



**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ  
ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**РЕШЕНИЕ  
по жалобе №066/10/18.1-731/2024**

21.03.2024

г. Екатеринбург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Свердловской области по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, порядка осуществления мероприятий при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства (Приказ от 12.12.2022 № 578/22 в ред. Приказа от 08.06.2023 №250/23) в составе:

председатель Комиссии:	<...> – заместитель руководителя управления;
члены Комиссии:	<...> - ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти;
	<...> – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

при участии в качестве:

заявителя – Общества с ограниченной ответственностью «АСП» (<...>, далее – ООО «АСП»), надлежаще извещено, участие не обеспечено,

продавца муниципального имущества – Администрация Новоуральского городского округа в рамках деятельности Комитета по управлению муниципальным имуществом (<...>, далее – Администрация Новоуральского ГО), представитель – <...> (доверенность от 25.01.2024 №01-07/111),

оператора электронной площадки - АО «Сбербанк-АСТ» (<...>), надлежаще извещено, участие не обеспечено,

рассмотрев в порядке ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу ООО «АСП» (вх. № 4375/24 от 04.03.2024) на действия (бездействие) продавца муниципального имущества в лице Администрации Новоуральского ГО в рамках деятельности Комитета по управлению муниципальным имуществом, совершенные при организации и проведении продажи (торги № 21000000900000000070 на сайте <https://torgi.gov.ru>, № SBR012-2310190008 на сайте <https://utp.sberbank-ast.ru>) посредством публичного предложения имущества, находящегося в собственности Новоуральского городского округа: Лот № 5 - Нежилое здание, этаж 1, общей площадью 102,5 кв.м. кадастровый № 66:57:0210017:143, расположенное по адресу: Свердловская область, г. Новоуральск, с. Тарасково, ул. Советская, 1/1, стр. 1,

**УСТАНОВИЛА:**

Информация о принятой к рассмотрению жалобе размещена на официальном сайте Свердловского УФАС России в сети «Интернет» (<http://sverdlovsk.fas.gov.ru>).

Рассмотрение жалобы назначено на 13.03.2024, о чем организатор торгов в соответствии с ч.11 ст. 18.11 Закона о защите конкуренции уведомлен (исх. №ДШ/3789/24 от 05.02.2024) посредством электронной почты, по адресу, указанному в извещении о проведении торгов – <...>, а заявителя – посредством электронной почты <...>.

Извещение лиц, подавших заявки на участие в торгах, о факте поступления жалобы, ее содержании, месте и времени ее рассмотрения, согласно ч.12 ст.18.1 Закона о защите конкуренции, является обязанностью организатора торгов.

В соответствии с ч. 14.1 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции срок принятия решения по жалобе продлен до 21.03.2024, о чем организатор торгов в соответствии с ч. 11 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции уведомлен (исх. № ДШ/4273/24 от 14.03.2024) посредством электронной почты – <...>, а заявителя – посредством электронной почты <...>.

При рассмотрении жалобы осуществлялось аудиопроотоколирование на устройство Olympus (Digital voice recorder WS-852).

Согласно п. 4.2 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган уполномочен рассматривать жалобы на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством РФ торгов. Торги (в том числе электронные) в силу п. 4 ст. 447 ГК РФ проводятся в форме аукциона, конкурса или в иной форме, предусмотренной законом. При этом случаи, когда договор может быть заключен только путем проведения торгов, согласно п. 3 ст. 447 ГК РФ устанавливаются ГК РФ или иным законом.

Под приватизацией муниципального имущества в силу ст. 1 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее – Закон о приватизации) понимается возмездное отчуждение имущества, находящегося в собственности муниципальных образований, в собственность физических и (или) юридических лиц.

Одним из способов приватизации муниципального имущества в соответствии с пп. 7 п. 1 ст. 13 Закона о приватизации является продажа муниципального имущества посредством публичного предложения.

Согласно Письму ФАС России от 14.12.2021 № СП/106957/21 проведение обязательных торгов устанавливается, в частности, при продаже государственного или муниципального имущества (ст. 13 Закона о приватизации).

Таким образом, продажа муниципального имущества является обязательной процедурой торгов, следовательно, жалобы на действия его организатора подлежат рассмотрению по правилам, установленным ст. 18.1 Закона о защите конкуренции.

