



ФЕДЕРАЛЬНАЯ
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА

УПРАВЛЕНИЕ
Федеральной антимонопольной службы
по Саратовской области

ул. Вольская, 81, г. Саратов, 410012
тел.: (845-2) 27-96-42, факс: (845-2) 27-93-14
e-mail: to64@fas.gov.ru

22.12.2022 № 8391/22

На № _____ от _____

Решение № 064/10/18.1-1050/2022

АО "СБЕРБАНК - АСТ"

пер. Большой Саввинский, д. 12, стр. 9,
г. Москва, 119435

info@sberbank-ast.ru

Комитет по распоряжению
муниципальной собственностью и
земельными ресурсами администрации
Балаковского муниципального района
Саратовской области
413864, Саратовская обл., г. Балаково,
ул. Трнавская, д. 12,
ndkamenchuk22@yandex.ru;
kmszr@bk.ru

Борисовой Я.В.
413850, Саратовская обл., г. Балаково,
ул. Набережная Леонова, д. 27а, кв. 43
borisova.y.v@list.ru

Р Е Ш Е Н И Е № 064/10/18.1-1050/2022
о признании жалобы необоснованной

19 декабря 2022 года

г. Саратов

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Саратовской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135–ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту – Комиссия) в составе:

1. П.Э. Кошманов – заместитель руководителя, председатель Комиссии;
2. К.Ю. Авдеева – начальник отдела контроля органов власти, член Комиссии;
3. Ю.А. Горбунова – специалист 1 разряда отдела контроля органов власти, член Комиссии,

рассмотрев жалобу Борисовой Я.В. на действия организатора торгов – Комитета по распоряжению муниципальной собственностью и земельными ресурсами администрации Балаковского муниципального района Саратовской области при проведении аукциона по продаже (приватизация) государственного и



2022-9015

муниципального имущества (извещение № 21000018640000000031), руководствуясь ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135–ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Саратовское УФАС России поступила жалоба Борисовой Я.В. (далее – Заявитель) на действия организатора торгов – Комитета по распоряжению муниципальной собственностью и земельными ресурсами администрации Балаковского муниципального района Саратовской области (далее – Организатор торгов, Комитет) при проведении аукциона по продаже (приватизация) государственного и муниципального имущества (извещение № 21000018640000000031) (далее – Аукцион).

Из жалобы Заявителя следует, что при организации и проведении Аукциона организатором торгов были допущены нарушения действующего законодательства.

Организатор торгов с доводами Заявителя не согласился, пояснив, что при проведении Аукциона нарушений норм действующего законодательства допущено не было.

Изучив представленные сведения и документы, Комиссия пришла к следующим выводам.

Из доводов жалобы следует, что Организатор торгов нарушил положения Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» и п. 5 ст. 29 Федерального закона от 21 декабря 2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», поскольку в составе конкурсной документации отсутствует проектная документация по сохранению объекта культурного наследия (стадия — эскизный проект реставрации), необходимая по объекту, находящемуся в неудовлетворительном состоянии, а также неверно определена начальная цена Лота № 1.

17.11.2022 на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» www.torgi.gov.ru размещено извещение № 21000018640000000031 о проведении аукциона о продаже недвижимого имущества, находящегося в собственности Балаковского муниципального района Саратовской области.

Объектом продажи по Лоту №1 является: нежилое здание, количество этажей-2, в том числе подземных 0, кадастровый номер: 64:41:000000:3377, площадью 497.6 кв.м., расположенное по адресу: Саратовская область, г. Балаково, дом № 92, корп. 1

Объект Зайцева, кон. XIX в. является объектом культурного наследия регионального значения согласно Постановлению администрации Саратовской области «О постановке на государственный учет памятников истории и культуры Саратовской области» № 201 от 21.07.1993.

Регистрационный номер объекта культурного наследия в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации: 641710854650005.

Ограничения прав и обременение объекта недвижимости: Охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного

наследия регионального значения «Особняк Зайцева», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации №01-04/61 от 14.04.2022; вместе с земельным участком, кадастровый номер 64:40:010241:1. площадью 699 кв.м., расположенным по адресу: Саратовская область, г. Балаково, ул. Братьев Захаровых, дом. 92.

По условиям извещения состояние объекта удовлетворительное.

