

## Решение

Резолютивная часть решения оглашена 07 февраля 2014 г.  
Иваново

город

В полном объеме решение изготовлено 07 февраля 2014 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ивановской области по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия Ивановского УФАС России, Комиссия) в составе: <...> ,

в присутствии:

заявителя – <...> на основании паспорта,

представителя <...> – <...> на основании паспорта,

представителя ООО «Ивановское региональное агентство конкурсов и аукционов» и ОГУП «Агентство развития Ивановской области» - <...> на основании выписки из ЕГРЮЛ от 12.12.2014 №22726 и доверенности №2 от 04.02.2014,

### УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Ивановской области 18.07.2013 поступила жалоба <...> (Вх.№040гр от 29.01.2014) (далее - Заявитель) на действия ООО «Ивановское региональное агентство конкурсов и аукционов» (далее - Организатор), выразившиеся в необоснованном признании заявки на участие в открытом аукционе №241213/2005917/01-1 не соответствующей требованиям аукционной документации и отказе в допуске к участию в открытом аукционе №241213/2005917/01-1.

В жалобе указывается, что Протоколом определения участников аукциона №241213/2005917/01-1 от 23.01.2014 о продаже на открытом аукционе недвижимого имущества: объект недвижимости – нежилое здание реабилитационного центра и нежилые строения – веранда, сарай, гараж, расположенные по адресу: Ивановская область, Приволжский район, г. Плес, ул. Советская, д. 83, по заявке претендента №3 <...> было принято решение об отказе в допуске к участию в указанном открытом аукционе.

<...> считает действия Организатора неправомерными, поскольку заявка была оформлена в соответствии с требованиями, установленными извещением о проведении аукциона №241213/2005917/01-1. При этом в Протоколе определения участников аукциона от 23.01.2014 указано, что поданная заявка претендента №3 <...> не соответствует требованиям, установленным в документации об открытом аукционе, однако отсутствует обоснование, почему заявка <...> была признана оформленной ненадлежащим образом.

В связи с изложенным, Заявитель обратился в Ивановское УФАС России с жалобой на действия ООО «Ивановское региональное агентство конкурсов и аукционов», выразившиеся в необоснованном признании заявки на участие в открытом аукционе №241213/2005917/01-1 не соответствующей требованиям и

отказе в допуске к участию в открытом аукционе №241213/2005917/01-1.

ООО «Ивановское региональное агентство конкурсов и аукционов» представило возражение на жалобу, в котором указало, что в нарушение п. 15 аукционной документации заявка <...> не содержала указаний на конкретные характеристики, которыми будет обладать результат работ в течение календарного года с момента приватизации, а также в заявке отсутствовали конкретные предложения по использованию предмета аукциона в случае победы. Непредставление необходимых сведений, предусмотренных аукционной документацией, послужило основанием для отказа <...> в допуске к участию в аукционе.

В связи с этим ООО «Ивановское региональное агентство конкурсов и аукционов» считает жалобу <...> необоснованной.

Согласно части 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд.

Исходя из содержания жалобы, ее рассмотрение осуществлено в соответствии с требованиями статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

<...> заявил ходатайство о допуске к участию в заседании Комиссии представителя – <...> Представитель ООО «Ивановское региональное агентство конкурсов и аукционов» и ОГУП «Агентство развития Ивановской области» не возражал относительно ходатайства.

Рассмотрев указанное ходатайство, Комиссия приняла решение о допуске <...> к участию в рассмотрении жалобы в качестве представителя Заявителя.

На заседании Комиссии Ивановского УФАС России представитель Заявителя поддержал доводы, изложенные в жалобе; представитель Организатора с указанными доводами не согласился по основаниям, изложенным в отзыве на жалобу.

Рассмотрев представленные документы, заслушав лиц, участвующих в деле, Комиссия Ивановского УФАС России установила следующее.

24.12.2013 на сайте <http://torgi.gov.ru/> опубликовано извещение №241213/2005917/01-1 о проведении торгов в отношении объекта недвижимости - нежилое здание реабилитационного центра и нежилые строения - веранда, сарай, гараж, расположенные по адресу: РФ, Ивановская область, Приволжский район, город Плес, улица Советская, дом №83, земельный участок. Недвижимое имущество «Дом жилой, XIX в.», расположенное по адресу: РФ, Ивановская область, Приволжский район, город Плес, улица Советская, дом №83, является

объектом культурного наследия. Земельный участок: категория: земли населенных пунктов, площадь: 2585 кв.м., кадастровый номер <...> :13:020102:39, разрешенное использование: для размещения пансионата, свидетельство о регистрации права собственности Ивановской области от 27.08.2013, серия <...> -СС № 358575.

**Основание проведения торгов:** аукцион проводится в соответствии с Гражданским Кодексом РФ, Федеральным законом от 21 декабря 2001 года № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (в действующей редакции), Федеральным законом от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Постановлением Правительства РФ от 12 августа 2002 г. № 585 «Об утверждении Положения об организации продажи государственного или муниципального имущества на аукционе и Положения об организации продажи находящихся в государственной или муниципальной собственности акций открытых акционерных обществ на специализированном аукционе», Законом Ивановской области №105-ОЗ от 13 июля 2007 года «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) Ивановской области», Письмом Заместителя Председателя Правительства Ивановской области, руководителя представительства Правительства Ивановской области в городе Москве начальнику Департамента управления имуществом Ивановской области от 11.09.2013 года № 2432 – ИД-6.