Согласно п. 15 ст. 23 Закона о приватизации порядок продажи государственного или муниципального имущества посредством публичного предложения в части, не урегулированной настоящей статьей, устанавливается Правительством РФ.

Постановлением Правительства РФ от 27.08.2012 № 860 утверждено Положение об организации и проведении продажи государственного или муниципального имущества в электронной форме (далее – Положение № 860).

Основанием для проведения продажи посредством публичного предложения послужило Решение Думы Новоуральского городского округа от 21 декабря 2022 года № 160 «Об утверждении прогнозного плана приватизации муниципального имущества на 2023 год» и постановление Администрации Новоуральского городского округа от 09.10.2023 года №3104-а «Об утверждении условий приватизации».

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

Согласно Информационному сообщению о проведении продажи посредством публичного предложения в электронной форме имущества, находящегося в собственности Новоуральского

ГО (далее – Информационное сообщение) в качестве продавца выступает Новоуральский ГО в лице Комитета по управлению муниципальным имуществом Новоуральского ГО.

Для размещения информации о продаже приватизируемого государственного или муниципального имущества в соответствии с требованиями законодательства РФ согласно пп. «а» п. 1 Постановления Правительства РФ от 10.09.2012 № 909 определен официальный сайт РФ в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» - [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) (далее – официальный сайт).

О проведении продажи муниципального имущества объявлено 17.10.2023 на официальном сайте <http://torgi.gov.ru> (торги №21000000900000000070), на электронной торговой площадке <http://sberbank-ast.ru> (торги № SBR012-2310190008).

Заявки на участие в конкурсе принимались с 23.10.2023 09:00 по 27.11.2024 15:00.

Дата определения участников продажи – 01.12.2024.

Дата и время проведения продажи – 04.12.2023 10:00.

Условием защиты гражданских прав в административном порядке согласно ч. 2 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции является заинтересованность заявителя в проведении торгов и (или) в участии в них. Так, лицом, подавшим заявку на участие в торгах, могут быть обжалованы любые совершенные организатором торгов (его комиссией) при организации и проведении торгов действия (бездействие), а иным лицом - 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.

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 (его комиссией) порядка их проведения, подтвердивших свою заинтересованность подачей заявки на участие в торгах либо указанием на препятствия в подаче заявок, в том числе иными лицами ввиду пороков информационного обеспечения торгов или наличия иных препятствий в подаче заявок.

Согласно Протоколу № 150 от 01.12.2023 комиссии по приватизации муниципального имущества (далее – Протокол №150), на участие в продаже поступило 6 заявок: <...>, <...>, <...>, ООО «АСП», <...>, <...>.

Следовательно, ООО «АСП» вправе обжаловать любые совершенные при организации и проведении продажи действия (бездействие).

Согласно п. 1 ч. 1 и ч. 5 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции в порядке настоящей статьи также рассматриваются жалобы на действия (бездействие) при заключении по результатам торгов договоров, обжалование которых допускается лицами, с которыми либо в интересах которых подлежит заключению договор, в течение 3 месяцев со дня размещения результатов торгов на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) (дело N А60-64960/2017).

Согласно Протоколу №153 от 04.12.2023 об итогах (далее – Протокол №153), победителем признано ООО «АСП». На сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) указанный протокол размещен 04.12.2023, договор купли – продажи не заключен, жалоба ООО «АСП» направлена 04.03.2024, т.е. в пределах предоставленного ч. 5 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции лицу, с которым подлежит заключению договор, срока для обжалования действий (бездействия) при заключении договоров по результатам торгов.

В соответствии с ч. 17 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, указание на которые согласно п. 4 ч. 6 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции содержится в жалобе.

**ООО «АСП» в жалобе указывает на следующие нарушения:**

1. Продавец муниципального имущества намеренно предоставил недостоверную информацию в Информационном сообщении, не указав сведений, позволяющих индивидуализировать имущество. Продавец муниципального имущества указал информацию о нахождении имущества на земельном участке с кадастровым № 66:57:0210017:11, категорией земель - земли населенных пунктов, видом разрешенного использования: для эксплуатации здания столовой и здания складских помещений на 3 секции с площадкой, а также о совместном использовании земельного участка только в договоре купли-продажи, после проведения торгов и определения победителя.

