

06.10.2023

Руководителю УФАС по РБ
450008, Республика Башкортостан,
г. Уфа, ул. Пушкина, 95
e-mail: to02@fas.gov.ru

Заявитель:

Организатор и заказчик:
ГУП "БАШАВТОТРАНС"
РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН
450015, РЕСПУБЛИКА
БАШКОРТОСТАН, ГОРОД УФА, УЛИЦА
КАРЛА МАРКСА д. ДОМ 35
ИНН 0275026324
bat@bashauto.ru

Оператор ЭТП: АО «ЭТС»
ИНН 7703668940
г. Москва, вн. тер. г. Муниципальный
округ Пресненский, ул. Тестовская,
д.10, эт.18, пом.1, ком.13
info@fabrikant.ru

Башкортостанское УФАС
Рег. номер 15597/23
зарегистрирован 06.10.2023



Жалоба на торги по реализации имущества

06.09.20 14:49 на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о торгах по продаже государственного и муниципального имущества www.torgi.gov.ru размещено извещение № 22000137390000000065 о проведении аукциона по продаже комплекса объектов недвижимого имущества, находящегося в собственности Республики Башкортостан и закрепленного на праве хозяйственного ведения за ГУП "Башавтотранс" РБ по адресу: Республика Башкортостан, г.Уфа, ул. Гурьевская 41а; ул. Караидельская, д. 56/2, д. 58, д. 58/1, д. 58/2, д. 58/3, д. 58/4, д. 58/5; ул. Бакалинская, д. 11/2, д. 15а, д. 15а/1, д. 15а/2.

Ссылка на закупку <https://torgi.gov.ru/new/public/notices/view/22000137390000000065>

Дата и время начала приема заявок: 07.09.2023 00:00

Дата и время окончания подачи заявок: 27.09.2023 11:00

Дата и время рассмотрения заявок: 28.09.2023

Дата и время начала аукциона: 29.09.2023 09:00

Заказчик (организатор): ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ "БАШАВТОТРАНС" РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН (далее - Заказчик).

Место рассмотрения заявок: РБ, г. Уфа, ул. К. Маркса, д.35

Место проведения аукциона: ЭТП Фабрикант www.fabrikant.ru

Оператор ЭТП: АО «ЭТС»

Способ проведения торгов: аукцион в электронной форме.

НМЦ лота 316 499 000,00 руб.

Характеристики лота: «Общая площадь: 9417.6; Кадастровые номера: 02:55:010910:3020, 02:55:010910:3039, 02:55:010910:3019, 02:55:010910:3042, 02:55:010910:3037, 02:55:010910:3018, 02:55:010910:3041, 02:55:010910:3040, 02:55:010910:3027, 02:55:010910:3017, 02:55:010910:3038»

Согласно извещения о намерении произвести осмотр имущества, права на которое передаются по Договору аренды, согласовании срока осмотра, сообщать по номеру: 8 (347) 262-50-50 (доб. 1370).

Заявитель не имел возможности своевременно сформировать и подать заявку на участие в торгах, поскольку при организации торгов были допущены существенные нарушения закона, которые заключаются в следующем.

1) Установлены незаконно сокращенные сроки подачи заявок и проведения аукциона.

Срок для подачи заявок установлен 20 дней (с 07 по 27 сентября 2023г.).

С даты рассмотрения заявок до даты аукциона 1 день (с 28 по 29 сентября 2023г.).

Согласно ч.4 ст.18 Федерального закона от 21.12.2001 №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» продолжительность приема заявок на участие в аукционе должна быть не менее чем двадцать пять дней. Признание претендентов участниками аукциона осуществляется в течение пяти рабочих дней со дня окончания срока приема указанных заявок. Аукцион проводится не позднее третьего рабочего дня со дня признания претендентов участниками аукциона.

