



ФЕДЕРАЛЬНАЯ
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА

УПРАВЛЕНИЕ
Федеральной антимонопольной службы
по Республике Башкортостан

ул. Пушкина, 95, г. Уфа, 450008
тел. (347) 273-34-05, факс (347) 272-58-82
e-mail: to02@fas.gov.ru

ОАО "Единая электронная торговая
площадка"
115114, г. Москва, ул. Кожевническая, д.
14, стр. 5
ko@roseltorg.ru, info@roseltorg.ru

ИП

05.06.2023 № РС/6247/23

На № _____ от _____

Уведомление

МКУ Городская казна ГО г.
Стерлитамак РБ
str-kazna@yandex.ru

**Уведомление № ТО002/10/18.1-1070/2023
о поступлении жалобы и о приостановлении торгов
до рассмотрения жалобы по существу**

05.06.2023

г. Уфа, ул. Пушкина, 95

Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Башкортостан, руководствуясь частью 11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), сообщает о жалобе ИП (от 31.05.2023 вх. №8450/23) на действия организатора торгов – МКУ «Городская казна» ГО г. Стерлитамак РБ при проведении торгов – Аукцион в электронной форме по продаже муниципального имущества, закрепленного на праве оперативного управления за муниципальным казенным учреждением «Городская казна» городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан (извещение №22000207070000000012 размещено на сайте torgi.gov.ru).

Уполномоченные представители ИП _____, а также представители МКУ «Городская казна» ГО г. Стерлитамак РБ вправе явиться на рассмотрение жалобы 07.06.2023 в 12 часов 00 минут (по местному времени) по адресу: г. Уфа, ул. Пушкина, 95, каб. 513.

В соответствии с частью 18 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции со дня



2023-6909

направления данного уведомления закупка приостанавливается в части заключения договора до рассмотрения жалобы на действия (бездействие) заказчика, оператора электронной площадки по существу.

В соответствии с частью 12 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции юридическое лицо, действия (бездействие) которого обжалуются, в течение одного рабочего дня с момента получения уведомления обязан известить лиц, подавших заявки на участие в закупке, о факте поступления жалобы, ее содержании, месте и времени ее рассмотрения.

Также на основании части 15 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции юридическое лицо обязано представить на рассмотрение жалобы по существу положение о закупке товаров, работ, услуг, документацию о закупке, изменения, внесенные в документацию о закупке, заявки на участие в закупке, протоколы составленные в ходе проведения закупки, аудио-, видеозаписи, документы регламентирующие деятельность оператора и иные документы и сведения, составленные в ходе организации и проведения закупки.

В случае если по результатам закупок заключены договоры, юридическое лицо обязано представить на рассмотрение жалоб по существу оригиналы, а также надлежащим образом заверенные копии таких договоров.

За непредставление или несвоевременное представление сведений (информации), а равно представление заведомо недостоверных сведений (информации) в антимонопольный орган предусмотрена административная ответственность в соответствии с частью 5 статьи 19.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Информация о жалобе размещена на сайте www.bash.fas.gov.ru.

Регистрация явившихся на рассмотрение представителей сторон, заинтересованных участников состоится 07.06.2023 по телефону: (347)246-18-69/8(499) 7552323 (доб.002-107 или 002-108).

Дополнительно сообщаем, что рассмотрение жалобы будет возможно посредством видеоконференц-связи по ссылке: <https://fas1.tconf.rt.ru/c/1777988039>.

Все необходимые документы могут быть направлены в адрес ведомства по эл.почте: to02@fas.gov.ru.

Приложение: копия жалобы на 5 л. в 1 экз.

