

Управление Федеральной антимонопольной  
службы по Приморскому краю  
Адрес: 690090, Владивосток  
ул. 1-я Морская, 2

**Заявитель:** Общество с ограниченной ответственностью  
«Альбатрос»  
E-mail: ooo\_albatros2020@inbox.ru  
Тел. +7 914 707 27 00  
Адрес: 690012, г. Владивосток,  
ул. Березовая, д. 25, пом.43

**Организатор торгов:** Муниципальное казенное учреждение «Агентство  
по продаже муниципальных земель и  
недвижимости»  
E-mail: mu\_apmzn@mail.ru  
телефоны: 245-40-85, 244-60-16  
Адрес: 690106, г. Владивосток, Партизанский  
проспект, 3

**Продавец муниципального  
имущества:** Управление муниципальной собственности г.  
Владивостока  
тел. 252-72-15; 252-72-24 факс  
E-mail: ums@vlc.ru  
Адрес: 690091, г. Владивосток, ул. Западная, 15

23 ноября 2020 г.

г. Владивосток

### ЖАЛОБА

на действия организатора торгов при организации торгов в форме аукциона по  
приватизации (продаже) муниципального имущества в электронной форме

Общество с ограниченной ответственностью «Альбатрос», проявляя свою заинтересованность в приватизации муниципального имущества, а также активную жизненную позицию по недопущению нарушения положений действующего законодательства полагает, что имеются основания для соответствующего реагирования уполномоченного антимонопольного органа в сфере защиты конкуренции.

Положениями ст. 2 Федерального закона от 21.12.2001 №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» определены основополагающие принципы приватизации государственного и муниципального имущества, к числу которых отнесено: признание равенства покупателей государственного и муниципального имущества и открытости деятельности органов государственной власти и органов местного самоуправления (п.1 данной статьи); государственное и муниципальное имущество отчуждается в собственность физических и (или) юридических лиц исключительно на возмездной основе (п.2 данной статьи).

Условием защиты гражданских прав в административном порядке согласно п. 2 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту - Закон о защите конкуренции) является заинтересованность заявителя в участии в

ПРИМОРСКОЕ УФАС РОССИИ  
ВХОДЯЩИЙ № 10235

« 23 » 11 2020

торгах. Такое лицо, считается заинтересованным - в случае, если его права или законные интересы могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, а равно иного нарушения порядка организации и проведения торгов.

Таким образом, рассмотрение жалоб по ст. 18.1 Закона о защите конкуренции введено для защиты прав и законных интересов лиц, заинтересованных в участии в торгах и в соблюдении организатором торгов порядка их проведения с указанием на препятствия в подаче заявок, в том числе иными лицами ввиду пороков информационного обеспечения торгов или наличия иных препятствий в подаче заявок.

Из содержания п.11 ст.18.1 Закона о защите конкуренции следует, что в случае принятия жалобы к рассмотрению антимонопольный орган в том числе направляет организатору торгов уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу.

Пунктом 18 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции установлено, что со дня направления уведомления, предусмотренного п. 11 данной статьи, торги приостанавливаются до рассмотрения жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии по существу.

По смыслу положений п. 17 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган не связан только доводами рассматриваемой жалобы.

02.11.2020 г. на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) (далее по тексту – «официальной сайт торгов») было размещено информационное сообщение 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 (аукцион), лот №1) <https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=47161245&lotId=47161300&prevPageN=5>, а также на официальном сайте администрации г. Владивостока <http://vlc.ru/event/ads/53292>. В последующем номера извещений указаны в соответствии с информацией, размещенной на официальном сайте торгов.

Основанием для проведения названных торгов являются следующие правовые документы: МПА г. Владивостока от 03.10.2019 №105-МПА «Программа приватизации муниципального имущества в городе Владивостоке на 2019 и 2020 годы» (далее по тексту – «Программа приватизации»), решение Думы города Владивостока от 30.07.2020 № 412 «Об утверждении условий приватизации муниципального имущества в городе Владивостоке на 2020 год» (далее по тексту – «Решение об условиях приватизации»), распоряжение Управления муниципальной собственности г. Владивостока от 13.08.2020 № 1761/28 «О приватизации муниципального имущества, включенного в Программу приватизации муниципального имущества в городе Владивостоке на 2019 и 2020 годы».

Согласно названной программе приватизации применительно к рассматриваемым торгам, предметом приватизации выступает следующее муниципальное имущество:

№ п/п	Адрес объекта	Площадь, кв. м	Расположение	Информация об обременении (аренда, иной
-------	---------------	----------------	--------------	---

1	2	3	4	5	вид пользования)
30	Приморский край, г. Владивосток, ул. Фадеева, д. 32	3436,80	1 этаж 25:28:010039:1616		свободное
	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	8404,00	земельный участок 25:28:010040:813		<u>свободный</u>
	Приморский край, г. Владивосток, в районе ул. Фадеева, 32	154 м	железнодорожный тупик 25:28:010040:738		свободный

Согласно названному решению об условиях приватизации применительно к рассматриваемым торгам, приватизация осуществляется:

№ п/п	Адрес объекта	Площадь кв. м	Расположение	Рыночная цена, рублей	Способ приватизации	Форма подачи предложения о цене
1	2	3	4	5	6	7
26	Приморский край, г. Владивосток, ул. Фадеева, д. 32	3436,80	1 этаж 25:28:010039:1616	92586533	аукцион	открытая
	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, д. 32	8404,00	земельный участок 25:28:010040:813		аренда с множественностью лиц на стороне арендатора (в соответствии с пунктом 2 статьи 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации)	
	Приморский край, г.	154 м	железнодорожный		аукцион	открытая