Продавцом указанного имущества является Департамент Управления имуществом Ивановской области в лице ОГУП «Агентство развития Ивановской области».

Организатором торгов выступает Общество с ограниченной ответственностью «Ивановское региональное агентство конкурсов и аукционов».

**Форма торгов (способ приватизации):** продажа открытым аукционом.

**Форма подачи предложений о цене имущества:** аукцион является открытым по составу участников и открытым по форме подачи предложений о цене имущества.

**Начало приема заявок на участие в аукционе:** 25 декабря 2013 года.

**Время и дата окончания приема заявок на участие в аукционе:** 20 января 2014 года 16 часов 00 мин.

**Дата рассмотрения продавцом заявок и документов претендентов:** 23 января 2014 года.

По итогам рассмотрения заявок претендентов на участие в аукционе был составлен Протокол определения участников аукциона №241213/2005917/01-1 от 23.01.2014 (далее - Протокол).

В соответствии с указанным Протоколом для целей участия в аукционе в установленный Извещением срок поступило 4 (четыре) заявки.

По результатам рассмотрения указанных заявок аукционной комиссией принято решение о соответствии заявок №№1, 2 требованиям, установленным в документации об открытом аукционе; указанные претенденты были допущены к участию в открытом аукционе и признаны участниками открытого аукциона.

Заявки на участие в аукционе претендентов №№ 3, 4 были признаны не соответствующими требованиям аукционной документации; претенденты, подавшие данные заявки, не были допущены к участию в открытом аукционе.

В соответствии с абз. 2 ст. 217 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

Отношения, связанные с приватизацией муниципального имущества, регулируются Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее – Закон о приватизации).

В соответствии с п. 2 ч. 1 ст. 13 Закона о приватизации одним из способов приватизации муниципального имущества является аукцион.

Порядок проведения [аукциона по продаже](#) муниципального имущества, условия участия в нем, а также порядок оплаты муниципального имущества регулируется также Положением об организации продажи государственного или муниципального имущества на аукционе, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 12.08.2002 № 585 (далее - Положение).

В соответствии с пп. «е», «ж», «и» п. 3 Положения Продавец в соответствии с законодательством Российской Федерации при подготовке и проведении аукциона:

- принимает от претендентов заявки на участие в аукционе (далее именуются - заявки) и прилагаемые к ним документы по составленной ими описи, а также предложения о цене имущества при подаче предложений о цене имущества в закрытой форме;

- проверяет правильность оформления представленных претендентами документов и определяет их соответствие требованиям [ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА](#) Российской Федерации и перечню, опубликованному в информационном сообщении о проведении аукциона;

- принимает решение о признании претендентов участниками аукциона или об отказе в допуске к участию в аукционе по основаниям, установленным Законом о приватизации, и уведомляет претендентов о принятом решении.

В соответствии с п. 4 Положения Продавец вправе привлекать к осуществлению функций, указанных в [ПОДПУНКТАХ «В», «Е», «Ж» И «З»](#) пункта 3 настоящего Положения, отобранных на конкурсной основе юридических лиц на основании заключенных с ними договоров.

В соответствии с п.5 Положения для участия в аукционе претендент представляет продавцу (лично или через своего полномочного представителя) в установленный срок заявку по форме, утверждаемой продавцом, и иные документы в соответствии с перечнем, опубликованным в информационном сообщении о проведении аукциона.

В соответствии с ч. 8 ст. 18 Закона о приватизации претендент не допускается к

участию в аукционе по следующим основаниям:

представленные документы не подтверждают право претендента быть покупателем в соответствии с [ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ](#) Российской Федерации;

**представлены не все документы в соответствии с перечнем, указанным в информационном сообщении (за исключением предложений о цене государственного или муниципального имущества на аукционе), или оформление указанных документов не соответствует законодательству Российской Федерации;**

заявка подана лицом, не уполномоченным претендентом на осуществление таких действий;

не подтверждено поступление в установленный срок задатка на счета, указанные в информационном сообщении.

Перечень оснований отказа претенденту в участии в аукционе является исчерпывающим.

Согласно аукционной документации обязательным элементом заявки являются предложения по использованию объекта культурного наследия с указанием характеристик, которыми будет обладать результат работ в течение календарного года с момента приватизации.

В заявке <...> указано, что, в случае признания его победителем аукциона и приобретения указанного объекта культурного наследия, он планирует использовать его в соответствии с требованиями ГОСТ Р 55322-2012 «Услуги населению. Общие требования к малым средствам размещения для постоянного проживания», ГОСТ Р 50647-2010 «Услуги общественного питания. Термины и определения», ГОСТ Р 50762-2007 «Услуги общественного питания». Однако в заявке отсутствовали конкретные предложения по использованию предмета аукциона.