Заместитель руководителя

Исп.
тел.(347) 246-18-69

2023-6909

Башкортостанское УФАС
Рег. номер 8450/23
зарегистрирован 31.05.2023



**Управление Федеральной
антимонопольной службы по Республике
Башкортостан**

ул. Пушкина, 95, г. Уфа, Республика
Башкортостан, 450008
E-mail: to02@fas.gov.ru

**Заявитель (податель жалобы)
Индивидуальный предприниматель**

(участник аукциона,
номер заявки 439429)

E-mail:

Организатор торгов:

Муниципальное казенное учреждение
«Городская казна» городского округа город
Стерлитамак Республики Башкортостан
Проспект Октября, д. 32, г. Стерлитамак,
Республика Башкортостан, 453100
ИНН 0268092661, ОГРН 1200200070124
Тел. 8 (3473)305727

Оператор электронной площадки

АО «Единая электронная торговая
площадка» (Торговая площадка Росэлторг)
ул. Кожевническая, 14, стр. 5, Москва,
115114
www.roseltorg.ru
E-mail: ko@roseltorg.ru

Обжалуемые торги:

Извещение № 22000207070000000012
от 02.05.2023г. лот 1 на сайте: torgi.gov.ru
(torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/2200020707000000012_1)
<http://178fz.roseltorg.ru>

Жалоба

на действия организатора торгов и признании недействительными результатов торгов по извещению № 22000207070000000012 от 02.05.2023г.

02.05.2023г. Муниципальным казенным учреждением «Городская казна городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан» издан приказ № 22 «О проведении аукциона в электронной форме по продаже муниципального имущества,

закрепленного на праве оперативного управления», которым утверждена документация о проведении аукциона в электронной форме по продаже муниципального имущества, закрепленного на праве оперативного управления за муниципальным казенным учреждением «Городская казна» городского округа город Стерлитамак.

Организатором торгов 02.05.2023 на официальном сайте <https://torgi.gov.ru> опубликовано извещение о проведении открытого аукциона на право заключения договора купли-продажи – Извещение №2200020707000000012 лот №1 (torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/2200020707000000012_1), также на указанном сайте размещена документация о проведении процедуры.

Аукцион проводился по адресу в сети Интернет: <http://178fz.roseltorg.ru>

26.05.2023г. протоколом подведения итогов 2200020707000000012, лот №1 Калоеров Павел Алексеевич, был признан победителем аукциона.

Я, Индивидуальный предприниматель (участник аукциона, номер заявки 439429), считаю, что при организации и проведении торгов по продаже муниципального имущества - нежилого помещения с кадастровым номером 02:56:050201:2065 общей площадью 1147,2 кв.м, расположенного по адресу Республика Башкортостан, город Стерлитамак, улица Коммунистическая, дом 43, допущены многочисленные существенные нарушения, что привело к ограничению конкуренции.

1) Сведения, указанные в Извещении №2200020707000000012 от 02.05.2023г. о проведении торгов не соответствуют, положениям Федерального закона «О защите конкуренции» (далее ФЗ «О защите конкуренции») и Приказу Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 № 67 «О порядке проведения конкурсов и аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного и муниципального имущества» (далее - Правила).

Так, согласно части 7 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции не допускается заключение договоров, указанных в частях 1 и 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах конкурса или аукциона на официальном сайте торгов. Соответствующее требование также содержится в п. 114 Правил.

В нарушение данных норм, в Извещении №2200020707000000012 в разделе информация о лотах указано, что договор купли-продажи заключается в течение десяти дней со дня размещения на официальном сайте торгов протокола аукциона, что является нарушением ФЗ «О защите конкуренции» и противоречит действующему законодательству.

Также согласно пп. 2 п. 105 Правил N 67 в извещении о проведении аукциона должны быть указаны место расположения, описание и технические характеристики государственного или муниципального имущества, права на которое передаются по договору, в том числе площадь помещения, здания, строения или сооружения в случае передачи прав на соответствующее недвижимое имущество.

В силу п. 114 Правил N 67 сведения, содержащиеся в извещении, должны быть указаны в документации об аукционе.

В Извещении №2200020707000000012 и аукционной документации отсутствует информация о технических характеристиках объекта, являющегося предметом аукциона.

Так, не приведены сведения о наличии коммуникаций, годе ввода в эксплуатацию помещения, материале, использованного при строительстве помещения и другие сведения.

Кроме этого не приведены сведения на каком земельном участке находится данный объект недвижимости, а также не указано право на земельный участок.

В соответствии с подпунктом 3 пункта 105 Правил в извещении о проведении аукциона должны быть указаны сведения о целевом назначении государственного или муниципального имущества, права на которое передаются по договору.

Согласно документации о проведении Аукциона предметом торгов является нежилое помещение с кадастровым номером 02:56:050201:2065 общей площадью 1147,2 кв.м, расположенного по адресу Республика Башкортостан, город Стерлитамак, улица Коммунистическая, дом 43.

Организатором торгов в Извещении указано целевое назначение нежилого помещения - нежилое.

В техническом паспорте на помещение указано, что помещение фактически используется как торговое помещение.

Отчет об оценке в составе документации о проведении аукциона не размещен, проверить какое целевое назначение помещения было использовано оценщиком при проведении оценки и определении рыночной стоимости, не представляется возможным.

Таким образом, усматривается несоответствие начальной цены продажи сложившимся условиям на рынке купли-продажи муниципального имущества города Стерлитамак.

2) Аукционная документация, не соответствует требованиям антимонопольного законодательства, поскольку в ней отсутствует указание на то, что при заключении и исполнении договора изменение условий договора, указанных в документации об аукционе, по соглашению сторон и в одностороннем порядке не допускается.

Так, согласно подпункту 16 пункта 114 Правил документация об аукционе помимо информации и сведений, содержащихся в извещении о проведении аукциона, должна содержать указание на то, что при заключении и исполнении договора изменение условий договора, указанных в документации об аукционе, по соглашению сторон и в одностороннем порядке не допускается.

В соответствии с пунктом 115 Правил к документации об аукционе должен быть приложен проект договора, который является неотъемлемой частью документации об аукционе.

Системное толкование названных норм позволяет прийти к выводу о том, что договоры на передачу права владения и пользования муниципальным имуществом, в том числе договор купли-продажи, заключаются на условиях, изложенных в заявке на участие в конкурсе и в аукционной документации, и последующее изменение данных условий не допускается, за исключением условия о цене договора, которая может быть увеличена по соглашению сторон.

В нарушение данных норм, в аукционной документации, утвержденной приказом № 22 от 02.05.2023г. директором МКУ «Городская казна» не содержится указание на то, что при заключении и исполнении договора изменение условий договора, указанных в документации об аукционе, по соглашению сторон и в одностороннем порядке не допускается.

Более того, в проекте договора, являющемся приложением №1, содержатся условия о том, что изменение настоящего договора возможно по взаимному соглашению сторон до государственной регистрации перехода права собственности на Объект (п. 8.1.).

Таким образом, Организатором торгов для победителя созданы преимущества при заключении и осуществлении прав пользования данным имуществом.

3) В документах о проведении аукциона и согласии собственника об отчуждении помещения указаны разные площади объекта недвижимости.

Так, в постановлении Администрации городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан (согласии) собственника (постановление Администрации городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан №490 от 28.02.2023г.) на совершение сделки по отчуждению муниципального имущества - нежилого помещения по адресу город Стерлитамак улица Коммунистическая 43 с кадастровым номером 02:56:050201:2065 указана площадь **1147,8 кв.м.**, стоимость 49 578 000 рублей (**43193,94 рубля за кв.м.**)

При этом в извещении о проведении аукциона и аукционной документации площадь объекта **указана 1147,2 кв.м.**, стоимость 49 578 000 рублей (**43 226,53 рубля за кв.м.**).

Таким образом, сделка по отчуждению муниципального имущества была разрешена на иных условиях, чем был проведен аукцион.