Владивосток, в районе ул. Фадеева, д. 32	тупик 25:28:010040:738			
--	------------------------	--	--	--

Организатор торгов: Муниципальное казенное учреждение «Агентство по продаже муниципальных земель и недвижимости», расположенное по адресу: 690106, г. Владивосток, Партизанский проспект, 3

Продавец: Муниципальное казенное учреждение «Агентство муниципальных земель и недвижимости» на основании договора поручения с Управлением муниципальной собственности города Владивостока (Адрес: 690091, г. Владивосток, ул. Западная, 15 E-mail: ums@vllc.ru)

Дата и время публикации извещения: 02.11.2020 05:43

Дата и время окончания приема заявок: 30.11.2020 17:00

Дата рассмотрения заявок: 02.12.2020

Место и срок подведения итогов: 04.12.2020 - электронная торговая площадка <https://www.roseltorg.ru/procedure/178fz02112000001> в сети Интернет. Оператор - АО «Единая электронная торговая площадка». Подготовка информационных сообщений по завершении проведения аукциона в электронной форме осуществляется МКУ «АПМЗН» (город Владивосток, Партизанский пр-т, 3, каб. № 8)

Требования к проведению продажи (приватизации) государственного или муниципального имущества в электронной форме установлены положениями ст. 32.1. Федерального закона от 21.12.2001 №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее по тексту – «Закон о приватизации»), а также «Положением об организации и проведении продажи государственного или муниципального имущества в электронной форме», утвержденным Постановлением Правительства РФ от 27.08.2012 №860 «Об организации и проведении продажи государственного или муниципального имущества в электронной форме» (далее по тексту – «Положение о проведении торгов в электронной форме»).

Согласно положений ст. 1 Закона о приватизации под приватизацией государственного и муниципального имущества понимается возмездное отчуждение имущества, находящегося в собственности Российской Федерации (далее - федеральное имущество), субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, в собственность физических и (или) юридических лиц.

Согласно п.1 ст. 10 Закона о приватизации порядок планирования приватизации имущества, находящегося в собственности субъектов Российской Федерации, и муниципального имущества определяется соответственно органами государственной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления самостоятельно в соответствии с порядком разработки прогнозных планов (программ) приватизации государственного и муниципального имущества, установленным Правительством Российской Федерации.

Согласно п.3 ст.4 Закона о приватизации Приватизация муниципального имущества осуществляется органами местного самоуправления самостоятельно в соответствии с законодательством Российской Федерации о приватизации.

Согласно п.4 ст. 14 Закона о Приватизации органы государственной власти субъектов Российской Федерации и органы местного самоуправления самостоятельно определяют порядок принятия решений об условиях приватизации соответственно государственного и муниципального имущества.

В соответствии с п.1 ст.5 Решения Думы г. Владивостока от 23.04.2002 №82 «Об утверждении Положения о порядке проведения приватизации муниципального имущества в городе Владивостоке» программа приватизации муниципального имущества

разрабатывается администрацией города Владивостока на срок от одного года до трех и вносится на утверждение Думы города Владивостока в табличной форме, утвержденной настоящим Положением.

Пунктом 2 Муниципального правового акта города Владивостока от 03.10.2019 №105-МПА «Программа приватизации муниципального имущества в городе Владивостоке на 2019 и 2020 годы» предусмотрено, что приватизация осуществляется в отношении объектов, включенных в перечни приватизируемого муниципального имущества в городе Владивостоке (приложения 1, 2).

Согласно п.2 Положения о проведении торгов в электронной форме органы местного самоуправления самостоятельно осуществляют функции по продаже имущества, а также своими решениями поручают уполномоченным юридическим лицам организовывать от имени собственника в установленном порядке продажу приватизируемого имущества, находящегося в муниципальных образованиях, и (или) осуществлять функции продавца имущества.

В соответствии с п.4 Положения о проведении торгов в электронной форме Продавец в соответствии с законодательством Российской Федерации при продаже имущества осуществляет следующие функции: обеспечивает соблюдение требований Федерального закона о приватизации, а также принятых в соответствии с ним нормативных правовых актов, регулирующих продажу имущества (пп. «а» данного пункта); обеспечивает в установленном порядке проведение оценки подлежащего продаже имущества (пп. «б» данного пункта); организует подготовку в порядке, установленном Федеральным законом о приватизации, информационного сообщения о проведении продажи имущества и об итогах продажи имущества, а также размещение информации в сети «Интернет» в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом о приватизации, Федеральным законом «О персональных данных» и настоящим Положением (пп. «к» данного пункта);

Согласно п. 13 Положения о проведении торгов в электронной форме в день размещения информационного сообщения о проведении продажи имущества на официальном сайте в сети «Интернет» на электронной площадке размещаются: информационное сообщение о проведении продажи имущества; электронная форма заявки; проект договора купли-продажи имущества (за исключением продажи имущества на специализированном аукционе); иные сведения, предусмотренные Федеральным законом о приватизации и настоящим Положением.

Согласно п.6 ст. 32.1. Закона о приватизации предусмотрено, что в информационном сообщении о проведении продажи в электронной форме, размещаемом на сайте в сети «Интернет», наряду со сведениями, предусмотренными ст. 15 данного Федерального закона, указываются электронная площадка, на которой будет проводиться продажа в электронной форме, порядок регистрации на электронной площадке, правила проведения продажи в электронной форме, дата и время ее проведения.