Таким образом, заявка №3, поданная <...>, не соответствовала требованиям к оформлению заявок на участие в открытом аукционе №241213/2005917/01-1, установленным аукционной документацией. Поэтому на основании ч. 8 ст. 18 Закона о приватизации, п. 17 аукционной документации Организатором торгов обоснованно было принято решение о признании заявки <...> не соответствующей требованиям, установленным аукционной документацией, и об отказе <...> в допуске к участию в открытом аукционе.

Однако в жалобе на действия Организатора торгов <...> указывает, что требование об обязательном указании в составе заявки предложения по использованию объекта культурного наследия в течение 1 года с момента приватизации не конкретизировано. Также указание в заявке предложения по использованию объекта торгов не является обязательным требованием в соответствии с Законом о приватизации и Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации». Включение в форму заявки предложения по использованию в течение года приватизируемого имущества Заявитель считает ограничительным условием.

В соответствии с ч. 1 ст. 18 Закона о приватизации на аукционе продается государственное или муниципальное имущество в случае, если его покупатели не должны выполнить какие-либо условия в отношении такого имущества.

Следовательно, в случае если покупатели приватизируемого имущества должны выполнить какие-либо условия в отношении такого имущества, то торги могут быть проведены только в форме конкурса (п. 4 ч. 1 ст. 13 Закона о приватизации).

Тем не менее, в нарушение ч. 1 ст. 18 Закона о приватизации документация открытого аукциона №241213/2005917/01-1 содержала требование обязательного указания в заявке конкретных предложений по использованию предмета торгов.

Кроме того, особенности приватизации объектов культурного наследия закреплены в ст. 29 Закона о приватизации.

В соответствии с ч. 1 ст. 29 Закона о приватизации обязательным условием приватизации объектов культурного наследия является их обременение обязательствами по содержанию, сохранению и использованию (далее - охранный обязательство). Порядок оформления и содержание охранный обязательства также устанавливаются ст. 29 Закона о приватизации.

Иных обязательных требований, соблюдение которых, является условием приватизации объекта культурного наследия, действующее законодательство не предусматривает.

Таким образом, документация открытого аукциона №241213/2005917/01-1 содержала требования, которые не являются обязательными в соответствии с действующим законодательством и которые могут быть включены в состав документации только при проведении торгов в форме конкурса. Следовательно, установление в аукционной документации требования об обязательном указании в заявке конкретных предложений по использованию предмета аукциона противоречит ч. 1 ст. 18 и ст. 29 Закона о приватизации.

Руководствуясь статьями 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

#### **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу <...> на действия ООО «Ивановское региональное агентство конкурсов и аукционов» **обоснованной в части** незаконного установления в аукционной документации требований о выполнении участниками аукциона условий (предложений) по использованию объекта культурного наследия, являющегося предметом торгов.
2. Выдать ООО «Ивановское региональное агентство конкурсов и аукционов» в порядке части 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» предписание об устранении нарушений порядка проведения торгов, для чего:
  - 2.1 Отменить Протокол определения участников аукциона №241213/2005917/01-1 от 23.01.2014 – в срок до 27.02.2014.

**2.2** Внести изменения в аукционную документацию путем исключения из нее требований об обязательном указании в заявке конкретных предложений по использованию объекта аукциона – в срок до 27.02.2014.

**2.3** Провести торги по продаже указанного объекта культурного наследия в соответствии с требованиями Федерального закона № 178-ФЗ от 21.12.2001 «О приватизации государственного и муниципального имущества» и аукционной документацией с учетом изменений, внесенных в аукционную документацию.

Подписи членов Комиссии

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в Арбитражный суд Ивановской области.

## **ПРЕДПИСАНИЕ № 02-10/2014-02**

07 февраля 2014 года

г. Иваново

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ивановской области по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия Ивановского УФАС России, Комиссия) в составе: <...> ,

руководствуясь статьями 18.1, 23, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании своего решения от 07.02.2014 по делу № 02-10/2014-02 о нарушении ООО «Ивановское региональное агентство конкурсов и аукционов» статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Обществу с ограниченной ответственностью «Ивановское региональное агентство конкурсов и аукционов» устранить нарушение норм Федерального закона № 178-ФЗ от 21.12.2001 года «О приватизации государственного и муниципального имущества», для чего:

**2.1** Отменить Протокол определения участников аукциона №241213/2005917/01-1 от 23.01.2014 – в срок до 27.02.2014.

**2.2** Внести изменения в аукционную документацию путем исключения из нее требований об обязательном указании в заявке конкретных предложений по использованию объекта аукциона – в срок до 27.02.2014.

**2.3** Провести торги по продаже указанного объекта культурного наследия в соответствии с требованиями Федерального закона № 178-ФЗ от 21.12.2001 «О приватизации государственного и муниципального имущества» и аукционной документацией с учетом изменений, внесенных в аукционную документацию.

О выполнении настоящего Предписания сообщить в антимонопольный орган не позднее пяти дней со дня его выполнения.

Подписи членов Комиссии

Предписание может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его выдачи.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.