

# **Ответы на актуальные вопросы организаторов и участников имущественных торгов**

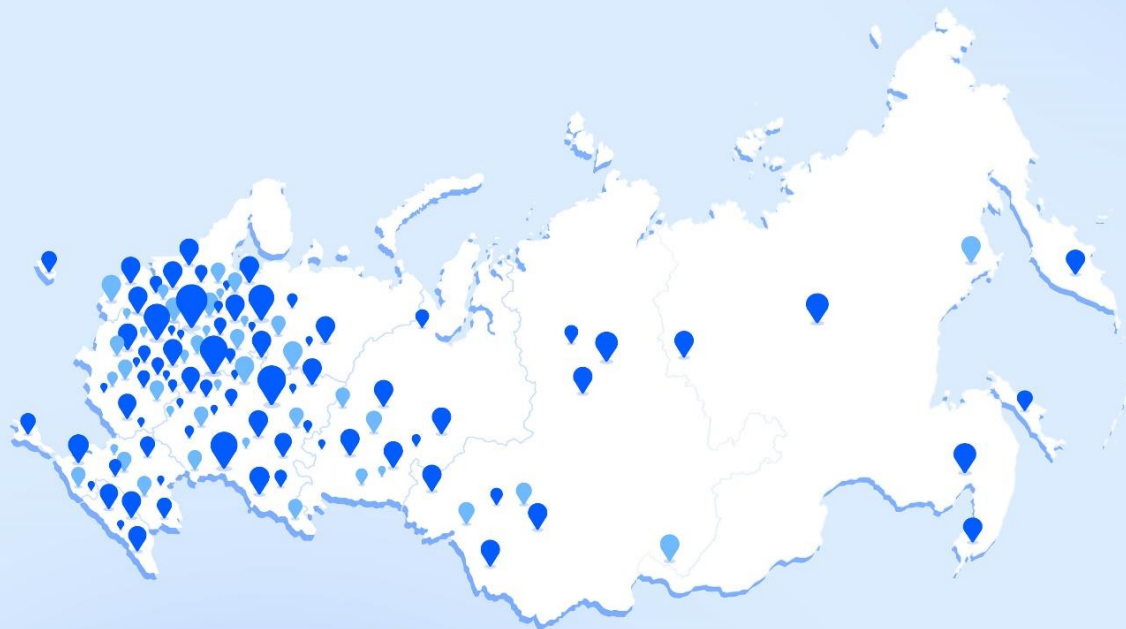
Торговая система  
АО «Единая электронная торговая площадка»

# Сферы бизнеса «Росэлторг»



- **44-ФЗ**  
Закупки для государственных и муниципальных нужд
- **223-ФЗ**  
Закупки для нужд отдельных видов юридических лиц
- **ПП РФ N615**  
Капремонт многоквартирных жилых домов
- **178-ФЗ, Приказ ФАС №67**  
Приватизация и аренда государственного и муниципального имущества
- Корпоративный интернет-магазин
- Финансовые услуги
- Электронная подпись

## Офисы и представительства



### **6 операционных офисов:**

Москва, Санкт-Петербург, Чебоксары,  
Хабаровск, Самара, Казань

### **47 региональных представительств**

**51 точка выдачи  
электронной подписи**

**640 сотрудников  
компании**

## Проблемные аспекты имущественных торгов

- 1. Правовые:** распределение полномочий по операциям с имуществом по уровням госуправления и в рамках одного контура. Типичные вопросы: как нам получить доступ в ГИС Торги, если у нас нет ИНН, за нас операции по продаже проводил (Минзем, Минимущество и т.д.)
- 2. Технологические:** получение ЭЦП продавцами и покупателями, регистрация в сервисах и системах, внесение задатков, подписание в электронной **форме с последующей передачей на регистрацию в Росимущество**
- 3. Технические:** старая документация под новый формат, отставание утверждения НПА от автоматизации, отсутствие регламентации по уровню аналогичной 44-ФЗ или 223-ФЗ

## Какие типы продавцов имущества могут быть? (178-ФЗ)

Тип продавца	Какая секция на Росэлторг	Примечания
Федеральные <b>органы власти</b>	178-ФЗ, приватизация	<ul style="list-style-type: none"><li>Задатки принимаются только на счета в Казначействе;</li><li>Могут выбирать организаторов торгов (статья 6 178-ФЗ)</li></ul>
Региональные и <b>муниципальные органы власти</b> (включая: администрации городов, сельских поселений и др.)	178-ФЗ, приватизация	<ul style="list-style-type: none"><li>Задатки принимаются на счета организаторов торгов или ЭТП;</li><li>Могут выбирать организаторов торгов при наличии такого <b>утвержденного перечня для них</b> – часть 3 статьи 6 178-ФЗ (<b>сейчас такого перечня нет!</b>)</li></ul>
Учреждения (школы, садики, больницы, университеты и прочее)	Торги по ГК РФ, по регламенту ГРБС и учредителя, в секции com.roseltorg ( <b>пока еще!</b> )	Не попадают под закон о приватизации (часть 2 статьи 3 178-ФЗ). <b>Но доля акция в АО с государственным участием продается по 178-ФЗ</b>