Согласно п.1 ст. 15 Закона о приватизации под информационным обеспечением приватизации государственного и муниципального имущества понимаются мероприятия, направленные на создание возможности свободного доступа неограниченного круга лиц к информации о приватизации и включающие в себя размещение на официальном сайте в сети «Интернет» прогнозных планов (программ) приватизации государственного и муниципального имущества, решений об условиях приватизации соответственно государственного и муниципального имущества, информационных сообщений о продаже государственного и муниципального имущества и об итогах его продажи, ежегодных отчетов о результатах приватизации федерального имущества, отчетов о результатах приватизации имущества, находящегося в собственности субъектов Российской Федерации, муниципального имущества.

Официальным сайтом в сети «Интернет» для размещения информации о приватизации государственного и муниципального имущества, указанным в настоящем пункте, является официальный сайт Российской Федерации в сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенный Правительством Российской Федерации (официальный сайт в сети «Интернет»). Информация о приватизации государственного и муниципального имущества, указанная в настоящем пункте, дополнительно размещается на сайтах в сети «Интернет».

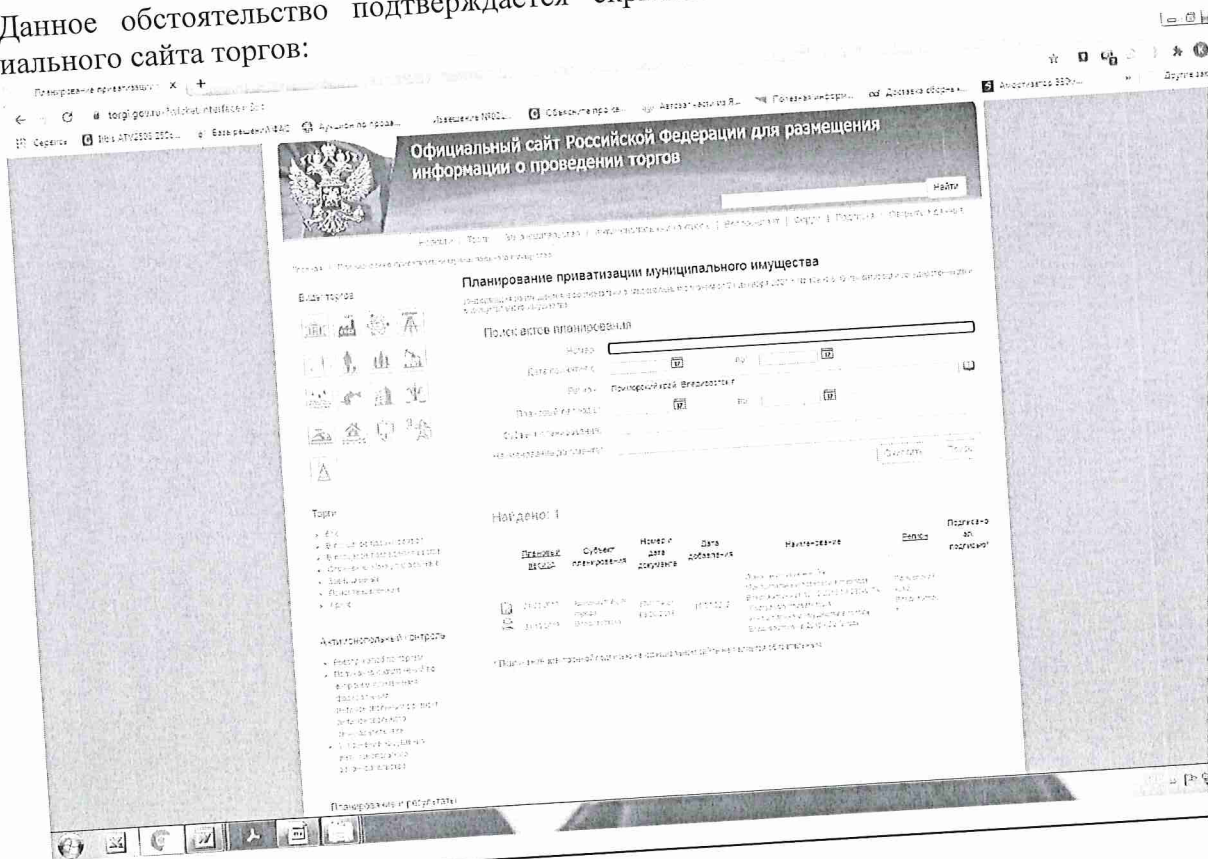
Согласно п.3 ст. 15 Закона о приватизации решение об условиях приватизации государственного и муниципального имущества размещается в открытом доступе на официальном сайте в сети «Интернет» в течение десяти дней со дня принятия этого решения.

Согласно п.1 Постановления Правительства РФ от 10.09.2012 №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» официальным сайтом сети «Интернет» для размещения информации применительно к приватизации муниципального имущества отнесен сайт [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru).

**I. Нарушение:** из анализа сведений официального сайта торгов, последней публикацией программы приватизации и решения об условиях приватизации имущества, принадлежащего муниципальному образованию г. Владивосток является публикация, датированная 18.07.2018 г., касающаяся программы приватизации на 2016-2018 г.

Программа приватизации и решения об условиях приватизации, включающие приватизируемое рассматриваемое недвижимое имущество, на официальном сайте торгов не размещены, что является нарушением требований п.1 ст. 15 Закона о приватизации.

