

Решение № 008/10/18.1-285/2021

07 октября 2021 г.

г. Элиста

Резолютивная часть решения объявлена 04.10.2021г.

Изготовлено в полном объеме 07.10.2021г.

Комиссия Калмыцкого УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушения процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии - ;

– член комиссии, специалист 1 разряда Калмыцкого УФАС России;

- член комиссии, старший государственный инспектор Калмыцкого УФАС России;

при участии представителя Заявителя ..., ... (доверенность от 29.09.2021г.

представителя Организатора торгов – (доверенность от 11.01.2021г.)

участника торгов ...

рассмотрев жалобу ... (далее - Заявитель) на действия организатора торгов – Управления по земельным и имущественным отношениям Администрации г. Элисты при проведении аукциона по продаже муниципального имущества извещение № 230921/0366276/01 помещения общественного туалета (№№ 1-14), общей площадью 45,4 кв.м., встроенные в здание развлекательного центра «Уралан», кадастровый номер 08:14:030602:791, ул. Номто Очирова, 9

УСТАНОВИЛА

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Калмыкия 27 сентября 2021 года поступила жалоба (далее - Заявитель) на действия организатора торгов – Управления по земельным и имущественным отношениям Администрации г. Элисты при проведении аукциона по продаже муниципального имущества извещение № 230921/0366276/01 помещения общественного туалета (№№ 1-14), общей площадью 45,4 кв.м., встроенные в здание развлекательного центра «Уралан», кадастровый номер 08:14:030602:791, ул. Номто Очирова, 9.

Заявитель в жалобе указывает, что проведение приватизации объекта проведено с нарушением: не уставлено обязательное обременение по лоту, установлена не соответствующая законодательству форма торгов, ограничен срок подачи заявок

или установлен не предусмотренный законом платеж за возможность участвовать в торгах, разночтения в тексте информационного сообщения, несоответствие информационного сообщения законодательству и просит отменить процедуру по подписания договора купли-продажи по результатам аукциона, отменить результаты торгов, признать протокол рассмотрения заявок от 23.09.2021г. недействительным, выдать предписании об устранении нарушений.

Представитель Организатора торгов с доводами не согласился просил жалобу признать необоснованной.

Комиссия Калмыцкого УФАС России, рассмотрев все представленные сведения и документы, выслушав лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, установила:

19.08.2021г. на официальном сайте <https://torgi.gov.ru> опубликовано извещение №140821/0366276/01о проведении аукциона по продаже муниципального имущества

лотов – 4

лот №3 - Помещения общественного туалета (№№ 1-14), общей площадью 45,4 кв.м., встроенные в здание развлекательного центра «Уралан», кадастровый номер 08:14:030602:791, ул.Номто Очирова, 9

Начальная цена продажи имущества – 741 000 руб.

Размер задатка - 20% начальной цены.

Шаг аукциона – 37 050 руб.

Электронная площадка - АО «Единая электронная торговая площадка» www.roseltorg.ru.

Дата начала приема заявок – 20.08.2021г.

Дата окончания приема заявок – 14.09.2021г.

Дата и время проведения аукциона – 23.09.2021г. 11 час. 00 мин.

На участие в аукционе подано 3 заявки № 225931 -ИП, №675901 -, №929970 –, согласно протокола от 20.09.2021г. все заявки признаны участниками и допущены к участию в аукционе.

Согласно сведениям официального сайте <https://torgi.gov.ru> лот №3 выделен в извещение № 230921/0366276/01.

В соответствии с протоколом подведения итогов от 23.09.2021г. победителем признан предложивший наибольшую цену в размере 852 150 руб.

1. Заявитель в жалобе указывает, что по лоту №3 не установлено обязательное обременение как к объекту коммунального-бытового назначения.

В соответствии с пунктом 4 статьи 30 Федерального закона от 21.12.2001г. №178-ФЗ

"О приватизации государственного и муниципального имущества" (далее - Закона о приватизации) Обязательным условием приватизации объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения (за исключением объектов, указанных в статье 30.1 настоящего Федерального закона) является сохранение их назначения в течение срока, установленного решением об условиях приватизации таких объектов, но не более чем в течение пяти лет со дня перехода прав на приватизируемое имущество к его приобретателю в порядке приватизации, а объектов социальной инфраструктуры для детей не более чем в течение десяти лет.

