистрационного учета по месту жительства, листы 14 -15, содержащие сведения о регистрации и расторжении брака, листы 16-17, содержащие сведения о детях владельца паспорта, листы 18-19, содержащие сведения о группе крови и резус-факторе владельца паспорта, о его идентификационном номере налогоплательщика, о получении основного документа, удостоверяющего личность гражданина РФ за пределами территории РФ, а также о ранее выданных основных документах, удостоверяющих личность гражданина РФ на территории РФ. В составе документов участника аукциона С представлены следующие копии листов документа, удостоверяющего личность: лист 1, листы 2-3 паспорта гражданина РФ, содержащие информацию о времени выдачи документа и органе, выдавшем документ, а также сведения о личности владельца паспорта, лист 4, листы 5-12, содержащие сведения о регистрации гражданина и снятии его с регистрационного учета по месту жительства, лист 13, содержащий сведения об отношении гражданина к воинской обязанности, листы 14 -15, содержащие сведения о регистрации и расторжении брака, листы 16-17, содержащие сведения о детях владельца паспорта, листы 18-19, содержащие сведения о группе крови и резус-факторе владельца паспорта, о его идентификационном номере налогоплательщика, о получении основного документа, удостоверяющего личность гражданина РФ за пределами территории РФ, а также о ранее выданных основных документах, удостоверяющих личность гражданина РФ на территории РФ, лист 20. В составе документов участника аукциона М . представлены следующие копии листов документа, удостоверяющего личность: листы 2-3 паспорта гражданина РФ, содержащие информацию о времени выдачи документа и органе, выдавшем документ, а также сведения о личности владельца паспорта, листы 6-7, содержащие сведения о регистрации гражданина и снятии его с регистрационного учета по месту жительства, листы 14 -15, содержащие сведения о регистрации и расторжении брака, листы 16-17, содержащие сведения о детях владельца паспорта. В составе документов участника аукциона К. представлены следующие копии листов документа, удостоверяющего личность: листы 2-3 паспорта гражданина РФ, содержащие информацию о времени выдачи документа и органе, выдавшем документ, а также сведения о личности владельца паспорта, лист 4, лист 5, содержащий сведения о регистрации гражданина и снятии его с регистрационного учета по месту жительства, лист 12, лист 13, содержащий сведения об отношении гражданина к воинской обязанности, листы 14 -15, содержащие сведения о регистрации и расторжении брака. В составе документов участника аукциона К. представлены следующие копии листов документа, удостоверяющего личность: лист 1, листы 2-3 паспорта гражданина РФ, содержащие информацию о времени выдачи документа и органе, выдавшем документ, а также сведения о личности владельца паспорта, лист 4, листы 5-12, содержащие сведения о регистрации гражданина и снятии его с регистрационного учета по месту жительства, лист 13, содержащий сведения об отношении гражданина к воинской обязанности, листы 14 -15, содержащие сведения о регистрации и расторжении брака, листы 16-17, содержащие сведения о детях владельца паспорта, листы 18-19, содержащие сведения о группе крови и резус-факторе владельца паспорта, о его идентификационном номере налогоплательщика, о получении основного документа, удостоверяющего личность гражданина РФ за пределами территории РФ, а также о ранее выданных основных документах, удостоверяющих личность гражданина РФ на территории РФ, лист 20. В составе документов участника аукциона Г. представлены следующие копии листов документа, удостоверяющего личность: лист 1, листы 2-3 паспорта гражданина РФ, содержащие информацию о времени выдачи документа и органе, выдавшем документ, а также сведения о личности владельца паспорта, лист 4, листы 5-12, содержащие сведения о регистрации гражданина и снятии его с регистрационного учета по месту жительства, лист 13, содержащий

сведения об отношении гражданина к воинской обязанности, листы 14 -15, содержащие сведения о регистрации и расторжении брака, листы 16-17, содержащие сведения о детях владельца паспорта, листы 18-19, содержащие сведения о группе крови и резус-факторе владельца паспорта, о его идентификационном номере налогоплательщика, о получении основного документа, удостоверяющего личность гражданина РФ за пределами территории РФ, а также о ранее выданных основных документах, удостоверяющих личность гражданина РФ на территории РФ, лист 20. Задатки для участия в аукционе были уплачены участниками аукциона, за исключением М., в соответствии с условиями договора о задатке. Представителем организатора торгов был также заявлен довод о наличии у заявителя личной заинтересованности в результатах торгов, поскольку он выступает в качестве учредителя и единоличного исполнительного органа лица, являющегося кредитором МУП «Производственное управление водопроводно – канализационного хозяйства».