Данное обстоятельство подтверждается скриншотом соответствующего раздела официального сайта торгов:



По смыслу названных положений Закона о приватизации, а также названных правовых норм во взаимосвязи, следует, что приватизация государственного и муниципального имущества проводится в соответствии с решением об условиях приватизации, разработанного в реализации положений утвержденного плана (программы) приватизации и не может ему противоречить.

В соответствии с п.2 ст. 32.1. Закона о приватизации сведения о проведении продажи государственного или муниципального имущества в электронной форме должны содержаться в решении об условиях приватизации такого имущества.

## **II. Нарушения:**

1) Программой приватизации предусмотрена приватизация, т.е. возмездное отчуждение муниципального имущества (ст. 1 Закона о приватизации), названного муниципального имущества единым лотом, состоящего из трех объектов недвижимости и не обремененного правами третьих лиц, включая названный земельный участок с кадастровым номером: 25:28:010040:813 без указания на наличие обременений в виде аренды.

Между тем, решение об условиях приватизации, не соответствует названной программе приватизации, постольку не предусматривает продажи указанного земельного участка как объекта недвижимости в отсутствие обременений. При этом в качестве способа приватизации муниципального имущества названа «аренда с множественностью лиц на стороне арендатора (в соответствии с пунктом 2 статьи 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации)».

Для всего приватизируемого недвижимого имущества установлена начальная цена в размере 92 586 533 рублей, которая не включает стоимости названного земельного участка, о чем речь пойдет ниже.

2) решение Думы города Владивостока от 30.07.2020 № 412 «Об утверждении условий приватизации муниципального имущества в городе Владивостоке на 2020 год» не содержит в себе сведений о продаже муниципального имущества в электронной форме.

Указанное, является нарушением п.4 ст.14, п.2 ст. 32.1 Закона о приватизации.

В соответствии с п.2 ст. 15 Закона о приватизации информационное сообщение о продаже государственного или муниципального имущества подлежит размещению на официальном сайте в сети «Интернет».

Согласно п.3 ст. 15 Закона о приватизации информационное сообщение о продаже государственного или муниципального имущества должно содержать, в частности, следующие сведения: наименование такого имущества и иные позволяющие его индивидуализировать сведения (характеристика имущества) (пп.2 п.3); способ приватизации такого имущества (пп.3 п.3); начальная цена продажи такого имущества (пп.4 п.3).

ООО «Альбатрос» полагает, что вышеуказанное информационное сообщение 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 (аукцион), лот №1) содержит в себе следующие нарушения:

**III. Нарушения в наименовании приватизируемого имущества и иных позволяющих его индивидуализировать сведений (характеристика имущества):**

А) Как было указано выше одним из объектов недвижимого имущества составляющего предмет торгов выступает 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.

Однако, с такими характеристиками объект недвижимости в натуре фактически не существует. Данный довод основан на следующем:

Согласно выписки из ЕГРН от 21.07.2020 № 25/000/003/2020-81863 размещенной на официальном сайте торгов, подлежащее приватизации нежилое помещение состоит в том числе (периметр обведен красным цветом) из нежилых помещений номера на поэтажном плане 47-51, которые находятся в руинированном (частично разрушены) состоянии.

Данные руинированные нежилые помещения не могут быть использованы по прямому назначению без проведения соответствующего восстановительного ремонта.

Указанные недостатки подлежащего приватизации недвижимого имущества в информационном сообщении в качестве характеристик имущества не содержатся, данные недостатки не учтены также при определении начальной цены при подготовке отчета об оценке, несмотря на их явный характер. Указанные обстоятельства фактически в дальнейшем приводят к установлению завышенной размера задатка и шага аукциона, что являются искусственным барьером для целей соблюдения условий конкуренции.

Б) К подлежащим приватизации нежилым помещениям с кадастровым номером: 25:28:010039:1616 также пристроены иные пристройки, которые фактически являются неотъемлемой частью подлежащих приватизации нежилых помещений. В частности, за счет такой пристройки осуществляется вход в подлежащее приватизации помещение №30.

Между тем, данные пристройки не являются предметом приватизации. В тоже время, данные пристройки отражены на фотографиях предмета приватизации на официальном сайте администрации г. Владивостока, где также размещена информация о предстоящих торгах <http://vlc.ru/event/ads/53292>. Однако, в тексте информационного сообщения статус таких пристроек не отражен. Влияние на статус подлежащих приватизации нежилых помещений не указан.

В) На фотографиях предмета приватизации на официальном сайте администрации г. Владивостока, где размещена информация о предстоящих торгах <http://vlc.ru/event/ads/53292> также представлено иное сооружение – навес.

Из содержания имеющегося в распоряжении Общества технического паспорта на здание Овощехранилища Лит.А, расположенного по адресу: г. Владивосток, ул. Фадеева, д. 32, видно, что названное здание фактически состоит из нежилых помещений первого и второго этажа, пристроек Лит.А1 и А2, а также капитального сооружения навес Лит.а.

Относительно рассматриваемых торгов, подлежащие приватизации нежилые помещения с кадастровым номером: 25:28:010039:1616, включают в себя указанные пристройки Лит.А1 и А2, однако, статус сооружения навес в тексте информационного сообщения не определен, несмотря на то, что данное сооружение представлено на фотографиях демонстрирующих изображения подлежащего приватизации имущества.

