

РЕШЕНИЕ

по делу № 027/10/18.1-625/2021

Резолютивная часть решения оглашена 25 мая 2021 года.

В полном объеме решение изготовлено 27 мая 2021 года.

Комиссия Хабаровского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, порядка осуществления процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сфере строительства (далее – Комиссия), в составе:

Председатель Комиссии:

заместитель руководителя Хабаровского УФАС России;

Члены Комиссии:

начальник отдела рекламы и недобросовестной конкуренции;

главный специалист-эксперт отдела рекламы и недобросовестной конкуренции,

рассмотрев жалобу гр.* (далее – Заявитель) на действия МТУ Росимущества в Хабаровском крае и Еврейской автономной области - Организатора торгов по продаже государственного имущества в электронной форме посредством продажи без объявления цены при проведении торгов на электронной площадке <https://utp.sberbank-ast.ru/> (номер процедуры: SBR012-2104280029, номер извещения на сайте www.torgi.gov.ru 280421/0023417/04).

Лот: 33/50 доли в общей долевой собственности на функциональное помещение, площадью 79,3 кв.м., кадастровый номер 27:23:0020338:769, расположенное по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, район Кировский, ул. Серышева, д. 60 помещение II (1-65), в том числе II (11,36),

при участии представителей:

Организатора торгов – Врио руководителя МТУ Росимущества в Хабаровском крае и Еврейской автономной области гр*, гр* (по доверенности),

Заявителя - гр* (по доверенности),

УСТАНОВИЛА:

В Хабаровское УФАС России поступила жалоба гр* (вх. № 4/6765 от 18.05.2021) на действия МТУ Росимущества в Хабаровском крае и Еврейской автономной области - Организатора торгов по продаже государственного имущества в электронной форме посредством продажи без объявления цены при проведении торгов на электронной площадке <https://utp.sberbank-ast.ru/> (номер процедуры: SBR012-2104280029, номер извещения на сайте www.torgi.gov.ru 280421/0023417/04).

Лот: 33/50 доли в общей долевой собственности на функциональное помещение, площадью 79,3 кв.м., кадастровый номер 27:23:0020338:769, расположенное по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, район Кировский, ул. Серышева, д. 60 помещение II (1-65), в том числе II (11,36) (далее Имущество),

Установив соответствие жалобы формальным требованиям статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Хабаровское УФАС России в установленном порядке направило в адрес Заявителя и Организатора торгов уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу.

Обжалуемые торги - продажа без объявления цены 33/50 доли в общей долевой собственности на функциональное помещение, площадью 79,3 кв.м., кадастровый номер 27:23:0020338:769, расположенное по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, район Кировский, ул. Серышева, д. 60 помещение II (1-65), в том числе II (11,36),

Организатор торгов – МТУ Росимущества в Хабаровском крае и Еврейской автономной области

Извещение N 280421/0023417/04 о проведении продажи без объявления цены (далее - Извещение) 29.04.2021 размещено на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru (далее - Официальный сайт торгов).

Согласно доводам жалобы, Заявитель является собственником 17/50 доли функционального помещения, площадью 79,3 кв.м., с кадастровым номером 27:23:0020338:769, расположенного по адресу:

Разместив извещение о проведении торгов по продаже доли в общей долевой собственности посредством продажи без объявления цены, Организатор торгов нарушил порядок проведения торгов, так как в нарушение пункта 2

статьи 250 ГК РФ не предложил Заявителю приобрести продаваемую долю по цене 1 957 500,00 руб. (цена отсечения), сложившейся в результате проведения торгов посредством публичного предложения, чем нарушил его преимущественное право покупки доли в недвижимом имуществе.

В обоснование своего довода сослался на правовую позицию Верховного суда Российской Федерации, изложенную в определении № 306-ЭС19-22343 от 04.06.2020.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласился и пояснил, что

реализация преимущественного права признана несостоявшейся, так как гр* отказался от приобретения продаваемой доли.

В соответствии с Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее Федеральный закон от 21.12.2001 № 178-ФЗ, Закон о приватизации) Имущество выставлено на аукцион в электронной форме с открытой формой подачи предложений о цене. Процедура признана несостоявшейся.