Исследовав доводы жалобы гр. С., представленные доказательства, заслушав и оценив доводы лиц, участвующих в деле, Комиссия Владимирского УФАС России по рассмотрению дела № 033/01/18.1-841/2020 приходит к следующим выводам.

Согласно пункту 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции в соответствии с правилами настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011 №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 соответствии с частью 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции 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 установленных 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 в результате осуществления в отношении таких лиц процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, либо предъявления требования осуществить процедуру, не включенную в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства.

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 (часть 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции).

В отношении доводов Заявителя Комиссия приходит к следующим выводам.

1. В отношении довода заявителя о проведении торгов в отсутствие нормативного правового акта, согласовывающего продажу муниципального имущества, Комиссией установлено следующее.

В соответствии с п. 9 ч. 2 ст. 3 Федерального закона от 21.12.2001 N 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества", действие указанного Федерального закона не распространяется на отношения, возникающие при отчуждении

государственными и муниципальными унитарными предприятиями, государственными и муниципальными учреждениями имущества, закрепленного за ними в хозяйственном ведении или оперативном управлении.

На основании распоряжения Главы муниципального образования г. Ковров Владимирской области №378р от 15.10.2009 объект недвижимости нежилое строение, назначение: нежилое, 1-этажный, расположенного по адресу: Владимирская область, г. Ковров, ул. Свердлова, д. 114, строение:3, общей площадью 569,8 кв. м., кадастровый номер 33:20:011626:136 закреплено на праве хозяйственного ведения за МУП «Производственное управление водопроводно – канализационного хозяйства». Государственная регистрация права осуществлена за № 33-33-08/040/2010-247 от 07.07.2010. Решением Совета народных депутатов г. Ковров №142 от 29.07.2020 дано согласие МУП «Производственное управление водопроводно – канализационного хозяйства» на продажу указанного имущества путем проведения аукциона открытого по составу участников и форме подачи предложений о цене по цене не ниже 236 000 руб. В соответствии с уставом муниципального образования г. Ковров (п. 12 ст. 46, п. 2 ст. 47), указанное решение не подлежит опубликованию и вступает в силу со дня его принятия.

При указанных обстоятельствах действие Закона о приватизации не распространяется на порядок отчуждения указанного имущества, в связи с чем указанное имущество не может быть включено в план приватизации. Комиссия приходит к выводу о необоснованности довода заявителя о проведении торгов в отсутствие нормативного правового акта, согласовывающего продажу муниципального имущества. Комиссия полагает, что указанные торги должны проводиться в соответствии с общими нормами гражданского законодательства (ст. 447-449.1 ГК РФ), касающиеся заключения договора на торгах, в том числе на публичных торгах.

Исходя из этого, ссылки заявителя на положения Закона о приватизации являются несостоятельными.

При этом, Комиссия отмечает, что торги были проведены Комиссией по приватизации муниципального имущества.

2. В отношении довода Заявителя о неуказании сведений, позволяющих индивидуализировать земельный участок, на котором расположен предмет торгов, Комиссией установлено следующее.

В информационном сообщении о проведении спорного аукциона, предметом торгов выступает следующее недвижимое имущество, принадлежащее на праве хозяйственного ведения МУП «Производственное управление водопроводно – канализационного хозяйства»: нежилое строение, назначение: нежилое, 1-этажный, расположенное по адресу: Владимирская область, г. Ковров, ул. Свердлова, д. 114, строение:3, общей площадью (в соответствии с предпродажными документами) 569,8 кв. м., кадастровый номер 33:20:011626:136.

В соответствии с п. 2, п. 3 ст. 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 п. 1, п. 3 ст. 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 ст. 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 Высшего Арбитражного Суда РФ, изложенной в Постановлении Президиума от 05.04.2012 N 16311/11 по делу N А40-7557/11-152-86, 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 Гражданского кодекса 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.

Для целей реализации недвижимого имущества необходимым и достаточным является включение в сообщение описания объекта недвижимого имущества: характеристик, позволяющих определенно установить недвижимое имущество; характеристик, позволяющих определить расположение предмета торгов на соответствующем земельном участке.

В соответствии с положениями п. 1 ст. 5 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" такой характеристикой является кадастровый номер, присваиваемый органом регистрации прав.

Кадастровый номер содержит отсылку к государственному кадастру недвижимости, информационному ресурсу, с помощью которого заинтересованное лицо может получить необходимую информацию об объекте недвижимости, в частности при его определении в качестве объекта права собственности, проверки наличия иных прав на него. В отсутствие сведений о кадастровом номере потенциальные участники торгов лишены возможности не только получить интересующие их сведения о земельных участках и иных объектах недвижимости, но и проверить достоверность сведений, изложенных в публикациях.

Отсутствие информации о расположении предмета торгов на соответствующем земельном участке не позволяет надлежащим образом идентифицировать предмет торгов, что нарушает права и законные интересы потенциальных участников аукциона, прежде всего, право на получение достоверных сведений о предмете торгов, его характеристиках, что также может повлечь ограничение круга потенциальных участников аукциона.

Исходя из изложенного, Комиссия признает довод Заявителя о неуказании сведений, позволяющих индивидуализировать земельный участок, на котором расположен предмет торгов, обоснованным.

3. В отношении довода Заявителя о неуказании в извещении о проведении аукциона о необходимости представления копий всех листов паспорта, довода о необоснованном допуске к участию в аукционе претендентов, не представивших в надлежащем порядке копию документа, удостоверяющего личность, Комиссией установлено следующее.

Согласно п. 9 информационного сообщения о проведении аукциона лот № 1 на право заключения договора купли – продажи недвижимого муниципального имущества, находящегося в хозяйственном ведении МУП «Производственное управление водопроводно-канализационного хозяйства»: нежилого строения, назначение: нежилое, 1-этажный, расположенного по адресу: Владимирская область, г. Ковров, ул. Свердлова, д. 114, строение:3, общей площадью (в соответствии с предпродажными документами) 569,8 кв. м., кадастровый номер 33:20:011626:136, начальная цена 236 000 руб., срок подачи заявок с 08:00 03.08.2020 по 17:00 28.08.2020, претенденты для участия в аукционе предоставляют следующие документы:

- заявку на участие в аукционе установленной формы;
- документ, подтверждающий внесение претендентом суммы задатка;
- банковские реквизиты;

- копию документа, удостоверяющего личность (для физических лиц).

Данный перечень был отражен в информационном сообщении, форма заявки размещена на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов - www.torgi.gov.ru.

В соответствии с пунктом 1 Положения о паспорте гражданина Российской Федерации, образца бланка и описания паспорта гражданина Российской Федерации, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 08.07.1997 N 828 (далее – Положение №828), паспорт гражданина Российской Федерации является основным документом, удостоверяющим личность гражданина Российской Федерации.

Из пункта 2 Описания бланка паспорта гражданина Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 08.07.1997 N 828 (далее - Описание N 828) следует, что бланк паспорта состоит из обложки, приклеенных к обложке форзацев и содержит 20 страниц.

В соответствии с Положением №828, бланк паспорта имеет размер 88 x 125 мм, состоит из обложки, приклеенных к обложке форзацев и содержит 20 страниц, из них 14 страниц имеют нумерацию в орнаментальном оформлении, продублированную в центре страницы в фоновой сетке.

Копией документа признается документ, полностью воспроизводящий информацию подлинника документа и его внешние признаки, не имеющий юридической силы (подпункт 8 пункта 4 Правил делопроизводства в федеральных органах исполнительной власти, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 15.06.2009 N 477, далее – Правила N 477).

Сходное определение содержится также в пункте 23 раздела 3 Национального стандарта Российской Федерации ГОСТ Р 7.0.8-2013 "Система стандартов по информации, библиотечному и издательскому делу. Делопроизводство и архивное дело. Термины и определения", утвержденного и введенного в действие приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 17.10.2013 N 1185-ст, согласно которому копия документа - экземпляр документа, полностью воспроизводящий информацию подлинника документа.

В Гражданском кодексе Российской Федерации не содержится указания на то, что данный термин должен применяться в ином значении, отличном от того, в каком он используется в иных отраслях законодательства.

При этом согласно пункту 26 раздела 3 этого же стандарта выпиской из документа является копия части документа.

Для участия в торгах необходимо предоставить копии паспорта гражданина Российской Федерации и иные документы, установленные информационным сообщением. Предоставление отдельных страниц паспорта не воспроизводит всю информацию, содержащуюся в подлинном документе. Также пунктом 6 Положения №828 установлено, что запрещается вносить в паспорт сведения, отметки и записи, не предусмотренные настоящим Положением. Паспорт, в который внесены сведения, отметки или записи, не предусмотренные указанным Положением, является недействительным. При предоставлении отдельных страниц паспорта отсутствует возможность удостовериться, что документ является действительным или недействительным.

Исходя из изложенного, представленные С, К., копии паспорта в отсутствие необходимых копий листов паспорта гражданина Российской Федерации, формально не может считаться документом, полностью воспроизводящим информацию подлинника документа и его внешние признаки, то есть не является копией документа. Кроме того, отсутствие в представленных копиях паспорта копий части его страниц или форзацев не позволяло удостовериться в действительности паспорта. При этом, в соответствии с протоколом заседания Комиссии по приватизации муниципального имущества от 31.08.2020 №82 к участию в торгах были допущены К.с номером заявки 1, С. с номером заявки 2, С. с номером заявки 3, К. с номером заявки 4, Г. с номером заявки 5. Таким образом, Комиссия приходит к выводу о необоснованном допуске С., К. к участию в торгах. Следует отметить, что протоколом от 02.09.2020 №88 С. была признана победителем торгов, в связи с чем действия Комиссии по приватизации муниципального имущества содержат нарушение действующего законодательства и оказали влияние на результат торгов.