Информационное сообщение также не содержит в себе исчерпывающих сведений о том, включена ли данная неотъемлемая часть здания в предмет торгов, принадлежность данного сооружения к зданию или нежилым помещениям первого этажа поскольку демонстрируется на фотографиях объекта торгов либо данное сооружение остается в муниципальной собственности в последующем, поскольку в предмет торгов согласно информационного сообщения не включено.

В любом случае, если сооружение навес выступает в качестве предмета торгов в качестве неотъемлемой части нежилых помещений первого этажа, тогда нарушается: положения п.1 ст. 28 Закона о приватизации запрещающие осуществление раздельно:



приватизации недвижимости и занимаемого земельного участка, занятого такой недвижимостью, поскольку данное сооружение выступает за границы земельного участка с кадастровым номером: 25:28:010040:813 и частично расположено на смежном земельном участке с кадастровым номером: 25:28:010040:823, находящимся в муниципальной собственности.

Следовательно, ООО «Альбатрос» полагает, что наименование подлежащего приватизации муниципального имущества и иные позволяющие его индивидуализировать сведения (характеристика имущества) представлены недостоверно, негативным последствием которых является отсутствие создания условий для свободной конкуренции.

С учетом вышеизложенного полагаем, что указанные несоответствия подлежащего приватизации недвижимого имущества с кадастровым номером 25:28:010039:1616 свидетельствуют о несоответствии данного объекта недвижимости сведениям, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости.

---

#### **IV. Нарушения в указании способа и порядка приватизации муниципального имущества:**

А) Ранее по тексту настоящей жалобы приведены доводы о наличии противоречий между программой приватизации (имущество указано как свободное) и решением об условиях приватизации в отношении приватизации земельного участка с кадастровым номером: 25:28:010040:813 (указан способ приватизации - *«аренда с множественностью лиц на стороне арендатора (в соответствии с пунктом 2 статьи 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации)»*).

Непосредственно из содержания информационного сообщения о проведении торгов способ приватизации в отношении приватизации земельного участка с кадастровым номером: 25:28:010040:813 не установлен, а *аренда с множественностью лиц на стороне арендатора* указано в качестве существующего обременения данного недвижимого имущества с приведением наименования лица, в пользу которого оно установлено.

Б) Пунктом 1 ст. 13 Закона о приватизации установлен исчерпывающий перечень способов приватизации государственного и муниципального имущества, в число которых применительно к рассматриваемой ситуации относится: продажа государственного или муниципального имущества на аукционе (пп.2 п.1 ст. 13), продажа государственного или муниципального имущества без объявления цены (пп.8 п.1 ст.13).

Согласно п.1 ст. 32.1. Закона о приватизации Продажа государственного или муниципального имущества способами, установленными ст. 18 - 20, 23, 24 данного Федерального закона, осуществляется в электронной форме. Положения указанных статей в части проведения продажи государственного или муниципального имущества применяются с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

Из анализа указанной статьи применительно к рассматриваемым торгам, продажа муниципального имущества в электронной форме осуществляется при: продаже государственного или муниципального имущества на аукционе (ст. 18 Закона о приватизации), при продаже акций акционерных обществ на специализированном аукционе (ст. 19 Закона о приватизации), при продаже акций акционерного общества, долей в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью, объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, на конкурсе (ст. 20 Закона о приватизации), а также при продаже государственного или муниципального имущества посредством публичного предложения (ст. 23 Закона о

приватизации), продажа государственного или муниципального имущества без объявления цены (ст. 24 Закона о приватизации).

Следовательно, действующим законодательством о приватизации государственного и муниципального имущества - способ приватизации определенный решением об условиях приватизации и содержащийся в информационном сообщении о продаже государственного и муниципального имущества как «аренда с множественностью лиц на стороне арендатора (в соответствии с пунктом 2 статьи 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации)» не предусмотрен. Данный способ приватизации также не предусмотрен при обязательном проведении продажи государственного или муниципального имущества в электронной форме.

Способ приватизации, поименованный как «Аренда со множественностью лиц на стороне арендатора» также противоречит существу приватизации как возмездному отчуждению имущества, а также осуществляемому способу приватизации на торгах в форме аукциона, неотъемлемой целью которого является получение Продавцом предложения с наиболее высокой ценой имущества.

Согласно п.4 ст. 28 Закона о приватизации при приватизации расположенных на неделимом земельном участке частей зданий, строений и сооружений, признаваемых самостоятельными объектами недвижимости, с покупателями такого имущества заключаются договоры аренды указанного земельного участка со множественностью лиц на стороне арендатора в порядке, установленном законодательством.

В соответствии с п.2 ст. 39.20 ЗК РФ в случае, если здание, сооружение, расположенные на земельном участке, раздел которого невозможно осуществить без нарушений требований к образуемым или измененным земельным участкам (далее - неделимый земельный участок), или помещения в указанных здании, сооружении принадлежат нескольким лицам на праве частной собственности либо на таком земельном участке расположены несколько зданий, сооружений, принадлежащих нескольким лицам на праве частной собственности, эти лица имеют право на приобретение такого земельного участка в общую долевую собственность или в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора.

Согласно п.7 ст. 28 Закона о приватизации предоставление земельных участков собственникам расположенных на этих земельных участках зданий, строений, сооружений в аренду или в собственность осуществляется в порядке и на условиях, которые установлены земельным законодательством.

По смыслу названных норм, собственник части здания, являющегося самостоятельным объектом недвижимости (т.е. когда его право собственности зарегистрировано в установленном законом порядке) вправе реализовать свое право на приобретение земельного участка в аренду со множественностью лиц на стороне арендатора в заявительном порядке, но не на торгах в форме аукциона проводимого в электронной форме.