В соответствии с Прогнозным планом (программой) приватизации имущества Балаковского муниципального района на 2022 год, утвержденным решением Собрания Балаковского муниципального района от 22 октября 2021 года № 30-315 (с изменениями), нежилое здание с кадастровым номером 64:41:000000:3377 площадью 497,6 кв.м вместе с земельным участком с кадастровым номером 64:40:010241:1. площадью 699 кв.м, включено в Прогнозный план приватизации имущества Балаковского муниципального района на 2022 год.

Решением Собрания Балаковского муниципального района от 20 мая 2022 года № 36-3978 утверждены условия приватизации нежилого здания с кадастровым номером 64:41:000000:3377, площадью 497.6 кв.м. (являющегося объектом культурного наследия регионального значения) вместе с земельным участком кадастровым номером 64:40:010241:1, площадью 699 кв.м., с установлением начальной цены в размере 1 207 000 руб.

Порядок приватизации государственного и муниципального имущества, и связанные с ними отношения по управлению государственным и муниципальным имуществом регламентирован федеральным законодательством - Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее - Закон о приватизации).

Особенности приватизации объектов культурного наследия, включенных в реестр объектов культурного наследия, предусмотрены ст. 29 Закона о приватизации.

Пунктом 5 ст. 29 Закона о приватизации предусмотрено, что в отношении объекта культурного наследия, включенного в реестр объектов культурного наследия, состояние которого признается неудовлетворительным в соответствии с Федеральным законом от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее - объект культурного наследия, находящийся в неудовлетворительном состоянии) и который приватизируется путем продажи на конкурсе, в соответствующий орган по управлению государственным или муниципальным имуществом представляется согласованная в порядке, установленном Федеральным законом от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее - Закон об объектах культурного наследия), проектная документация по сохранению объекта культурного наследия (стадия - эскизный проект реставрации), которая включается в состав конкурсной документации.

В орган по управлению государственным или муниципальным имуществом указанная проектная документация представляется:

- федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным

Правительством Российской Федерации в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия. - в отношении объекта культурного наследия, включенного в реестр, находящегося в федеральной собственности;

- органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации либо структурным подразделением высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченными в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия. - в отношении объекта культурного наследия, находящегося в собственности субъекта Российской Федерации;

- местной администрацией либо входящим в ее структуру и уполномоченным в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия отраслевым (функциональным) или территориальным органом - в отношении объекта культурного наследия, включенного в реестр, находящегося в собственности муниципального образования.

Начальная (минимальная) цена продажи объекта культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии, устанавливается равной одному рублю.

В соответствии с п. 4 ст. 50.1. Закона об объектах культурного наследия под неудовлетворительным состоянием объекта культурного наследия, включенного в реестр, понимается также состояние объекта культурного наследия, являющегося зданием, строением или сооружением, которое создает угрозу его физической утраты.

Пунктом 3 Постановления Правительства РФ от 29.06.2015 № 646 «Об утверждении критериев отнесения объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, к объектам культурного наследия, находящимся в неудовлетворительном состоянии» определено, что объект культурного наследия признается находящимся в неудовлетворительном состоянии на основании акта органа исполнительной власти Российской Федерации или субъекта Российской Федерации, уполномоченного в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия, в соответствии с разграничением полномочий.

Приказом Управления по охране объектов культурного наследия Правительства Саратовской области от 27.10.2017 № 93 утвержден Порядок составления акта о признании находящимся в неудовлетворительном состоянии объекта культурного наследия, не являющегося многоквартирным жилым домом, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - Порядок)

Данный Порядок определяет сроки и последовательность действий должностных лиц управления по охране объектов культурного наследия Правительства Саратовской области (далее - Управление) по составлению акта о признании находящимся в неудовлетворительном состоянии объекта культурного наследия, не являющегося многоквартирным жилым домом, включенного в единый

государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - акт).

Согласно пункта 5 Порядка в акте у называются выявленные критерии, а также вывод о признании находящимся в неудовлетворительном состоянии объекта культурного наследия. Акт подписывается специалистом Управления и утверждается руководителем Управления.