Имущество выставлено на продажу посредством публичного предложения в электронной форме с открытой формой подачи предложений о цене. Процедура также признана несостоявшейся в связи с тем, что не подано ни одной заявки на участие.

Также не согласился с доводом заявителя, о том, что Организатор торгов должен направить гр* уведомление о продаже имущества по цене отсечения. У МТУ Росимущества в Хабаровском крае и Еврейской автономной области отсутствуют правовые основания для продажи Имущества по минимальной цене предложения (цене отсечения) при несостоявшейся процедуре по продаже имущества посредством публичного предложения.

В связи с чем, считает жалобу необоснованной и не подлежащей удовлетворению.

В ходе рассмотрения жалобы установлено.

Согласно распоряжению Правительства РФ от 31.12.2019 № 3260-р «Об утверждении прогнозного плана приватизации федерального имущества и основных направлений приватизации федерального имущества на 2020-2022 годы» объект продажи включен в прогнозный план приватизации федерального имущества.

Цена продажи Имущества установлена в размере 3 915 000 рублей с учетом

НДС, согласно стоимости указанной в отчете рыночной стоимости недвижимого имущества № 3663/20, выполненном ООО «Аналитик Центр», в экспертном заключении саморегулируемой региональной ассоциации оценщиков № 34/131020/27-03 от 30.10.2020.

На основании распоряжения МТУ Росимущества в Хабаровском крае и Еврейской автономной области от 10.12.2020 № 230 «Об условиях приватизации 33/50 доли в праве в общей долевой собственности на нежилое помещение, общей площадью 79,3 кв. м, кадастровый номер 27:23:0020338:769, по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Серышева, 60, пом. II (1-65), в том числе II (11,36)» гр* 11.12.2020 направлено уведомление о намерении продажи имущества посредством реализации преимущественного права на приобретение 33/50 доли в праве в общей долевой собственности на нежилое помещение, общей площадью 79,3 кв. м., кадастровый номер 27:23:0020338:769.

Факт получения 21.12.2020 предложения (в письменной форме) о покупке 33/50 доли в праве в общей долевой собственности на нежилое помещение, общей площадью 79,3 кв. м., кадастровый номер 27:23:0020338:769 с указанием цены в размере 3 915 000 рублей, подтвержден заявителем.

Согласно протоколу № 1 от 25.01.2021 об итогах реализации преимущественного права покупки 33/50 доли в праве в общей долевой собственности на нежилое помещение, общей площадью 79,3 кв. м., кадастровый номер 27:23:0020338:769 реализация преимущественного права покупки признана несостоявшейся в связи с тем, что в установленный законодательством срок, согласие (заявление) гр* на приобретение имущества не поступило.

В соответствии с Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее Федеральный закон от 21.12.2001 № 178-ФЗ, Закон о приватизации) Имущество выставлено на аукцион в электронной форме с открытой формой подачи предложений о цене. Процедура признана несостоявшейся.

В порядке части 1 статьи 23 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ продажа государственного или муниципального имущества посредством публичного предложения (далее - продажа посредством публичного предложения) осуществляется в случае, если аукцион по продаже указанного имущества был признан несостоявшимся.

Организатором торгов имущество выставлено на продажу посредством публичного предложения в электронной форме с открытой формой подачи предложений о цене.

В ходе продажи Имущества посредством публичного предложения цена первоначального предложения продажи Имущества установлена в размере 3 915 000 рублей, минимальная цена предложения (цена отсечения)

установлена в размере 1 957 500 рублей с учетом НДС.

«Шаг понижения» -391 500 рублей, «шаг аукциона» 195 750 рублей.

Продажа посредством публичного предложения признана несостоявшейся в связи с тем, что не подано ни одной заявки на участие.

Проанализировав поступившие материалы и заслушав представителей Организатора торгов, Комиссия пришла к следующим выводам.

Порядок проведения торгов в виде продажи без объявления цены регулируется Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 21.12.2001 N 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», постановлением Правительства Российской Федерации от 27.08.2012 N 860 «Об организации и проведении продажи государственного или муниципального имущества в электронной форме».

В соответствии с частью 1 статьи 24 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ продажа государственного или муниципального имущества без объявления цены осуществляется, если продажа этого имущества посредством публичного предложения не состоялась.

