

**В Управление Федеральной антимонопольной службы
по Приморскому краю**

Адрес: 690090, Владивосток, ул. 1-я Морская, 2

от ООО «ВДК»

Адрес: 690034, г. Владивосток, ул. Фадеева, д. 32, пом.1,
этаж №02, помещение 30

тел. 206-01-71.

E-mail: tirtat@mail.ru

**Организатор торгов: МКУ «Агентство по продаже
муниципальных земель и недвижимости»**

Адрес: 690106, г. Владивосток, Партизанский проспект, 3

телефоны: 245-40-85, 244-60-16

E-mail: mu_apmzn@mail.ru

Оператор электронной торговой площадки:

АО «Единая электронная торговая площадка»

Адрес: 115114, Москва, ул. Кожевническая 14, стр.5

телефон: +7 495 276-16-26

E-mail: info@roseltorg.ru

РОСКОЕ УФАС РОССИИ
ВХОДЯЩИЙ № 10378

«30» 11 2020

Жалоба

на бездействие оператора электронной торговой площадки и действия организатора торгов
в порядке ст. 18.1 ФЗ от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»

На электронной торговой площадке: АО «Единая электронная торговая площадка» по
следующему интернет адресу <https://www.roseltorg.ru/procedure/178fz02112000001>
размещена информация о проведении электронных торгов: Процедура: 178fz02112000001.
Согласно информационного сообщения о проведении торгов в форме аукциона по
приватизации (продаже) муниципального имущества города Владивостока (1 лот) в
электронной форме, предметом торгов (Лот №1) выступает следующее имущество (п.7
информационного сообщения):

1) Нежилое помещение, площадь 3436,8 кв.м, 1 этаж, кадастровый номер
25:28:010039:1616, номера на поэтажном плане: 1-51, расположенное по адресу:
Приморский край, г. Владивосток, ул. Фадеева, д. 32

2) Земельный участок из земель населенных пунктов, площадью 8404,00 кв.м, с
кадастровым номером: 25:28:010040:813, местоположение установлено относительно
ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир здание овощехранилища
(лит.А,А1,А2,лит.Д,Д1,Д2). Участок находится примерно в 45 м от ориентира по направлению
на северо-запад. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, г. Владивосток, ул. Фадеева,
32. Виды разрешенного использования: объекты складского назначения, административные
объекты, объекты торговли

3) Сооружение – железнодорожный тупик, протяженностью 154 м, кадастровый
номер: 25:28:010040:738, расположенное по адресу: Приморский край, г. Владивосток, в
районе ул. Фадеева, 32.

Аналогичная информация о проведении торгов размещена на официальном сайте
торгов

<https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=47161245&lotId=>

[47161300&prevPageN=5](#). На официальном сайте торгов информационное сообщение имеет следующий номер №021120/0115496/01 от 02.11.2020 (аукцион), лот №1.

Общество с ограниченной ответственностью «ВДК» является собственником недвижимого имущества: нежилые помещения с кадастровым номером: 25:28:010039:1608, общей площадью 3282, 5 кв.м., расположенное по адресу: г. Владивосток, ул. Фадеева, д. 32, пом. I на основании договора №298-ППВ купли-продажи арендуемого муниципального имущества с условием о рассрочке (с субъектом малого и среднего предпринимательства) заключенного с УМС г. Владивостока от 11.08.2017 г. Данные нежилые помещения расположены на втором этаже здания, где предметом торгов выступают Нежилое помещение, площадь 3436,8 кв.м, кадастровый номер 25:28:010039:1616, расположенные на первом этаже.

С ООО «ВДК» также заключен договор №01-010040-Ю-Д-МС-00420 аренды с множественностью лиц на стороне арендатора, земельного участка, находящегося в муниципальной собственности с УМС г. Владивостока от 25.03.2019 г. в отношении земельного участка с кадастровым номером: 25:28:010040:813, площадью 8404,00 кв.м.

Во-первых, ООО «ВДК», как лицо заинтересованное в участии в торгах, 23.11.2020 г. направило в адрес Оператора электронной площадки, а также организатора торгов соответствующий запрос о предоставлении разъяснений размещенной информации на основании п.12 информационного сообщения.