Представитель Организатора торгов возражал, ссылаясь на абз.2 п.4 ст.30 Закона о приватизации, орган местного самоуправления вправе обратиться в суд с иском об изъятии посредством выкупа объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения для муниципальных нужд в случае нарушения собственником условия о сохранении назначения приватизированного объекта социально-культурного и коммунально-бытового назначения, указывая, что это право, а не обязанность органа местного самоуправления.

Комиссия приходит к выводу о необоснованности довода, исходя из следующего.

Согласно части 4 статьи 14 Закона о приватизации органы государственной власти субъектов Российской Федерации и органы местного самоуправления самостоятельно определяют порядок принятия решений об условиях приватизации соответственно государственного и муниципального имущества.

Согласно п.2.2 Положения о приватизации муниципального имущества, находящегося в собственности города Элисты, утвержденного решением Элистинского городского собрания от 28.02.2019г. №16, решение об условиях приватизации муниципального имущества принимается Элистинским городским собранием в соответствии с прогнозным планом (программой) приватизации муниципального имущества.

Решение об условиях приватизации помещения общественного туалета (№№ 1-14), общей площадью 45,4 кв.м., встроенные в здание развлекательного центра «Уралан», кадастровый номер 08:14:030602:791, ул. Номто Очирова, 9 принято Элистинским городским собранием 27.07.2021г.

Комиссия Калмыцкого УФАС России установила, что согласно представленной копии решения №4 от 27.07.2021г. в п.3 указаны: наименование объекта, месторасположение, назначение – нежилое, начальная цена – 741 000 руб., шаг аукциона – 5% - 37050, размер задатка - 20% - 148 200 руб., иных условий решение не содержит.

Организатором торгов представлены фотографии помещения, копия технического паспорта, копия выписки из ЕГРН.

Представитель организатора торгов пояснил, что данное помещение не используется как общественный туалет, в настоящее время используется как склад.

Сведения о назначении помещения вносятся в кадастр недвижимости.

В соответствии с п. 10 ч. 5 ст. 8 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" в кадастр недвижимости вносятся в том числе назначение помещения (жилое, нежилое), если объектом недвижимости является помещение;

П.10 ч.5 ст. 8 Закона о госрегистрации недвижимости указывает только два вида назначения помещения - жилое и нежилое.

Классификацию нежилых помещений по целевому назначению закон не предусматривает.

То есть нежилое помещение предназначено для целей, не связанных с постоянным проживанием человека.

Согласно выписки из ЕГРН назначение данного помещения: нежилое, наименование: помещения общественного туалета (№№1-14)

В силу пункта 1 статьи 51 Федерального закона от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" органы местного самоуправления от имени муниципального образования самостоятельно владеют, пользуются и распоряжаются муниципальным имуществом в соответствии с Конституцией Российской Федерации, федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Отчуждаемое имущество не используется как объект коммунально-бытового назначения. Доказательства того, что помещение используется как объект коммунально-бытового назначения, Комиссии не представлены.

2. Заявитель в п.2 жалобы указывает, что установлена несоответствующая форма торгов в силу положений части 1 статьи 18 Закона о приватизации, ссылаясь на то что не установлено обременение в виде сохранения целевого назначения.

Часть 1 статьи 13 Закона о приватизации закрепляет перечень способов приватизации, к которым в числе прочих относится продажа государственного или муниципального имущества на аукционе (пункт 2).

Особенности продажа государственного или муниципального имущества на аукционе установлены статьей 18 Закона о приватизации.

В соответствии с частью 1 названной нормы на аукционе продается государственное или муниципальное имущество в случае, если его покупатели не должны выполнить какие-либо условия в отношении такого имущества. Право его приобретения принадлежит покупателю, который предложит в ходе торгов наиболее высокую цену за такое имущество.