## Организаторы торгов и операторы торгов

**Вопрос:** Если торги проводит не продавец, а организатор, то кому будет задаток?

**Ответ:** В полномочиях организатора должно быть прописано, что он может распоряжаться задатками, иначе собственнику

**Вопрос:** Почему РАД отобран как организатор торгов, а ЕЭТП-нет?

**Ответ:** РАД отобран в рамках Распоряжение Правительства РФ от 25 октября 2010 г. N 1874-р Об утверждении перечня юридических лиц для организации от имени РФ продажи приватизируемого федерального имущества и (или) осуществления функций продавца. Таким образом, его могут привлекать только федеральные продавцы имущества

## Задачи оператора торгов

**Вопрос:** Надо ли заключать соглашение с ЭТП о проведении торгов в эл. форме?

**Ответ:** В настоящее время такая обязанность установлена только в рамках ПП РФ 860 (для проведения торгов по приватизации государственного и муниципального имущества). Для других типов торгов такая обязанность не установлена.

**Вопрос:** Есть ли возможность подавать запросы на разъяснение положений или протоколы разногласий на ЭТП, и чем это урегулировано?

**Ответ:** Возможность есть, но сколько раз и в какие сроки – не установлено, если только собственник имущества сам не уточнит это в информационном сообщении, **написанном с учетом региональных и муниципальных нормативных актов.**

**Вопрос:** Обязаны ли продавцы проводить торги по земле, аренде и т.д. в электронной форме?

**Ответ:** формально, да, но нормативная база будет готова не ранее 1 октября 2022 года. Но при этом сохраняется в ГИСторги **возможность проводить и на бумаге! (см.скрин)**

# Нормативной базы еще нет, а на ГИС Торги уже надо работать. Что делать?

## Основные сведения об извещении

Вид торгов

Комплексное развитие территорий



Форма проведения

Форма проведения



Электронный аукцион

Электронный конкурс

Аукцион

Конкурс

## Эффективность имущественных торгов: как измерить?

1. Счетная Палата РФ: оценка программ приватизации по соотношению «ожидаемые-фактические поступления» (около 25% имущества успешно приватизировано с 2017 по 2019 годы)
2. Оценка эффективности организаторов торгов – недостаточная
3. Трудоемкость специалиста по управлению имущественным комплексом недооценена (количество версий извещений и повторных публикаций – в среднем 15, максимум-89)

## Немного статистики Росэлторга 2020-2022

Год	Количество процедур	Общая сумма НМЦ, руб.	Среднее <u>количество версий извещений</u> на 1 процедуру	Максимальное <u>количество версий извещений</u> на 1 процедуру	Прирост цены на торгах относительно НМЦ	Среднее количество участников
2020	32 918	68 039 397 288	1,21	15	1,22	4,95
2021	41 593	110 489 062 712	1,24	89	1,56	5,63
2022 (до 01.09.2022)	10 613	43 006 943 220	1,10	10	1,26	6,35

## Типы имущественных торгов на ЭТП «Росэлторг»

- Торги в рамках Земельного Кодекса РФ;
- Торги по реализации имущества, обращенного в собственность государства, вещественных доказательств, изъятых вещей, а также задержанных таможенными органами товаров и о внесении изменения в Постановление Правительства Российской Федерации от 10 сентября 2012 г. № 909;
- Торги по передаче прав пользования участками недр в рамках Закона Российской Федерации от 21.02.1992 № 2395-1 "О недрах";
- Торги по приватизации государственного и муниципального имущества в рамках 178-ФЗ;
- Торги по аренде государственного и муниципального имущества в рамках Приказа ФАС №67.

## Операции с землей (в эл.форме с 1 октября 2022 года)

- аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, продаже земельных участков в соответствии с требованиями статей **39.11–39.13 и 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации;**
- публичные торги по продаже земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в соответствии с **Федеральным законом от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»;**
- размещение информации о предоставлении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности.