Однако, до настоящего времени в нарушение сроков, установленных п.20 Постановления Правительства РФ от 27.08.2012 №860 «Об организации и проведении продажи государственного или муниципального имущества в электронной форме» запрошенные разъяснения не предоставлены, в открытом доступе не размещены.

Названное бездействие Оператора электронной площадки нарушают право ООО «ВДК» на доступ к необходимому информационному обеспечению об условиях приватизации, порядку размещения информации о проведении торгов для целей обеспечения возможности участия в торгах при приватизации муниципального имущества г. Владивостока. В частности, является нарушением п.1 ст. 15 и п.4 ст. 32.1 Федерального закона от 21.12.2001 №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» и п.20 Постановления Правительства РФ от 27.08.2012 №860.

Учитывая, что 30.11.2020 г. является последним днем окончания приема заявок, то названное бездействие фактически лишило права ООО «ВДК» на участие в торгах при надлежащем информировании об условиях приватизации имущества, в случае, если бы запрошенная информация в контексте дополнительно разъясненных условиях была бы полной и была бы приемлемой для общества.

Во-вторых, ООО «ВДК», полагает, что оператором электронной торговой площадки также было допущено дополнительное и существенное бездействие: отсутствие приостановления проведения торгов.

На официальном сайте торгов была размещена информация о поступлении жалобы на действия организатора торгов при продаже муниципального имущества. Также было размещено уведомление антимонопольного органа №025/10/18.1-1430/2020 от 24.11.2020 г. о поступлении жалобы ООО «Альбатрос» и принятии ее к рассмотрению на 01.12.2020 г. Размещение данной информации было осуществлено 26.11.2020 г. на официальном сайте торгов в разделе документы. На электронной торговой площадке сведения о наличии уведомления антимонопольного органа также были размещены.

Пунктом 18 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» предусмотрено, что со дня направления уведомления, предусмотренного частью 11 настоящей статьи, торги приостанавливаются до рассмотрения жалобы на

действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии по существу.

Однако, на дату подготовки данной жалобы торги не приостановлены и находятся в состоянии приема заявок, что противоречит императивным требованиям данной статьи, а также правоприменительной судебной практике в применении названной правовой нормы, которая сформулирована в решении Верховного Суда РФ от 14.05.2020 №АКПИ20-161.

В-третьих, ООО «ВДК» полагает, что непосредственно организатором торгов также были допущены нарушения процедуры организации торгов в части информационного обеспечения торгов.

* Из содержания информационного сообщения не представляется возможным установить входит ли в предмет торгов существующая капитальная пристройка металлический навес. Однако на фотографиях сайта администрации г. Владивостока и отчета об оценке, такой объект капитального строительства присутствует.

Отсутствие выяснения данного обстоятельства не позволяет до конца сформировать мнение о предмете торгов и конечных правах на земельный участок всех владельцев недвижимости на земельном участке с кадастровым номером: 25:28:010040:813.

*сообщаемые сведения об объекте недвижимости не соответствуют действительности и состоянию нежилого помещения с кадастровым номером 25:28:010039:1616. Данного нежилого помещения в натуре не существует, поскольку его часть находится в разрушенном состоянии. Разрушенная часть не может являться жилым помещением по своей сути, несмотря на наличие зарегистрированных прав на него.

Данное обстоятельство не учтено и при оценке подлежащего приватизации нежилого помещения, его начальная стоимость, безусловно, является завышенной и определенной неверно.

* сведения о способе приватизации земельного участка с кадастровым номером: 25:28:010040:813 не являются информативным. В частности, форма проводимых торгов - аукцион в электронной форме, .т.е. возмездное отчуждение земельного участка из муниципальной собственности в частную. Однако, из анализа сведений отчета об оценке, рыночная стоимость для целей торгов земельного участка с кадастровым номером: 25:28:010040:813 не определена и не входит в итоговую начальную цену приватизации. В тоже время, в тексте информационного сообщения речь также идет об аренде со множественностью лиц, что по смыслу положений ст. 28 Федерального закона от 21.12.2001 №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» не может являться предметом торгов в форме электронного аукциона. Кроме того, к информационному сообщению дополнительно размещен только проект договора купли-продажи.