Под приватизацией государственного и муниципального имущества понимается возмездное отчуждение имущества, находящегося в собственности Российской Федерации, субъектов РФ, муниципальных образований, в собственность физических и (или) юридических лиц (ст. 1 Закона о приватизации).

В пункте 4 статьи 3 Закона о приватизации указано, что к отношениям по отчуждению государственного и муниципального имущества, не урегулированным настоящим Федеральным законом, применяются нормы гражданского законодательства.

В силу статьи 217 Гражданского Кодекса Российской Федерации (далее ГК РФ) имущество, находящееся в государственной или муниципальной собственности, может быть передано его собственником в собственность граждан и юридических лиц в порядке, предусмотренном законами о приватизации государственного и муниципального имущества. При приватизации государственного и муниципального имущества предусмотренные ГК РФ положения, регулирующие порядок приобретения и прекращения права собственности, применяются, если законами о приватизации не предусмотрено иное.

В соответствии с пунктом 2 статьи 246 ГК РФ участник долевой собственности вправе по своему усмотрению продать, подарить, завещать, отдать в залог свою долю либо распорядиться ею иным образом с соблюдением при ее возмездном отчуждении правил, предусмотренных статьей 250

Гражданского кодекса Российской Федерации.

Поскольку Законом о приватизации не урегулирован порядок продажи долей в праве общей долевой собственности, в данном случае подлежат применению положения статьи 250 ГК РФ.

Согласно статье 250 ГК РФ при продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов, а также случаев продажи доли в праве общей собственности на земельный участок собственником части расположенного на таком земельном участке здания или сооружения либо собственником помещения в указанных здании или сооружении.

При этом положения статьи 250 ГК РФ с целью обеспечения интересов всех участников общей собственности предусматривают приоритет преимущественного права покупки доли в общем имуществе участников долевой собственности, в силу которого сначала выполняются требования привилегии, а затем собственник или уполномоченное лицо получает право распоряжаться указанной долей в общем порядке.

В соответствии с пунктом 2 статьи 250 ГК РФ продавец доли обязан известить в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу с указанием цены и других условий, на которых продает ее.

Если остальные участники долевой собственности не приобретут продаваемую долю в праве собственности на недвижимое имущество в течение месяца, а в праве собственности на движимое имущество в течение десяти дней со дня извещения, продавец вправе продать свою долю любому лицу. В случае, если все остальные участники долевой собственности в письменной форме откажутся от реализации преимущественного права покупки продаваемой доли, такая доля может быть продана постороннему лицу ранее указанных сроков.

При этом, Заявитель в течение месяца после извещения организатором торгов о продаже 33/50 доли в праве в общей долевой собственности на нежилое помещение, общей площадью 79,3 кв. м, кадастровый номер 27:23:0020338:769, по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Серышева, 60, пом. II (1-65), в том числе II (11,36) действий, направленных на приобретение данного Имущества, не предпринимал.

Как установлено, торги по продаже Имущества в форме аукциона и в форме публичных предложений признаны несостоявшимися, рыночная цена

Имущества, по которой оно будет продано, не сложилась. При этом у Организатора торгов отсутствуют основания для продажи Имущества собственнику гр* по минимальной цене предложения (цена отсечения), установленной в размере 1 957 500 рублей с учетом НДС.

На основании вышеизложенного, Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю не усматривает в действиях Организатора торгов нарушений порядка проведения торгов.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Хабаровского УФАС России,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу гр* на действия МТУ Росимущества в Хабаровском крае и Еврейской автономной области – организатора торгов по продаже государственного имущества в электронной форме посредством продажи без объявления цены при проведении торгов на электронной площадке <https://utp.sberbank-ast.ru/> (номер процедуры: SBR012-2104280029, номер извещения на сайте www.torgi.gov.ru 280421/0023417/04),

Лот: 33/50 доли в общей долевой собственности на функциональное помещение, площадью 79,3 кв.м., кадастровый номер 27:23:0020338:769, расположенное по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, район Кировский, ул. Серышева, д. 60, помещение II (1-65), в том числе II (11,36) необоснованной.

2. Снять ограничения, установленные уведомлением от 20.05.2021 № 4/5270.

В соответствии с частью 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции решение комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения.

Председатель Комиссии

Члены Комиссии: