

РЕШЕНИЕ № 51-18.1к

по результатам рассмотрения жалобы М.В. Алпатовой на действия Организатора торгов - Администрации Семилукского муниципального района Воронежской области при проведении торгов в форме открытого аукциона по продаже муниципального имущественного комплекса (извещение №021015/0065493/01)

24.02.2016

г. Воронеж

Резолютивная часть решения объявлена 18.02.2016

Решение в полном объеме изготовлено 24.02.2016

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Воронежской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции), на нарушение порядка проведения торгов (далее - Комиссия) в составе: Чушкин Д.Ю. - председатель Комиссии, зам. руководителя — начальник отдела; Полухин С.И. - член Комиссии, зам. начальника отдела; Шевцова И.С. - член комиссии, государственный инспектор,

в присутствии:

представителя организатора торгов — <...>; <...>.

в отсутствии:

заявителя — Алпатовой М.В. (ходатайство о рассмотрении жалобы в отсутствие заявителя от 11.02.2016г.),

при проведении торгов в форме открытого аукциона по продаже муниципального имущественного комплекса (здания школы), расположенного на земельном участке площадью 22 293,0 кв.м., с кадастровым №36:28:1700002:16, в соответствии со статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, **установила:**

09.02.2016г. в Управление Федеральной антимонопольной службы по Воронежской области поступила жалоба М.В. Алпатовой (далее — Заявитель) на действия организатора торгов — администрации Семилукского муниципального района Воронежской области при проведении торгов в форме открытого аукциона по продаже муниципального имущественного комплекса (здания школы), проведенного в соответствии, с Федеральным законом от 21.12.2001г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества».

Указанная жалоба признана соответствующей требованиям, предусмотренным частью 6 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции и принята к рассмотрению. На основании части 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции информация о поступлении указанной жалобы и ее содержании размещена на официальном сайте Воронежского УФАС России <http://voronezh.fas.gov.ru>.

По мнению, Заявителя в опубликованном сообщении о проведении открытого аукциона по продаже имущества администрации Семилукского муниципального района Воронежской области, организатором торгов - администрацией Семилукского муниципального района Воронежской области (далее - Администрация) скрыта информация относительно состава и характеристик имущества, выставленного на торги. А именно, по лоту № 1 — имущественный комплекс не указано обременение имущества, что изменило характеристики предмета торгов и сформировало неверное представление о продаваемом имуществе. Также М.В. Алпатова отмечает, что сведений об установленных обременениях, о том, что предметом торгов является объект культурного наследия, а также об условиях охранного обстоятельства, не было указано ни в информационном сообщении о проведении торгов 16.10.2015, размещенным в сети Интернет на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru, а также в информационном сообщении о продаже имущества, опубликованного в официальном печатном издании, газете «Семилукская жизнь» от 02.10.2015г. №71

(11134), ни в постановлении администрации Семилукского района от 29.05.2015г. №583, ни в договоре купли-продажи.

Представитель администрации Семилукского муниципального района Воронежской области не согласился с доводами заявителя, считает их необоснованными и просит отказать в удовлетворении жалобы, поскольку Федеральным законом от 21.12.2001г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» не предусмотрено указание сведений об обременении. Кроме того, в информационных сообщениях, опубликованных на сайте www.torgi.gov.ru (№021015/0065493/01), а также газете «Семилукская жизнь» от 02.10.2015г. №71 содержится информация о порядке ознакомления покупателей с информацией и условиями договора купли продажи имущественного комплекса, с приложением фотографий и сканов свидетельства о государственной регистрации права собственности.

В материалах на проведение аукциона приложен необходимый пакет документов, с которыми претендент мог ознакомиться в процессе подачи заявки:

- отчет об оценке рыночной стоимости от 18.05.2015г. №292/15;
- постановление о проведении торгов от 20.10.2015г. №595;
- протокол от 06.07.2015г. №6/15 о предыдущих торгах по извещению №100615/0065493/01;
- выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним на земельный участок, здание Терновской школы (объект культурного наследия), здание школьной котельной.

Также представитель администрации пояснил, что статьей 48 Федерального закона от 25.06.2002г. №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» установлено, что в случае, если к моменту заключения договора, предусматривающего передачу прав собственности на объект культурного наследия, не оформлены охранные документы, то такой договор должен содержать в качестве существенного условия обязательства по выполнению требований, установленных пунктами 1-3 статьи 47.3 указанного Федерального закона.