Позиция Организатора торгов сводится к следующему. Акт технического состояния объекта культурного наследия от 14.03.2022 №03-2022, прилагаемый к извещению № 21000018640000000031, составлен представителями Комитета культурного наследия Саратовской области в целях подготовки охранного обязательства и по итогам проведения мероприятий по контролю за состоянием объекта культурного наследия. В указанном акте общее состояние зданич оценивается как неудовлетворительное, вместе с тем акт не содержит указаний: на деформацию фундамента, цоколей, отмосток; наличие горизонтальных и вертикальных сквозных трещин в стенах; прогибах, нарушении покрытия кровли или ее отсутствие; деформацию перекрытий или их отсутствие; т.е. на условия, прямо предусмотренные законодательством, которые необходимы для принятия решения о признании находящимся в неудовлетворительном состоянии. Решение Управлением по охране объектов культурного наследия Правительства Саратовской области, соответствующее указанным выше условиям, о признании указанного выше приватизируемого объекта культурного наследия находящимся в неудовлетворительном состоянии, в том числе на основании акта технического состояния объекта культурного наследия от 14.03.2022 № 03-2022 не принималось. Проектная документация по сохранению объекта культурного наследия (стадия-эскизный проект реставрации) не предоставлялась.

Организатор торгов указывает, что Акт технического состояния объекта культурного наследия от 14.03.2022 №03-2022, прилагаемый к извещению №21000018640000000031, содержащий указания на наличие оснований для признания приватизируемого объекта культурного наследия, находящемся в неудовлетворительном состоянии, в связи с оценкой общего состояния здания — неудовлетворительно, не является основанием для принятия уполномоченным органом решения о том, что объект культурного наследия является находящимся в неудовлетворительном состоянии, которое влияет на условия приватизации объекта в части установления начальной цены продажи объекта, при условии отсутствия решения уполномоченного органа.

Кроме того, по данным Комитета культурного наследия Саратовского области в отношении объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Зайцева», расположенного по адресу: Саратовская область, г. Балаково, ул. Братьев Захаровых, 92 (угол с ул. Ленина), акт о признании находящимся в неудовлетворительном состоянии объекта не составлялся, заявление от заинтересованных лиц не поступало. Акт технического состояния объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Зайцева», расположенного по адресу: Саратовская область, г. Балаково, ул. Братьев Захаровых, 92 (угол с ул. Ленина), от 14.03.2022 № 03-2022 составлен для оформления охранного

обязательства в соответствии со ст. 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации». Неудовлетворительное состояние объекта определено по внешним признакам по результатам предварительного исследования согласно ГОСТ Р 55567-2013, Приложение В, Таблица В.1. При составлении акта технического состояния объекта обследование в соответствии с ГОСТ Р 55567-2013 инструментальными методами не проводилось. Данный акт, включающий в себя состав (перечень) и сроки (периодичность) работ по сохранению объекта культурного наследия, а также условия доступа к объекту культурного наследия, направлен на согласование правообладателю объекта культурного наследия в соответствии с приказом Министерства культуры РФ от 13.07.2020 № 774 «Об утверждении формы охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, и порядка его подготовки и утверждения». По результатам переписки на объект культурного наследия регионального значения «Особняк Зайцева», расположенный по адресу: Саратовская область, г. Балаково, ул. Братьев Захаровых, 92 (угол с ул. Ленина), приказом комитета культурного наследия Саратовской области от 14.04.2022 № 01-04/61 утверждено охрannое обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия.

Как указывает Комитет культурного наследия Саратовской области, акт технического состояния объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Зайцева», расположенного по адресу: Саратовская область, г. Балаково, ул. Братьев Захаровых, 92 (угол с ул. Ленина), от 14.03.2022 № 03-2022 не является актом о признании находящимся в неудовлетворительном состоянии объекта с оценкой соответствия объекта культурного наследия критериям, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 29.06.2015 № 646, необходимым для исполнения положений п. 5 ст. 29 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества».

Заявитель на рассмотрении жалобы не явился, доводов Организатора торгов не опроверг. При таких обстоятельствах доводы жалобы признаются необоснованными.

На основании изложенного, Комиссия, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции,

Р Е Ш И Л А:

Признать жалобу Борисовой Я.В. на действия (бездействие) организатора торгов – Комитета по распоряжению муниципальной собственностью и земельными ресурсами администрации Балаковского муниципального района Саратовской области при проведении аукциона по продаже (приватизация) государственного и муниципального имущества (извещение № 21000018640000000031) необоснованной.

Решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех

месяцев со дня их принятия.

Председатель Комиссии:

П.Э. Кошманов

Члены Комиссии:

К.Ю. Авдеева

С.Р. Рохман