

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Приморскому краю (далее – Приморское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры проведения торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), в составе:

председатель Комиссии:

– заместитель руководителя Приморского УФАС России;

члены Комиссии:

– специалист 1 разряда отдела контроля органов власти,

– специалист 1 разряда отдела кадров, информатики и делопроизводства,

рассмотрев жалобу К. Д. А.

УСТАНОВИЛА:

В Приморское УФАС России поступила жалоба К. Д. А. (далее – Заявитель) на действия организатора торгов - Управлению муниципального имущества администрации Дальнегорского городского округа при продаже муниципального имущества без объявления цены (извещение № 311014/0077764/01, размещенное на официальном сайте www.forgi.gov.ru).

Заявитель на рассмотрение жалобы не явился, заявил письменное ходатайство о рассмотрении жалобы в его отсутствие.

Как следует из содержания жалобы, организатор торгов в нарушении требований статьи 24 Федерального закона от 21.12.2001 №178 «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее – Закон о приватизации государственного и муниципального имущества) определил минимальную цену продаваемого муниципального имущества равную рыночной стоимости земельного участка в сумме 938 104 рублей 00 копеек.

Направленный в адрес Заявителя подписанный со стороны организатора торгов договор купли-продажи имущества не соответствует извещению о проведении торгов и протоколу заседания конкурсной комиссии от 02.12.2014, так как в протоколе указано: форма оплаты: единовременный платеж не позднее 30 календарных дней с момента заключения договора купли-продажи, а в договоре купли-продажи указано: «3.4 форма оплаты: единовременный платеж в 10-дневный срок со дня заключения договора купли-продажи».

Заявитель полагает, что организатор торгов в соответствии с извещением о проведении торгов вправе на заседании конкурсной комиссии установить только форму оплаты за имущество как указано в извещении, а не порядок оплаты за имущество. Так как извещением о проведении торгов в качестве порядка оплаты предусмотрены две формы: единовременный платеж или рассрочка. В связи с тем, что извещением о проведении торгов не конкретизирован порядок предоставления, в том числе сроки, рассрочки, то стороны обязаны

руководствоваться статьей 35 Закона о приватизации государственного и муниципального имущества.

В нарушении статьи 552 Гражданского кодекса организатор торгов продавал сформированный земельный участок, расположенный под детским садом, без согласия владельца другой части здания детского сада площадью 2101,3 кв.м.

В ответ на запрос от 14.01.2015 (получен организатором торгов 26.01.2015г) в адрес организатора торгов о необходимости дать разъяснения: почему земельный участок предоставляется покупателю не в долевую собственность, ответа в мой адрес Заявителя не поступило. Более того, на территории земельного участка в ходе подписания акта приема-передачи установлены многочисленные инженерные коммуникации, установить наличие которых до проведения аукциона не представлялось возможным, так как коммуникации расположены под землей. В адрес организатора торгов направлен запрос от 14.01.2015г (получено организатором торгов 26.01.2015г) о предоставлении информации о принадлежности инженерных коммуникаций ответ не получен до настоящего времени.

Договор купли – продажи № 396 от 23.12.2014 был получен Заявителем 12.01.2015г. Несмотря на то, что законом о приватизации установлен конечный срок подписания договора - 23.12.2014 Заявителем договор купли-продажи имущества подписан с протоколом разногласий в части корректировки пунктов 3.3, 3.4 и 3.5, данные пункты в протоколе разногласий приведены в соответствии с требованиями извещения о проведении торгов: указана форма оплаты в пункте 3.4, указана рассрочка платежа на 12 месяцев, как это предусматривает извещение о проведении торгов и статья 35 Закона о приватизации государственного и муниципального имущества, и в связи с тем, что иное не установлено извещением о проведении торгов. Договор №396 от 23.12.2014 направлен в адрес организатора торгов и получен организатором торгов 26.01.2015г. В связи с отсутствием информации о рассмотрении договора №396 от 23.12.2014г с протоколом разногласий, Заявителем в адрес организатора торгов был подготовлено соглашение о расторжении договора № 396, данное соглашение получено организатором торгов 17.02.2015.

04 марта 2015 года по истечению 30 дней с момента получения, подписанного Заявителем договора № 369 от 23.12.2014 организатор торгов на официальном сайте www.torgi.gov.ru разместил информацию о том, что покупатель имущества не совершил действий по заключению договора купли – продажи. В протоколе от 04.03.2015 указывается, что срок заключения договора истек 26.02.2015.

Представитель Организатора торгов с доводами жалобы не согласился, представил письменные возражения, в обоснование пояснил, что продажа муниципального имущества без объявления цены проводилась в соответствии с требованиями Закона о приватизации государственного и муниципального имущества.