На соответствующий запрос о форме договора, заключаемого по результатам аукциона в свете направленного запроса о разъяснении информации, как было указано выше, оператором электронной площадки разъяснения не размещены.

Приведенные доводы являются нарушением п.1 и п.3 ст. 15 Федерального закона от 21.12.2001 №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», составляющих основу информационного обеспечения порядка организации приватизации государственного и муниципального имущества при реализации прав ООО «ВДК», как субъекта предпринимательской деятельности, имеющего намерения в приобретении муниципального имущества на электронных торгах. В тоже время, если по результатам аукциона с победителем торгов подлежит заключению договор аренды, то это является нарушением процедуры проведения торгов при неправильном способе приватизации.

В-четвертых, ранее было указано, что при составлении отчета об оценке, специалистом не было учтено состояние и фактическое отсутствие в натуре оцениваемых нежилых помещений с кадастровым номером 25:28:010039:1616. Данное обстоятельство подтверждено фотографиям объекта оценки.

ООО «ВДК» убеждено, что данные факторы повлияли на достоверность определения рыночной стоимости объекта оценки. Неверно определенная начальная цена создает дополнительные препятствия для непосредственного участия общества в торгах, при исчислении задатка, необходимого к внесению для признания претендента участником торгов.

Статьей 12 Федерального закона от 21.12.2001 №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» установлено, что 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.

Начальная цена, а также размер задатка и шаг аукциона были установлены на основании отчета №529 об оценке имущества от 23.10.2020 г. на дату оценки 23.10.2020 г.

На данный отчет было получено ОТРИЦАТЕЛЬНОЕ ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 18019 от 25.11.2020 г. в порядке ст. 17.1 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», подтвердившее, что рыночная рыночной стоимость объекта оценки, а следовательно и начальная цена подлежащего приватизации имущества является недостоверными.

В таблице комментарии эксперта указано, что оценка фактически осуществлена на апрель 2020 г. (п. 5 № 01.11), так как оценщиком были использованы объявления с предложением о продаже объектов аналогов по состоянию предложения на апрель 2020 г.

При указанных выводах, ООО «ВДК» полагает, что организатором торгов нарушена процедура проведения торгов, к продаже выставлено имущество с недостоверной начальной ценой.

Руководствуясь положениями ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» ПРОШУ:

1) Признать незаконным бездействие оператора электронной торговой площадки: АО «Единая электронная торговая площадка» при проведении торгов по процедуре: 178fz02112000001 на основании информационного сообщения о проведении торгов в форме аукциона по приватизации (продаже) муниципального имущества города Владивостока (1 лот) в электронной форме №021120/0115496/01 от 02.11.2020 г., размещенного на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru.

2) Признать незаконными действия организатора торгов: МКУ «Агентство по продаже муниципальных земель и недвижимости» при организации и проведении торгов на основании информационного сообщения о проведении торгов в форме аукциона по приватизации (продаже) муниципального имущества города Владивостока (1 лот) в электронной форме №021120/0115496/01 от 02.11.2020 г. размещенного на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru.

3) С момента принятия настоящей жалобы к рассмотрению направить уведомление о приостановлении названных торгов до рассмотрения жалобы по существу.

4) Привлечь к установленной законом ответственности за нарушение положений антимонопольного законодательства лиц, действия и бездействие которых обжалуется.

5) Рассмотреть настоящую жалобу совместно с жалобой ООО «Альбатрос», где предметом обжалования являются одни и те же торги.

Приложение:

1. Копия заявления о разъяснении информационного сообщения.
2. Копия сведений о направлении заявления о разъяснении информационного сообщения.
3. Копия сведений о размещении процедуры 178fz02112000001 на официальном сайте оператора электронной площадки АО «Единая электронная торговая площадка» в сети Интернет <https://www.roseltorg.ru/procedure/178fz02112000001>
4. Копия Отрицательного экспертного заключения № 18019 от 25.11.2020 г.

27.11.2020 г.
Директор ООО «ВДК»



Малышева Т.В.