Согласно п.21 Положения об организации и проведении продажи государственного или муниципального имущества в электронной форме (утв. постановлением Правительства РФ от 27 августа 2012 г. N 860) прием заявок и прилагаемых к ним документов начинается с даты и времени, указанных в информационном сообщении о проведении продажи имущества, осуществляется в течение не менее 25 календарных дней и заканчивается не позднее чем за 3 рабочих дня до дня определения продавцом участников.

В данном случае сроки подачи заявок и сроки проведения аукциона не соответствуют закону, что привело к ограничению прав заявителя и воспрепятствовало ему своевременно подготовить и подать заявку на участие в нем.

2) В лот (п.1.5. документации, п.2.1. проекта договора) не включены права на земельные участки, на которых расположены объекты недвижимого имущества, по ряду объектов нет сведений о занимаемых ими земельных участках, их характеристиках и правах, на которых используются.

Так, в объектах с номерами 1-11 п.1.5. документации указаны адрес и земельный участок, на котором они расположены, но в наименовании имущества сведения о земельном участке отсутствуют.

Кроме того, в объектах с номерами 12-37 п.1.5. документации отсутствуют сведения о земельных участках, на которых они расположены.

В тех же объектах в п.2.4. проекта договора отсутствует указание на адреса земельных участков, на которых они расположены.

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.

Ст.35 Земельного кодекса РФ установлено, что 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.

При этом согласно ст.131 ГК РФ право собственности и иные вещные права на недвижимое имущество подлежат государственной регистрации; в силу п.2 ст.8 ГК РФ права на имущество, подлежащие регистрации, возникают с момента регистрации соответствующих прав на него, если иное не установлено законом; в соответствии с п.2 ст.223 ГК РФ в случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом.

Ст.554 ГК РФ предусматривает, что 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 пункте 11 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» (далее – постановление Пленума ВАС РФ № 11) разъяснено, что сделка, воля сторон по которой направлена на отчуждение здания или сооружения без соответствующего земельного участка, или отчуждение земельного участка без находящихся на нем объектов недвижимости, если земельный участок и расположенные на нем объекты недвижимости принадлежат одному лицу, является ничтожной.

По смыслу приведенных норм гражданского и земельного законодательства, разъяснений постановления Пленума ВАС РФ № 11 в случае принадлежности объектов недвижимости и земельного участка, на котором они расположены, одному лицу, в обороте объекты недвижимости и участок выступают совместно. Отчуждение участником долевой собственности доли в праве собственности на здание, сооружение или отчуждение собственником принадлежащих ему части здания, сооружения или помещения в них проводится вместе с отчуждением доли указанных лиц в праве собственности на земельный участок, на котором расположены здание, сооружение (пункт 4 статьи 35 Земельного кодекс).

Соответствующие выводы изложены также в Определении Судебной коллегии Верховного Суда РФ № 304-ЭС22-2566 от 21 июня 2022 г. по делу № А46-23123/2020.

Таким образом по результатам проведения аукциона организатор предлагал участникам заключить заведомо ничтожный договор, что сделало невозможным для заявителя подать заявку на участие в торгах на таких условиях.

3) В объектах с номерами 1-11 п.1.5. документации указана недостоверная информация о земельном участке с кадастровым номером 02:55:010910:2841.

В документации указана площадь земельного участка 14 337 м².

В то же время на официальном сайте Росреестра в сети «Интернет» по адресу <https://roskadastr.com/map> указана площадь участка с кадастровым номером 02:55:010910:2841 по адресу российская Федерация, Республика Башкортостан, Городской округ город Уфа, город Уфа, ул. Бакалинская, з/у 15а - 14737 кв.м:

Кад. номер:	02:55:010910:2841
Статус:	Учтенный
Адрес:	Российская Федерация, Республика Башкортостан, Городской округ город Уфа, город Уфа, ул. Бакалинская, з/у 15а
Категория земель:	Земли поселений (земли населенных пунктов)
Форма собственности:	Собственность публично-правовых образований
Кадастровая стоимость:	25202627.92 руб
Уточненная площадь:	14737 кв.м
Разрешенное использование:	для размещения производственной базы

Разница, на которую земельный участок не включен в лот, составляет 400 м², данная часть участка в натуре не выделена, в отдельный объект не сформирована, на кадастровый учет не поставлена, право собственности на нее не зарегистрировано, и предлагая заключить договор на таких условиях организатор ставил участника в положение неопределенности относительно приобретаемых им прав и возлагал на него риски последующего отказа в государственной регистрации права и предъявления требований третьими лицами, что делало невозможным подачу заявки для заявителя.