Оценив доводы Заявителя и Организатора торгов, исследовав письменные доказательства по продаже муниципального имущества без объявления цены, Комиссия установила следующее.

31.10.2014 Организатором торгов на официальном сайте www.torgi.gov.ru было

размещено извещение № 311014/0077764/01 о продаже без объявления цены муниципального имущества: часть здания бывшего детского сада общей площадью 1802,5 кв.м., расположенная по адресу: г. Дальнегорск, ул. 8 Марта, д. 10а.

Продажа муниципального имущества без объявления цены осуществляется в соответствии с требованиями Закона о приватизации и Постановлением Правительства РФ от 22.07.2002 № 549 «Об утверждении Положений об организации продажи государственного или муниципального имущества посредством публичного предложения и без объявления цены».

В соответствии с частью 1 статьи 24 Закона о приватизации государственного и муниципального имущества при продаже государственного или муниципального имущества без объявления цены его начальная цена не определяется.

Предметом торгов являлось недвижимое имущество: часть здания бывшего детского сада общей площадью 1 802,5 кв. м, при этом начальная цена продажи имущества не устанавливалась, о чем указано в информационном сообщении.

Согласно части 1 статьи 28 Закона о приватизации государственного и муниципального имущества приватизация зданий, строений и сооружений, а также объектов, строительство которых не завершено и которые признаны самостоятельными объектами недвижимости, осуществляется одновременно с отчуждением лицу, приобретающему такое имущество, земельных участков, занимаемых таким имуществом и необходимых для их использования.

Часть 4 статьи 34 Земельного кодекса РФ устанавливает, что отчуждение здания, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком.

Часть здания бывшего детского сада общей площадью 1 802,5 кв. м признано самостоятельным объектом недвижимости, что подтверждается кадастровым паспортом объекта от 26.12.2011 и свидетельством о государственной регистрации права собственности от 02.02.2012.

Таким образом, земельный участок под объектом продажи - частью здания, являющимся самостоятельным объектом недвижимости, и который выделен в натуре, подлежит отчуждению одновременно с объектом.

В информационном сообщении указано, что продажа имущества осуществляется одновременно с продажей земельного участка под частью здания, с кадастровым номером 25:03:010305:4001, площадью 5656,0 кв. м. Названный земельный участок сформирован и занят приватизируемым объектом недвижимости, что подтверждается кадастровым паспортом земельного участка от 13.12.2013 и свидетельством о государственной регистрации права собственности от 24.12.2013.

Частью 3 статьи 28 Закона о приватизации государственного и муниципального имущества установлено, что собственники объектов недвижимости, не являющихся самовольными постройками и расположенных на земельных участках, относящихся к государственной или муниципальной собственности, обязаны либо взять в аренду, либо приобрести у государства или муниципального образования

указанные земельные участки, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Отчетом № 7566 определена рыночная стоимость земельного участка - 938 104,00 рублей.

Таким образом, довод Заявителя о том, что организатором торгов установлена минимальная цена продаваемого муниципального имущества Комиссия признает необоснованным, поскольку организатором торгов определена стоимость земельного участка под продаваемым объектом недвижимости.

Довод Заявителя о том, что организатором торгов в качестве формы оплаты за имущество определен единовременный платеж, Комиссия считает необоснованным в силу следующего.

Согласно части 1 статьи 35 Закона о приватизации государственного и муниципального имущества плата приобретаемого покупателем государственного или муниципального имущества производится единовременно или в рассрочку. Срок рассрочки не может быть более чем один год.

Протоколом заседания конкурсной комиссии от 02.12.2014 определена форма оплаты приобретаемого имущества – единовременный платеж. Конкурсная комиссия действовала в соответствии с требованиями Закона о приватизации государственного и муниципального имущества.

Довод Заявителя о том, что организатором торгов выставлен на продажу сформированный земельный участок, расположенный под детским садом без согласия владельца другой части здания детского сада Комиссия также признает необоснованным, поскольку часть здания бывшего детского сада общей площадью 1802,5 кв. м признано самостоятельным объектом недвижимости, что подтверждается кадастровым паспортом объекта от 26.12.2011 и свидетельством о государственной регистрации права собственности от 02.02.2012.

На основании вышеизложенного, Комиссия пришла к выводу, что права Заявителя жалобы действиями Организатора торгов нарушены не были.

При таких обстоятельствах, Комиссия приходит к выводу о том, что жалоба К. Д. А. является необоснованной.

Комиссия принимала решение, исходя из представленных Заявителем и Организатором торгов документов.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу К. Д. А. необоснованной.
2. Предписание в порядке части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции не выдавать.