2. Направленный проект договора купли – продажи не соответствует проекту договора купли-продажи, размещенному в Информационном сообщении. ООО «АСП» направило продавцу муниципального имущества протокол разногласий от 08.12.2023 с просьбой устранить все несоответствия и направить на подписание тот вариант договора купли-продажи, что прилагался к Информационному сообщению. Со стороны продавца муниципального имущества был повторно направлен тот же вариант договора купли-продажи без фактического внесения в него каких-либо изменений, в комментарии к договору на электронной торговой площадке [www.utp.sberbank-ast.ru](http://www.utp.sberbank-ast.ru), через которую направлялся протокол разногласий и поступало ответное письмо, было указано, что внесены все указанные в протоколе разногласий изменения.

**Продавец муниципального имущества в своих возражениях отметил следующее:**

1. Статьей 15 и п. 2 ст. 23 Закона о приватизации установлены требования к содержанию информационного сообщения о продаже посредством публичного предложения. Наряду с иными сведениями организатор торгов обязан разместить сведения об объекте продажи, в том числе:

- наименование такого имущества и иные позволяющие его индивидуализировать сведения (характеристика имущества);
- срок заключения договора купли-продажи такого имущества;
- порядок ознакомления покупателей с иной информацией, условиями договора купли-продажи такого имущества.

Согласно ст. 8 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон о государственной регистрации), в ЕГРН вносятся основные и дополнительные сведения об объекте недвижимости.

К основным сведениям об объекте недвижимости относятся характеристики объекта недвижимости, позволяющие определить такой объект недвижимости в качестве индивидуально-определенной вещи, а также характеристики, которые определяются и изменяются в результате образования земельных участков, уточнения местоположения границ земельных участков, строительства и реконструкции зданий, сооружений, помещений и машино-мест, перепланировки помещений.

На официальных сайтах торгов организатор торгов, помимо описания объекта продажи в информационном сообщении, разметил выписку из ЕГРН на объект продажи, которая содержит сведения об основных характеристиках объекта на странице 1 — кадастровый номер, местоположение, площадь, назначение, наименование, год завершения строительства, кадастровую стоимость объекта, сведения о регистрации права, сведения о размещении объекта на земельном участке с кадастровым номером 66:57:0210017:11, а также на странице 3 выписки размещено описание местоположения объекта - схема расположения объекта на земельном участке с указанием конфигурации земельного участка и непосредственного размещения объекта на нем.

На основании изложенного можно сделать вывод, что сведения о недвижимом имуществе, в том числе о размещении объекта продажи на земельном участке, содержащиеся в выписке из ЕГРН, являются достаточными для указания в информационном сообщении о продаже

муниципального имущества в соответствии с пп. 2 п. 3 ст. 15 Закона о приватизации и не нарушает принципы предоставления информации участникам торгов.

2. Договор купли-продажи считается заключенным, если между сторонами достигнуто соглашение по всем его существенным условиям (п. 1 ст. 432, п. 1 ст. 549 ГК РФ). К существенным условиям договора купли-продажи объекта продажи относятся сведения о предмете сделки и цене, условия о порядке расчетов между сторонами.

Так, договор должен содержать данные, которые позволяют определенно установить продаваемые объекты недвижимости, к которым, в частности, относятся адрес, кадастровый номер, площадь (ст. 554, п. 1 ст. 555 ГК РФ).

В информационном сообщении в полном соответствии с Законом о приватизации и Положением № 860 указаны сведения и все необходимые существенные условия для заключения договора купли-продажи объекта.

ООО «АСП» имело возможность ознакомиться с проектом договора купли-продажи, приложенным к информационному извещению. Подавая свою заявку, ООО «АСП» согласился с условиями информационного сообщения, приложенной документацией и проектом договора.

Подпунктом «в» п. 13 Положения № 860 установлено, что в соответствии с уведомлением, указанным в п. 12 настоящего Положения, в день размещения информационного сообщения о проведении продажи имущества на официальном сайте в сети «Интернет» на электронной площадке размещается проект договора купли-продажи имущества.

19.10.32023 продавцом муниципального имущества одновременно с информационным сообщением размещен проект договора купли-продажи.

В результате проведения торгов 07.12.2023 продавцом муниципального имущества направлен проект договора купли-продажи в адрес ООО «АСП».

Согласно п. 3 ст. 3 Закона о приватизации, информационное сообщение о продаже муниципального имущества должно содержать наименование такого имущества и иные позволяющие его индивидуализировать сведения. Информационное сообщение содержит необходимые индивидуализирующие объект недвижимости сведения, «ЛОТ № 5 1. Наименование имущества: Нежилое здание, этаж 1, общей площадью 102,5 кв.м, кадастровый №66:57:0210017:143, расположенное по адресу: Свердловская область, г. Новоуральск, с.Тарасково, ул.СоветскаяД/1, стр.1.»

В проекте договора купли-продажи, направленного в электронной форме ООО «АСП», указана информация о покупателе, объекте продажи, иные существенные условия договора.

*В целях внесения в договор дополнительных сведений об объекте продажи, не являющихся основными, но необходимыми для установления места размещения объекта продажи направленный заявителю договор дополнен пунктом «1.4. Данное имущество расположено на земельном участке кадастровый №66:57:0210017:11, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для эксплуатации здания столовой и здания складских помещений на 3 секции с площадкой, площадь: 1214+/-24 кв.м., право собственности Новоуральского городского округа зарегистрировано 66-66- 31/662/2012-140».*

Наличие указанного пункта в договоре не противоречит нормам законодательства и не нарушает права заявителя на приобретение объекта продажи.

Поскольку земельный участок не является предметом договора купли-продажи по результатам продажи посредством публичного предложения, довод ООО «АСП» о том, что продавцом намеренно предоставлена недостоверная информация в информационном сообщении, является необоснованной.

После получения замечаний к проекту договора от ООО «АСП» (протокола разногласий) в ранее направленный договор внесены следующие изменения:

- п.2.1.1 дополнен предложением «В акте приема-передачи отражается состояние передаваемого имущества на момент его передачи»;
- п.4.7 дополнен указанием на акт приема-передачи в качестве приложения к договору.

Однако, ООО «АСП» договор, учитывающий его замечания, подписан не был.

По истечении 5 рабочих дней ООО «АСП» не подписало договор купли-продажи, т.е. уклонилось от заключения договора купли-продажи.

В соответствии с требованиями п. 105 Положения № 860, при уклонении или отказе победителя от заключения в установленный срок договора купли-продажи имущества результаты продажи имущества посредством публичного предложения аннулируются продавцом, победитель утрачивает право на заключение указанного договора, задаток ему не возвращается.

Таким образом, ООО «АСП» утратило право на заключение договора купли-продажи, задаток в размере 24 164,21 руб. ООО «АСП» возвращен не был.

Продавцом муниципального имущества аннулированы результаты продажи посредством публичного предложения в электронной форме объекта продажи.

### **Рассмотрев данный довод жалобы и возражения на него Комиссия Свердловского УФАС России пришла к следующим выводам.**

Согласно Федеральному закону от 27.07.2006 149-ФЗ «Об информации, информационных технологиях и о защите информации» (далее - Закон об информации) под информацией понимаются сведения (сообщения, данные) независимо от формы их представления (п. 1 ст. 2); под документированной информацией - зафиксированная на материальном носителе путем документирования информация с реквизитами, позволяющими определить такую информацию или в установленных законодательством Российской Федерации случаях ее материальный носитель (п. 11 ст. 2). При этом требования к документированию информации могут быть установлены законодательством Российской Федерации или соглашением сторон (ч. 1 ст. 11).

Статьей 3 Закона об информации установлено, что правовое регулирование отношений, возникающих в сфере информации, информационных технологий и защиты информации, основывается на следующих принципах: достоверность информации и своевременность ее предоставления (п. б).

Согласно п.2 ч.3 ст.15 Закона о приватизации, информационное сообщение о продаже государственного или муниципального имущества должно содержать, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом, наименование такого имущества и иные позволяющие его индивидуализировать сведения (характеристика имущества).

В Информационном сообщении, в п.1 лота №5 указана следующая информация в отношении предмета лота: *«Нежилое здание, этаж 1, общей площадью 102,5 кв.м. кадастровый №66:57:0210017:143, расположенное по адресу: Свердловская область, г. Новоуральск, с.т Тарасково, ул.Советская,1/1, стр.1».*

Помимо вышеуказанного, к Информационному сообщению на сайте <https://torgi.gov.ru> прилагается выписка из ЕГРН в отношении предмета торгов, в которой в разделе «Описание местоположение объекта недвижимости» указано, что здание расположено на земельном участке с кадастровым № 66:57:0210017:11.