Таким образом, довода Заявителя о неуказании в извещении о проведении аукциона о

необходимости представления копий всех листов паспорта признается необоснованным, довод Заявителя о необоснованном допуске к участию в аукционе претендентов, не представивших в надлежащем порядке копию документа, удостоверяющего личность признается обоснованным.

4. В отношении довода Заявителя о неуказании в информационном сообщении сведений о сроках внесения задатка Комиссией установлено следующее.

Информационное сообщение о проведении аукциона лот № 1 на право заключения договора купли – продажи недвижимого муниципального имущества, находящегося в хозяйственном ведении МУП «Производственное управление водопроводно-канализационного хозяйства»: нежилого строения, назначение: нежилое, 1-этажный, расположенного по адресу: Владимирская область, г. Ковров, ул. Свердлова, д. 114, строение:3, общей площадью (в соответствии с предпродажными документами) 569,8 кв. м., кадастровый номер 33:20:011626:136, начальная цена 236 000 руб., срок подачи заявок с 08:00 03.08.2020 по 17:00 28.08.2020, содержит указание на необходимость ознакомления с приложением к информационному сообщению для получения сведений о сроке и порядке внесения задатка. Согласно п. 9 информационного сообщения о проведении указанного аукциона, претендент для участия в аукционе подает в том числе документ, подтверждающий внесение суммы задатка. В соответствии с п. 12 информационного сообщения, при подаче заявки на участие в аукционе претендент обязан заключить договор о задатке. Сумма задатка составляет 47 200 р. Задаток вносится после подписания договора о задатке по указанным в п. 12 информационного сообщения реквизитам. Согласно п. 15 проекта договора о задатке, являющегося приложением к информационному сообщению, условием признания претендента участником аукциона является наличие суммы задатка на расчетном счете организатора торгов не позднее 31.08.2020. Согласно п. 2.5.1 проекта договора, задаткодержатель обязуется направить уведомление о поступлении задатка на свой счет. Таким образом, информационным сообщением и приложениями к нему, выступающими как неотъемлемая часть аукционной документации, определен срок перечисления задатка на счет организатора торгов.

Исходя из изложенного, довода Заявителя о неуказании в информационном сообщении сведений о сроках внесения задатка признается необоснованным.

5. В отношении довода о недостоверности отчета об оценке стоимости предмета торгов, Комиссией установлено следующее.

В соответствии со ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

В соответствии со ст. 13 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», в случае наличия спора о достоверности величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете, в том числе и в связи с имеющимся иным отчетом об оценке этого же объекта, указанный спор подлежит рассмотрению судом, арбитражным судом в соответствии с установленной компетенцией, третейским судом по соглашению сторон спора или договора или в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность.

В распоряжении Комиссии не имеется сведений об оспаривании в надлежащем порядке отчета оценщика об определении рыночной стоимости предмета торгов, сторонами дела не представлено сведений о таком оспаривании. Исходя из изложенного, руководствуясь ст. 12, 13 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», довод заявителя о недостоверности отчета оценщика об определении рыночной стоимости предмета торгов признается необоснованным.

На основании вышеизложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу С. обоснованной.
2. Выдать Управлению имущественных и земельных отношений администрации города Коврова (ИНН: 3305037434, ОГРН: 1033302206475, место нахождения организации 601900, Владимирская область, город Ковров, Краснознаменная улица, 6) предписание об устранении нарушений действующего законодательства:

- аннулировать торги по извещению № 310720/0055227/10 от 31.07.2020 (аукцион) лот № 1 на право заключения договора купли – продажи недвижимого муниципального имущества, находящегося в хозяйственном ведении МУП «Производственное управление водопроводно-канализационного хозяйства»: нежилого строения, назначение: нежилое, 1-этажный, расположенного по адресу: Владимирская область, г. Ковров, ул. Свердлова, д. 114, строение:3, общей площадью (в соответствии с предпродажными документами) 569,8 кв. м., кадастровый номер 33:20:011626:136, начальная цена 236 000 руб., срок подачи заявок с 08:00 03.08.2020 по 17:00 28.08.2020;

3. Предписание исполнить в срок до **09.10.2020**. Об исполнении сообщить в адрес Владимирского УФАС в срок до **14.10.2020**.

Председатель Комиссии

М.

Члены Комиссии:

К.

В.

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