Соответственно, в проект договора купли-продажи имущественного комплекса были включены требования Федерального закона от 25.06.2002г. №73-ФЗ и направлены в адрес победителя аукциона письмом от 12.11.2015г. №8163.

Изучив материалы дела, предоставленные доказательства, Комиссия пришла к следующим выводам.

Отношения, связанные с порядком реализации имущества установлены Федеральным законом от 21.12.2001г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества».

Информационное сообщение о продаже государственного или муниципального имущества должно содержать:

- 1) наименование государственного органа или органа местного самоуправления, принявших решение об условиях приватизации такого имущества, реквизиты указанного решения;
- 2) наименование такого имущества и иные позволяющие его индивидуализировать сведения (характеристика имущества);
- 3) способ приватизации такого имущества;
- 4) начальная цена продажи такого имущества;
- 5) форма подачи предложений о цене такого имущества;
- 6) условия и сроки платежа, необходимые реквизиты счетов;
- 7) размер задатка, срок и порядок его внесения, необходимые реквизиты счетов;
- 8) порядок, место, даты начала и окончания подачи заявок, предложений;

- 9) исчерпывающий перечень представляемых участниками торгов документов и требования к их оформлению;
- 10) срок заключения договора купли-продажи такого имущества;
- 11) порядок ознакомления покупателей с иной информацией, условиями договора купли-продажи такого имущества;
- 12) ограничения участия отдельных категорий физических лиц и юридических лиц в приватизации такого имущества;
- 13) порядок определения победителей (при проведении аукциона, специализированного аукциона, конкурса) либо лиц, имеющих право приобретения государственного или муниципального имущества (при проведении его продажи посредством публичного предложения и без объявления цены);
- 14) место и срок подведения итогов продажи государственного или муниципального имущества;
- 15) сведения обо всех предыдущих торгах по продаже такого имущества, объявленных в течение года, предшествующего его продаже, и об итогах торгов по продаже такого имущества.

Администрацией Семилукского муниципального района Воронежской области объявлен аукцион по продаже имущественного комплекса, расположенного по адресу: Воронежская область, Семилукский район, с. Терновое, ул. Терновская, 2, земельного участка и расположенных на нем здания школы, здания котельной:

1. подготовлен отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества от 18.05.2015г. №292/15;
2. подготовлено постановление от 02.06.2015г. №595 о проведении торгов в форме открытого аукциона;
3. на основании постановления на сайте www.torgi.gov.ru (№100615/0065493/01), а также газете «Семилукская жизнь» от 10.06.2015г. №39 опубликовано информационное сообщение о проведении торгов в форме открытого аукциона по продаже имущественного комплекса;
4. аукцион признан несостоявшимся, в связи с отсутствием заявок (протокол от 06.07.2015г. №6/15);
5. на основании постановления опубликовано информационное сообщение о повторном проведении торгов в форме открытого аукциона по продаже имущественного комплекса, с приложением фотографий имущественного комплекса и сканов свидетельств о государственной регистрации права собственности;
6. на аукцион подали заявки четыре претендента, по результатам рассмотрения заявок, все были признаны участниками аукциона (протокол от 30.10.2015г. №7/15);
7. 09.11.2015г. был проведен аукцион, по результатам которого определен победитель — М.В. Алпатова (протокол от 09.11.2015г. №8/15);
8. в соответствии с п.13 ст. 18 Федерального закона №173-ФЗ в течение 5 дней (10.11.2015г.) всем участникам, кроме победителя был возвращен задаток;
9. в соответствии с п.14 ст. 18 Федерального закона №173-ФЗ в адрес победителя М.В. Алпатовой (указанный в заявке) были подготовлены и направлены уведомление о признании победителем и проект договора купли-продажи (письмо 12.11.2015г. №8163 — письмо не было получено адресатом, вернулось назад).

В соответствии с частью 2 статьи 448 Гражданского кодекса РФ, если иное не предусмотрено законом, извещение о проведении торгов должно быть опубликовано организатором не позднее чем за тридцать дней до их проведения. Извещение должно содержать сведения о времени, месте и форме торгов, об их предмете, о существующих обременениях продаваемого имущества и о порядке проведения торгов, в том числе об оформлении участия в торгах, определении

лица, выигравшего торги, а также сведения о начальной цене.