С другой стороны, если следовать буквальному содержанию программы приватизации и рассматриваемого способа приватизации, названного в информационном сообщении – продажа муниципального имущества на торгах в форме аукциона в электронной форме, то результатом такого аукциона может быть только заключение договора купли-продажи муниципального имущества с обременением в виде «аренды со множественностью лиц» - в виде текущего обременения прав собственника данного земельного участка.

В соответствии с п.13 Положения о проведении торгов в электронной форме в день размещения информационного сообщения о проведении продажи имущества на официальном сайте в сети «Интернет» на электронной площадке размещаются также

проект договора купли-продажи имущества (за исключением продажи имущества на специализированном аукционе).

Иными словами информационное обеспечение приватизации государственного и муниципального имущества предусматривает максимальную прозрачность, включая доведение до любого заинтересованного лица содержания проекта соответствующего договора заключаемого по результатам проведения торгов в форме аукциона в электронной форме.

Однако, в качестве заключаемой сделки по результатам проведения рассматриваемых торгов предлагается только заключение договора купли-продажи, никакого проекта договора аренды, который якобы планируется к заключению с победителем торгов на официальном сайте торгов не размещено.

В соответствии с п.1 ст. 32 Закона о приватизации, продажа государственного или муниципального имущества оформляется договором купли-продажи, заключение какого-либо договора аренды при этом не предусмотрено.

В соответствии с п.3 ст. 448 ГК РФ условия договора, заключаемого по результатам торгов, определяются организатором торгов и должны быть указаны в извещении о проведении торгов.

С учетом вышеизложенного, из анализа названного информационного сообщения, программы приватизации и размещенных на официальном сайте торгов проекта договора купли-продажи, можно утверждать, что результатом проводимых торгов будет отчуждение земельного участка с обременением в виде существующего договора аренды с множественностью лиц на стороне арендатора с ООО «ВДК», срок аренды по 20.08.2066 (сведения содержатся в информационном сообщении, опубликованном на официальном сайте торгов).

При этом, указанная начальная цена подлежащего приватизации земельного участка не установлена, отчетом об оценке не определена.

Признакам приватизации недвижимого имущества на торгах в форме аукциона в электронной форме и без определения цены отвечает только, предусмотренный Законом о приватизации, способ приватизации: продажа государственного или муниципального имущества без объявления цены (ст. 24 Закона о приватизации), который предусмотрен среди прочих и п.1 ст. 32.1. Закона о приватизации.

Пункт 10 ст. 32.1. Закона о приватизации предписывает, что в случае проведения продажи государственного или муниципального имущества без объявления цены его начальная цена не указывается.

Однако, такой способ приватизации возможен лишь после того, как продажа этого имущества посредством публичного предложения не состоялась, которая до рассматриваемых торгов не проводилась.

Более того, законодательством о приватизации не предусмотрена приватизация муниципального имущества путем совмещения различных способов приватизации, так как перечень способов приватизации, установленный п.1 ст. 13 Закона о приватизации, является закрытым.

---

## **V. Нарушения в определении и установлении начальной цены продажи подлежащего приватизации недвижимого имущества:**

Согласно ст. 12 Закона о приватизации начальная цена подлежащего приватизации государственного или муниципального имущества устанавливается в случаях, предусмотренных данным 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.

При подготовке к участию в рассматриваемых торгах, представителем Общества осуществлено ознакомление с отчетом об оценке подлежащего приватизации недвижимого имущества у организатора торгов. Начальная цена установлена в соответствии с Отчетом об оценке имущества №529, выполненного ООО «Финэкс» на дату оценки 23.10.2020 г. (далее по тексту – «Отчет об оценке»)

Для целей определения начальной цены Управлением муниципальной собственности г. Владивостока 23.10.2020 г. был заключен Муниципальный контракт (страница 2). 23.10.2020 г. отчет был подготовлен с определением рыночной стоимости подлежащего приватизации муниципального недвижимого имущества на дату 23.10.2020 г. При этом, согласно информации представленной в табличной форме на странице 4 Осмотр объекта оценки произведен оценщиком также 23.10.2020 г.

Объект оценки оценивался исходя из того, что объект оценки используется по назначению (страница 10 Отчета об оценке), его состояние удовлетворительное (страница 14 Отчета об оценке).

На странице 7 Отчета об оценке приведен список документов, использованных оценщиком и который является приложением к отчету (страницы 89-101 Отчета об оценке). При этом, приведенный список документов соответствует приложению только в части (страницы 89-95 Отчета). Приложения в виде выписок из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (страницы 96-101) датированные 25.06.2020 г. выданные в соответствии со ст.7 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 №122-ФЗ не могут считаться достоверными, так как на данную дату ни статья указанного закона, ни сам закон не действовали, что соответствует содержанию ст.30 Федерального закона от 03.07.2016 №361-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации», данные выписки по данной форме не могли быть выданы регистрирующим органом на указанную в них дату.

По существу рассматриваемых нарушений следует указать, что столь стремительная срочность в подготовке рассматриваемого отчета об оценке свидетельствует о том, что никакого исследования Оценщиком не проводилось, объект оценки не осматривался, следовательно, условия определения и действительности начальной цены для целей приватизации грубо нарушены:

А) Согласно информационного сообщения о проведении торгов, продажа рассматриваемого имущества уже осуществлялась прежде, в частности имеется ссылка на аукцион, назначенный на 21.09.2020 г.

При этом, для проведения аукциона на 21.09.2020 г. и определения начальной цены той же оценочной организацией был подготовлен Отчет об оценке №342 с датой оценки по состоянию на 23.03.2020 г.

При сопоставлении содержания Отчета об оценке №342 (на дату 23.03.2020 г.) и Отчета об оценке №529 (на дату оценки 23.10.2020 г.) видно, что оценщиками приведено полное и абсолютное совпадение объектов аналогов. В частности, сведения объявлений о продаже объектов аналогов указаны в той же хронологической последовательности, с полным совпадением даты просмотра, времени и фиксации таких объявлений в сети Интернет. Полностью совпадает расчет определяемой рыночной стоимости, и как следствие, совпадение до рубля рыночной стоимости с периодом в семь месяцев, явным ухудшением экономической ситуации в стране с апреля 2020 г. и покупательской способности населения и субъектов предпринимательской деятельности.

Указанный довод подтверждается сопоставлением сведений содержащихся на страницах 32-58 Отчета об оценке №342 (на дату 23.03.2020 г.) и страницах 34-66 Отчета об оценке №529 (на дату оценки 23.10.2020 г.).

Дополнительным подтверждением этому является ссылка на странице 48 Отчета об оценке №529 (на дату оценки 23.10.2020 г.) о сведениях определения даты оценки: на дату проведения оценки на 23.03.2020 г. в абзаце используемых корректировок на дату предложения.

К названным отчетам также представлены полностью тождественные фотографии объекта оценки.

Следовательно, рассматриваемая начальная цена подлежащего приватизации недвижимого муниципального имущества не может являться достоверной, не может являться действующей для целей определения начальной цены, задатка, а также шага аукциона, так как фактически определена на дату 23.03.2020 г., что не соответствует принципам ст. 12 Закона о приватизации.

Общество убеждено, что текущая рыночная стоимость подлежащего приватизации имущества существенно ниже в связи с лавинно начавшимся экономическим кризисом на фоне существующей пандемии с апреля 2020 г.

Б) Обращает на себя внимание, что при определении рыночной стоимости для целей определения начальной цены подлежащего приватизации муниципального имущества, умышленно искажено состояние оцениваемых нежилых помещений.

В частности, как было указано выше начальная цена была определена с учетом критериев того, что нежилое помещение с кадастровым номером 25:28:010039:1616 находится в удовлетворительном состоянии и используется по назначению.

Однако, из фотографий приложенных к отчету об оценке видно, что часть оцениваемых нежилых помещений находится в разрушенном состоянии и не пригодна для целей эксплуатации без необходимости их восстановления - страницы 67-69 Отчета об оценке. Данными фотографиями также в качестве фиксации объекта оценки запечатлен ранее указанное сооружение навес и пристройки, которые для целей оценки не рассматривались и не учитывались.

Оценщиком также не подтвержден сам факт технического состояния внутреннего состояния оцениваемого объекта, ни одна фотография приложенная к отчету не подтверждает состояние объекта оценки, как удовлетворительное и используемое по назначению.

Следовательно, начальная цена подлежащего приватизации имущества проведена в отношении нежилого помещения с кадастровым номером 25:28:010039:1616, который фактически в натуре отсутствует в оцениваемых характеристиках, а также в характеристиках, содержащихся в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество.

В) Отсутствие фактической процедуры проведения оценки на дату 23.10.2020 г., искажение сведений об оцениваемом объекте недвижимости, по мнению Общества привело к неверному определению размера задатка в размере 20% начальной цены продажи (п.6 ст. 18 Закона о приватизации, п.30 Положения о проведении торгов в электронной форме), а также шага аукциона в размере 5% начальной цены (п. 35 Положения о проведении торгов в электронной форме), размер которых исчислен Продавцом имущества в информационном сообщении о проведении торгов.

Указанные нарушения могут привести к уменьшению количества заинтересованных лиц по сравнению с количеством заинтересованных лиц, которые могли бы владеть соответствующей информацией о предстоящей приватизации муниципального имущества

и ее условиях заблаговременно, в случае ее доступности неопределенному кругу лиц, и, следовательно, подать заявку на участие в аукционе. Искусственное искажение учета технического состояния объекта приватизации при определении начальной цены и размера задатка также негативно отражается на количестве потенциальных претендентов на участие в торгах.

Учитывая, что названный отчет об оценке №529 на дату оценки 23.10.2020 г. составляет документацию о торгах, которую во исполнение п. 15 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции организатор торгов обязан представить на рассмотрение жалобы по существу, то данный отчет не прикладывается к настоящей жалобе на стадии подачи жалобы в антимонопольный орган.

---

## **VI. Иные нарушения положений действующего законодательства в области приватизации:**

Заявитель полагает, что Продавцом муниципального имущества допущены нарушения основополагающего принципа законодательства о приватизации муниципального имущества - признание и обеспечение равенства покупателей в доступе к участию в аукционе (п. 1 ст. 2 Закона о приватизации), нарушение данного принципа выражено в осуществлении искусственного укрупнения лота рассматриваемых торгов за счет включения в него недвижимого имущества не связанного между собой, расположенного на достаточном удалении друг от друга.

В предмет торгов входит сооружение – железнодорожный тупик, протяженностью 154 м, кадастровый номер: 25:28:010040:738, расположенное по адресу: Приморский край, г. Владивосток, в районе ул. Фадеева, 32.