В соответствии с п.4 ст.35 ЗК РФ, отчуждение здания, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком. Не допускается отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, сооружения в случае, если они принадлежат одному лицу.

Согласно 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.

Согласно ч.2 ст. 27 ЗК РФ, земельные участки, отнесенные к землям, изъятым из оборота, не могут предоставляться в частную собственность, а также быть объектами сделок, предусмотренных гражданским законодательством.

Земельные участки, отнесенные к землям, ограниченным в обороте, не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Согласно пп. 6 п. 5 ст. 27 ЗК РФ, ограничиваются в обороте находящиеся в государственной или муниципальной собственности земельные участки, не указанные в пункте 4 настоящей статьи в границах закрытых административно-территориальных образований.

Положения ст. 8 Закона РФ от 14.07.1992 № 3297-1 «О закрытом административно-территориальном образовании» (далее – Закон о ЗАТО) определяют особенности совершения сделок с недвижимым имуществом, находящимся на территории ЗАТО.

При этом отношения землепользования на территории ЗАТО определены в специальной норме ст. 6 Закона о ЗАТО, которая не предусматривает возможности предоставления в частную собственность земельных участков, расположенных в границах ЗАТО.

Все земельные участки на территории закрытого административно-территориального образования являются или изъятыми из оборота или ограниченными в обороте, при этом и та и другая категория не может предоставляться в частную собственность (п. 2 ст. 27 ЗК РФ) (Кассационное определение Судебной коллегии по административным делам ВС РФ от 13.04.2022 № 34-КАД22-1-К3).

Постановлением Правительства РФ от 05.07.2001 № 508 «Об утверждении перечня закрытых административно-территориальных образований и расположенных на их территориях населенных пунктов», г. Новоуральск (г. Новоуральск, пос. Мурзинка, с. Тарасково, д. Пальники, Починок и Елань) входит в перечень закрытых административно-территориальных образований.

Земельный участок с кадастровым № 66:57:0210017:11, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для эксплуатации здания столовой и здания складских помещений на 3 секции с площадкой, площадь: 1214 кв.м, расположен к по адресу: Свердловская обл., Новоуральский ГО, с. Тарасково, ул. Советская, д. 1/1.

Таким образом, Продавцом муниципального имущества предоставлены необходимые п.2 ч.3 ст.15 Закона о приватизации сведения в отношении предмета торгов.

Как следует из представленных документов и сведений от продавца муниципального имущества, после получения им протокола разногласий №01-юр к проекту договора купли – продажи №02-07\335 от 08.12.2023 были внесены изменения в проект договора купли – продажи. Были изложены в иной редакции п. 2.1.1, абз. 2 п. 4.7. Пункт 1.4 проекта договора купли – продажи не менялся, остался в редакции, направленной со стороны продавца муниципального имущества первоначально.

Так, п. 1.4 проекта договора купли – продажи выглядит следующим образом: «Данное имущество расположено на земельном участке кадастровый №66:57:0210017:11, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для эксплуатации здания столовой и здания складских помещений на 3 секции с площадкой, площадь: 1214+/-24 кв.м., право собственности Новоуральского городского округа зарегистрировано 66-66-31/662/2012-140».

Согласно 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 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.

Поскольку информация о предмете лота, в частности, о размещении его на земельном участке с кадастровым №66:57:0210017:11, указана в информационном сообщении на сайте

<https://torgi.gov.ru> в выписке из ЕГРН, прикрепленной в разделе «Документы лота», постольку указание в проекте договора купли – продажи о нахождении здания на земельном участке направленно на выполнение требования ст.554 ГК РФ и не нарушает требования п.3 ст.448 ГК РФ.

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Свердловского УФАС России,

**РЕШИЛА:**

1. Жалобу Общества с ограниченной ответственностью «АСП» признать необоснованной.
2. В действиях продавца муниципального имущества - Администрации Новоуральского городского округа в рамках деятельности Комитета по управлению муниципальным имуществом нарушений не выявлено.

Председатель комиссии <...>

Члены комиссии: <...>

<...>

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в Арбитражный суд Свердловской области.