4) Также считаю, что при проведении аукциона 26.05.2023г. нарушены положения ст. ст. 552, 554 Гражданского кодекса Российской Федерации

В силу 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.

Также 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.**

В извещении № 22000207070000000012 лот №1 и аукционной документации не содержится сведений о том, на каком праве передается земельный участок, на котором находится отчуждаемое помещение.

Так, в типовом договоре купли-продажи такое право на землю также не определено, как не указаны обязательные требования о предмете договора в соответствии с нормами гражданского законодательства, что, в свою очередь, в будущем может породить негативные последствия для покупателя.

5) В производстве Арбитражного суда Республики Башкортостан находится дело №А07-25414/2022 по заявлению ООО «АРЗАН» (ИНН 0268025584, ОГРН 1020202079589) о признании незаконным отказа Администрации городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан в реализации преимущественного права на приобретение помещения по адресу город Стерлитамак улица Коммунистическая, дом 43, кадастровый номер 02:56:050201:2065.

В период объявления и проведения аукциона по продаже помещения по адресу город Стерлитамак улица Коммунистическая, дом 43, кадастровый номер 02:56:050201:2065 Организатор торгов МКУ «Городская казна» располагала сведениями об указанном судебном процессе.

При этом в извещении № 22000207070000000012 лот №1 о проведении аукциона данная информация отражена не была, что свидетельствует о фактическом сокрытии данной информации об отчуждаемом объекте.

6) Протоколы о признании претендентов участниками 22000207070000000012, лот №1 от 24.05.2023г., подведения итогов 22000204070000000012, лот №1 от 26.05.2023г. подписаны не всеми членами аукционной комиссии.

Согласно п. 8-10 Правил Организатор аукциона до размещения извещения о проведении аукциона согласно пункту 9 Правил принимает решение о создании комиссии, определяет ее состав и порядок работы, назначает председателя комиссии.

В соответствии с пунктом 10 Правил число членов аукционной комиссии должно быть не менее пяти человек.

Таким образом, Организатором торгов при проведении аукциона не соблюдены требования полного присутствия состава комиссии, установленные пунктом 10 Правил, следовательно, комиссия была не правомочна на проведение процедуры.

Кроме того, обращаем внимание, что отчуждение муниципального имущества осуществляется лицами, не являющимися муниципальными служащими.

Принимая во внимание изложенное, руководствуясь ст. 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» от 26.07.2006 № 135-ФЗ, Приказом Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 № 67 «О порядке проведения конкурсов и аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного и муниципального имущества»

прошу:

- 1) принять жалобу к рассмотрению;
- 2) признать действия организатора торгов по Извещению 220002040700000012, лот №1 по проведению аукциона незаконными;
- 3) аннулировать результаты торгов, отраженные в протоколе подведения итогов 2200020707000000012, лот №1
- 4) приостановить заключение договора купли-продажи с победителем аукциона по Извещению 2200020407000000012, лот №1 и его регистрацию в органах Росреестра
- 5) вынести предписание об отмене постановления Администрации городского округа город Стерлитамак № 490 от 28.02.2023г.;
- 6) рассмотреть вопрос о привлечении виновных лиц при наличии оснований к административной ответственности;
- 7) истребовать у Организаторов торгов приказ о создании и составе аукционной комиссии для проведения торгов по Извещению 2200020407000000012, лот №1;
- 8) запросить у Организаторов торгов Отчет ООО «Экспертно-оценочный центр «Догма» №ЮЛ/429.1-2022/НИ/РС от 27.12.2022г.
- 9) запросить у Организаторов торгов документы на земельный участок, на котором расположено помещение с кадастровым номером 02:56:050201:2065 по адресу Республика Башкорстан, улица Коммунистическая, 43

Приложение:

- 1) Копия Постановления Администрации городского округа горд Стерлитамак РБ № 490 от 28.02.2023г.;
- 2) Копия приказа МКУ «Городская казна» городского округа город Стерлитамак РБ № 22 от 02.05.2023г.