Согласно Выписке (от 06.10.2015 №36/000/004/2015-114582) из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимого имущества, предоставленной в материалы дела, имущество правообладателя администрации Семилукского муниципального района Воронежской области — здание Терновской школы (Воронежская обл., Семилукский р-н, с. Терновое, ул. Терновская, 2) имеет обременение, сохранение объекта культурного наследия согласно ст. 52 Федерального закона №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятники истории и культуры) народов РФ».

Наличие обременения по имущественному комплексу, здание Терновской школы, расположенному по адресу: Воронежская обл., Семилукский р-н, с. Терновое, ул. Терновская, 2, инвентарный №9989, литер 1А, 2А, 3А в виде обременения, сохранение объекта культурного наследия согласно с. 52 Федерального закона №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятники истории и культуры) народов РФ», представитель Администрации не опровергал. Его доводы сводятся к тому, что для выяснения дополнительной информации, в том числе, и существующих обременениях, потенциальным участникам необходимо было обратиться за разъяснениями к организатору торгов либо получить сведения в открытом доступе в сети «Интернет», а также получить официальную выписку из ЕГРП.

Однако, информация об обременении имущества, право собственности на которое продается, является характеристиками выставляемого на торги имущества. Следовательно, сообщение Администрации не содержит информации, опубликование которой предусмотрено частью 2 статьи 448 Гражданского кодекса РФ, частью 2 статьи 15 Федерального закона «О приватизации государственного и муниципального имущества» и является обязательным при продаже имущества.

У лиц, желающих принять участие в торгах по продаже имущества нет обязанности по получению разъяснений относительно обременений подлежащего продаже имущества, поскольку данная информация должна быть указана в сообщениях о продаже имущества в силу закона.

02.02.2016г. Алпатова М.В. обратилась в Воронежское УФАС России с жалобой на действия организатора торгов — администрации Семилукского муниципального района Воронежской области при проведении торгов в форме открытого аукциона по продаже муниципального имущественного комплекса, в связи с тем, что не указание в сообщениях о продаже имущества (здания Терновской школы) информации о наличии обременения продаваемого имущества повлекло нарушение ее прав и интересов. Поскольку при наличии сведений об обременении имущества, действия участника торгов могли быть иными.

Таким образом, организатором торгов — Администрацией в информационных сообщениях о проведении торгов имущественного комплекса - здания Терновской школы не указана информация о наличии обременения продаваемого имущества, размещение которой, согласно действующему законодательству, является обязательной. Существенное искажение характеристик предмета публичных торгов формирует у потенциальных участников неправильное представление о продаваемом имуществе и могло повлиять на вероятность принятия участия в торгах. При установленных обстоятельствах указание неполной и недостоверной информации о предмете торгов, повлекло за собой самостоятельное нарушение, которое выразилось в ненадлежащем обнародовании информационного сообщения о проведении торгов.

Оценив фактические обстоятельства дела в совокупности с представленными

доказательствами, Комиссия Воронежского УФАС России приходит к выводу о нарушении организатором торгов — администрацией Семилукского района Воронежской области порядка опубликования сообщения о проведении торгов в форме открытого аукциона по продаже муниципального имущественного комплекса, здания Терновской школы, в части не указания информации, а именно, не указания сведений об обременении имущества, опубликование которых предусмотрено частью 2 статьи 448 Гражданского кодекса РФ, частью 2 статьей 15 Федерального закона «О приватизации государственного и муниципального имущества» и является обязательным при проведении торгов муниципального имущества.

На основании изложенного и в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия **решила:**

1. Признать жалобу Алпатовой М.В. на действия организатора торгов — администрации Семилукского района Воронежской области при организации и проведении торгов в форме открытого аукциона по продаже муниципального имущественного комплекса, здание Терновской школы, по лоту №1 (извещение № 021015/00655493/01), обоснованной.

2. Выдать организатору торгов — администрации Семилукского района Воронежской области предписание об аннулировании открытых торгов в форме открытого аукциона по продаже муниципального имущественного комплекса, здание Терновской школы, по лоту №1 (извещение № 021015/00655493/01).

Настоящее решение размещено на сайте Воронежского УФАС России в сети «Интернет»:

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его вынесения.

Председатель Комиссии

Члены Комиссии

Д.Ю. Чушкин

С.И.Полухин

И.С.Шевцова