Данное сооружение не имеет никакой технологической или экономической взаимосвязи с подлежащими приватизации нежилыми помещения с кадастровым номером: 25:28:010039:1616, а также земельным участком с кадастровым номером: 25:28:010040:813 поскольку расположено на ином не являющимся смежным земельном участке.

В частности, сооружение – железнодорожный тупик подлежащее приватизации в рамках рассматриваемых торгов, расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 25:28:010040:814, общей площадью 12 579 кв. м. находящегося в частной собственности. Согласно сведениям ЕГРН от 28.08.2020 г. № 99/2020/345073422 земельный участок с кадастровым номером 25:28:010040:814 принадлежит на праве собственности: Новрузова Ламия Явар Кызы (право собственности зарегистрировано 18.12.2017 регистрационная запись № 25:28:010040:814-25/001/2017-3).

Ранее земельный участок с кадастровым номером 25:28:010040:814 являлся предметом иных торгов по продаже муниципального имущества и был отчужден в частную собственность по результатам проведенного аукциона согласно информационного извещения №100517/0115496/01 от 12.05.2017 г. отдельно от расположенного на нем участвующего в настоящих торгах сооружения – железнодорожный тупик, протяженностью 154 м, кадастровый номер: 25:28:010040:738 с нарушением запрета, предусмотренного п.1 ст. 28 Закона о приватизации.

При этом, ООО «Альбатрос» и любой потенциальный покупатель желающий приобрести нежилые помещения с кадастровым номером: 25:28:010039:1616, обязан одновременно приобрести и иное названное сооружение – железнодорожный тупик, протяженностью 154 м, кадастровый номер: 25:28:010040:738. ООО «Альбатрос» и любой потенциальный покупатель, за исключением Новрузова Ламия Явар Кызы, будет лишен

фундаментального права на приобретение занимаемого данным сооружением земельного участка, что, безусловно, является для него незаконным и искусственно созданным ограничением, связанным с прямым нарушением законодательства Российской Федерации. Кроме того, любой иной потенциальный покупатель данного сооружения с кадастровым номером 25:28:010040:738, за исключением Новрузова Ламия Явар Кызы, неизбежно может столкнуться как с ограничением либо невозможностью доступа к данному сооружению, так и ограничениями в свободной его эксплуатации поскольку, данное сооружение также не обеспечено ограничениями согласно положений ст. 31 Федерального закона от 21.12.2001 №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее по тексту – «Закон о приватизации») названного занимаемого им земельного участка с кадастровым номером: 25:28:010040:814.

Поскольку федеральный законодатель в силу требований ст. 28 Закона о приватизации и положений пп.5 ст. 1, п.4 ст.35 ЗК РФ исходит из презумпции неразрывной связи земельного участка и расположенного на нем объекта недвижимости, постольку названное сооружение с кадастровым номером 25:28:010040:738 фактически ограничено правами собственника занимаемого этим имуществом земельного участка.

В соответствии с правовой позицией, сформулированной в Решении ФАС России от 26.07.2019 по делу №1-17-185/00-04-18 искусственное укрупнение лота торгов исключают возможность участия в торгах отдельных участников рынка, ограничивают возможность соперничества на торгах за право заключения договора купли-продажи, а также ведет к увеличению начальной минимальной цены лота, что, в свою очередь, увеличивает размер задатка и существенно ограничивает круг потенциальных участников аукциона и является нарушением положений п.2 ст. 17 Закона о защите конкуренции.

На основании вышеизложенного, руководствуясь положениями ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»

### **ПРОШУ:**

- 1) Признать незаконными действия организатора торгов: Муниципального казенного учреждения «Агентство по продаже муниципальных земель и недвижимости», расположенное по адресу: 690106, г. Владивосток, Партизанский проспект, 3 при организации и проведении торгов согласно 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.
- 2) Принять предусмотренные действующим законодательством меры по недопущению нарушения действующего законодательства при организации торгов в форме аукциона согласно 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
- 3) Направить соответствующее уведомление о поступлении настоящей жалобы и с приостановлении названных торгов до рассмотрения жалобы по существу в соответствии с п.11, 18 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции
- 4) Привлечь Муниципальное казенное учреждение «Агентство по продаж муниципальных земель и недвижимости» к установленной законом ответственности за нарушение положений антимонопольного законодательства.

**Приложение:**

1. МПА города Владивостока от 07.08.2020 №158-МПА «О внесении изменений в приложение 2 к муниципальному правовому акту города Владивостока от 03.10.2019 № 105-МПА «Программа приватизации муниципального имущества в городе Владивостоке на 2019 и 2020 годы».

2. Решение Думы г. Владивостока от 30.07.2020 №412 «Об утверждении условий приватизации муниципального имущества в городе Владивостоке на 2020 год» в части пункта 26.

3. Информационное сообщение 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 (аукцион), лот №1).

4. Выписка из ЕГРН от 21.07.2020 № 25/000/003/2020-81863.

5. Технический паспорт на здание Овощехранилища Лит.А

6. Выписка из ЕГРН от 28.08.2020 № 99/2020/345073422

7. Протокол № 2 об итогах аукциона по приватизации (продаже) муниципального имущества от 15.06.2017 г.

8. Выписка из ЕГРН от 28.08.2020 № 99/2020/345076287

9. Отчет об оценке №342 на дату 23.03.2020 г.

10. Отчет об оценке №529 на дату оценки 23.10.2020 г.

С уважением,  
Генеральный директор ООО «Альбатрос»  
Сальников Д.В.



A handwritten signature in blue ink, written over the right side of the circular stamp.