## Торги по Земельному Кодексу

**Основной способ** – аукцион на повышение;

**Есть возможность** заключения договора с **единственным участником**;

**Размер задатка** и реквизиты для внесения **определяются продавцом** (в бумажной форме-вносится на его счета);

**«Шаг аукциона»** - в **пределах 3% начальной цены** предмета аукциона, время подачи не зафиксировано;

**Начальная цена** – определяется по итогам оценки или принимается кадастровая стоимость, если кадастровая оценка проводилась не ранее, чем за 5 лет до продажи объекта

**Срок подачи заявок** – не менее 30 дней до даты проведения аукциона;

**Отмена торгов и т.д.- по ГК РФ**, если ни одного или единственный участник, то можно провести повторный аукцион.

# Торги по землям сельхозназначения

**Проводятся при продаже объектов, изъятых по суду за нецелевое использование**

**Основной способ** – конкурс, аукцион, если не состоялись-повторные торги с начальной ценой (-20%), если не состоялись-публичное предложение с ценой=цене повторных торгов, если не состоялось – земельный участок приобретается в муниципальную собственность.

**Начальная цена определяется** в рамках оценки имущества или = кадастровой стоимости имущества, если кадастровая оценка была за 5 лет до торгов.

**Средства, вырученные на торгах, идут бывшему собственнику**

Срок подачи- не менее 30 дней до даты проведения торгов, возможна отмена.

**Шаг аукциона и т.д., размер задатка** в законе не оговорены, задатки вносятся организатору торгов.

## Торги по конфискату

**Основной способ** – аукцион на повышение

**Начальная цена определяется** в рамках работы с конфискованным имуществом.

**«Шаг аукциона»** - не более 5 % начальной цены продажи, время подачи ЦП: 1 час на подтверждение начальной цены, 10 минут – время ожидания ЦП.

**Задатки вносятся на спецсчета**, блокируются, разблокируются, с них списываются средства в случае уклонения победителя по аналогии с 44-ФЗ, **возможно взимание платы с победителя по аналогии с 44-ФЗ.**

**Срок подачи заявок** – 25 дней + 3 дня на определение участников аукциона

**Если процедура не состоялась**, то **повторно** объявляются торги по **цене, сниженной на 30, 60 и 90% от начальной**, если и таким образом не продано, то товар утилизируется.

Договор купли-продажи заключается в электронной форме.

## Торги по недрам

**Основной способ** – аукцион на повышение, возможно заключение договора с ед.участником

**Начальная цена определяется** в рамках оценки стоимости распоряжения объектами недр.

**«Шаг аукциона»** - 10 % величины минимального (стартового) размера разового арендного платежа.

**Задатки+сбор за участие** вносятся на расчетный счет оператора электронной площадки в банке, включенном в перечень, установленный в соответствии с Федеральным законом о контрактной системе, возможно взимание платы с победителя по аналогии с 44-ФЗ.

**Задаток не возвращается «уклонисту» (обычно возвращается в течение 5 рабоч.дней) , сбор не возвращается никому**, оператор перечисляет в бюджет соответствующего уровня бюджетной системы Российской Федерации.

Постановление Правительства РФ от 28 декабря 2021 г. № 2499 “О порядке проведения аукциона на право пользования участком недр федерального значения, участком недр местного значения, а также участком недр, не отнесенным к участкам недр федерального или местного значения”

## Торги по недрам (механизм аукциона)

Время приема предложений участников аукциона о размере разового платежа за пользование недрами, увеличенном на "шаг аукциона", составляющее 60 минут от начала проведения такого аукциона до истечения срока подачи предложений о размере разового платежа за пользование недрами, а также 20 минут после поступления последнего предложения о его размере.

После прохождения 100-го, 300-го и 500-го "шагов аукциона" величина "шага аукциона" устанавливается в размере 10 процентов достигнутого размера разового платежа за пользование недрами соответственно на 100-м, 300-м и 500-м "шаге аукциона".

В случае если в течение 60 минут от начала проведения аукциона участники аукциона не подали ни одного предложения о размере разового платежа за пользование недрами, увеличенного на "шаг аукциона", такой аукцион признается несостоявшимся.

# Торги по приватизации имущества

Проводятся на основе Федерального закона «О приватизации государственного и муниципального имущества» от 21.12.2001 N 178-ФЗ и Постановления Правительства РФ от 27 августа 2012 г. N 860 «Об организации и проведении продажи государственного или муниципального имущества в электронной форме».

Основные способы: конкурс, аукцион, публичное предложение, продажа без объявления цены, все в электронной форме на повышение.

Задатки – либо оператору, либо продавцу, плата за участие и победу не взимается, договор с единственным участником не заключается (кроме исключений в Москве).

# Торги по аренде имущества

Проводятся на основе Приказа ФАС России от 10.02.2010 N 67 (ред. от 17.06.2021) "О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса" (вместе с "Правилами проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества")

Основные способы: конкурс, аукцион, но **форма (бумажная или электронная) не установлены.**

Задатки – либо оператору, либо продавцу, плата за участие и победу не взимается.

**Созаева Джамиля Алимовна**

**Руководитель отдела  
образовательных программ**

Моб.:+7 903-116-86-07  
d.sozaeva@roseltorg.ru

[www.roseltorg.ru](http://www.roseltorg.ru)