4) Организатором не обеспечен доступ к объекту для осмотра.

Согласно извещения «осмотр имущества, права на которое передаются по Договору аренды, согласовании срока осмотра, сообщать по номеру: 8 (347) 262-50-50 (доб. 1370).»

Между тем реальный доступ для осмотра объекта не обеспечен, на звонки организатор не реагирует, в результате чего заявитель не имел возможности своевременно осмотреть объект и принять решение об участии в аукционе.

5) В сведениях об обременениях не указаны существенные условия договора с арендатором.

В приложении к документации указано о наличии договора аренды № 109/3.г от 09.06.2023 г. на срок 09.06.2023 - 04.06.2024 в отношении помещения Литер К, первый этаж, пом. № 4, 5 по ул. Бакалинская, д. 11/2 площадью 160,7 м² с

Между тем отсутствуют сведения об условиях аренды, обязанностях сторон, размере и сроках оплаты и другие существенные условия.

Согласно ч.1 ст.617 ГК РФ переход права собственности (хозяйственного ведения, оперативного управления, пожизненного наследуемого владения) на сданное в аренду имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора аренды.

Соответственно, заявитель не мог сформировать и подать заявку на участие в аукционе по продаже объектов недвижимости с неизвестными обременениями, возлагающими на него неопределенный объем обязательств что также нарушает требования к информационной открытости торгов.

В результате действия организатора и инициатора торгов были направлены против прав заявителя.

Статья 449 Гражданского кодекса РФ устанавливает прямой запрет нарушения прав участников торгов, в качестве последствий которого предусмотрено признание торгов недействительными.

В силу требований статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации не допускается осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом).

В силу требований вышеуказанных положений действующего законодательства разрабатываемая организатором закупки документация о торгах не должна вступать в противоречие с законом, а напротив, призвано обеспечивать реализацию права на защиту путем установления соответствующего порядка заключения договоров по результатам торгов.

Согласно ч.2. ст.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 установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

В соответствии с п.18 указанной статьи 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.

Согласно пп.1) п.18 данной статьи обжалование действий (бездействия) продавца государственного или муниципального имущества и (или) организатора продажи в антимонопольный орган допускается в течение пяти рабочих дней со дня размещения на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", определенном в соответствии со статьей 15 Федерального закона от 21 декабря 2001 года N 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества", или, если размещение на данном сайте не предусмотрено, со дня подписания протокола о признании претендентов участниками торгов (протокола о признании претендентов участниками продажи при проведении продажи государственного или муниципального имущества посредством публичного предложения либо продажи без объявления цены) либо в течение пяти рабочих дней со дня размещения на данном сайте или, если размещение на данном сайте не предусмотрено, со дня подписания протокола об итогах проведения продажи подлежащего приватизации имущества.

Протокол рассмотрения заявок размещен 28.09.2023 в 16:48 МСК+2 по ссылке <https://torgi.gov.ru/new/public/protocols/protocol?protocolNumber=2200013739000000006500101&publicPart=true> и таким образом срок подачи жалобы не истек.

На основании изложенного, руководствуясь п.20 ст.18.1 ФЗ «О защите конкуренции»,

прошу:

- признать настоящую жалобу обоснованной;
- приостановить торги (извещение № 22000137390000000065 на сайте www.torgi.gov.ru);
- выдать ГУП «БАШАВТОТРАНС» Республики Башкортостан предписание об устранении допущенного нарушения.