Вместе с тем, в соответствии с частью 1 статьи 31 Закона о приватизации при отчуждении государственного или муниципального имущества в порядке приватизации соответствующее имущество может быть обременено ограничениями, предусмотренными настоящим Федеральным законом или иными федеральными законами, и публичным сервитутом.

Часть 2 статьи 31 Закона о приватизации устанавливает, что ограничениями может являться обязанность использовать приобретенное в порядке приватизации государственное или муниципальное имущество по определенному назначению, в том числе объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения (пункт 1).

Таким образом, Закон о приватизации позволяет устанавливать ограничения в отношении приватизируемого имущества вне зависимости от способа приватизации.

На основании вышеизложенного Комиссия приходит к выводу о необоснованности довода жалобы.

3. Заявитель в жалобе указывает, что ограничен срок подачи заявок или установлен не предусмотренный законом платеж за возможность участвовать в торгах, организатором торгов скрыта информация о длительных сроках аккредитации на электронной площадке и обязательном платеже за ускоренную аккредитацию.

В соответствии с пунктом 4 статьи 18 Закона о приватизации продолжительность приема заявок должна быть не менее чем двадцать пять дней.

Согласно извещению:

Дата начала приема заявок – 20.08.2021г.

Дата окончания приема заявок – 14.09.2021г.

Срок приема заявок составил 25 дней, что соответствует требованию п. 4 ст.18 Закона о приватизации.

В соответствии с частью 3 статьи 15 Закона о приватизации информационное сообщение о продаже государственного или муниципального имущества должно содержать, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом, следующие сведения:

- 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;

(пп. 9 в ред. Федерального закона от 29.06.2015 N 180-ФЗ)

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;

(пп. 15 введен Федеральным законом от 29.06.2015 N 180-ФЗ)

16) размер и порядок выплаты вознаграждения юридическому лицу, которое в соответствии с подпунктом 8.1 пункта 1 статьи 6 настоящего Федерального закона осуществляет функции продавца государственного или муниципального имущества и (или) которому решениями соответственно Правительства Российской Федерации, органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления поручено организовать от имени собственника продажу приватизируемого государственного или муниципального имущества.

Таким образом Закон о приватизации не предусматривает обязанности в сообщении о продаже государственного или муниципального имущества указывать срок аккредитации на электронной площадке.

Положение об организации и проведении продажи государственного или муниципального имущества в электронной форме утверждено Постановлением Правительства РФ от 27.08.2012г. № 860.

Пунктом 5 Положения об организации и проведении продажи государственного или муниципального имущества в электронной форме установлено: Оператор электронной площадки в соответствии со своим внутренним регламентом на основании заключенного с продавцом договора:

а) обеспечивает возможность регистрации продавца и претендентов на электронной площадке, ввод ими идентифицирующих данных (имя пользователя и пароль) и возможность изменения пароля, открывает продавцу рабочий раздел на электронной площадке, доступ к которому имеет только продавец (далее - "личный

кабинет"), а также раздел, доступ к которому имеют только продавец и участники (далее - закрытая часть электронной площадки).

Таким образом регистрация претендентов осуществляется в соответствии с внутренним регламентом оператора электронной площадки.

Согласно п.5(1). Положения для получения регистрации на электронной площадке претенденты представляют оператору электронной площадки:

заявление об их регистрации на электронной площадке по форме, установленной оператором электронной площадки (далее - заявление);

адрес электронной почты этого претендента для направления оператором электронной площадки уведомлений и иной информации в соответствии с настоящим Положением.

Оператор электронной площадки не должен требовать от претендента документы и информацию, не предусмотренные настоящим пунктом.

5(2). В срок, не превышающий 3 рабочих дней со дня поступления заявления и информации, указанных в пункте 5(1) настоящего Положения, оператор электронной площадки осуществляет регистрацию претендента на электронной площадке или отказывает ему в регистрации с учетом оснований, предусмотренных пунктом 5(3) настоящего Положения, и не позднее 1 рабочего дня, следующего за днем регистрации (отказа в регистрации) претендента, направляет ему уведомление о принятом решении.

5(3). Оператор электронной площадки отказывает претенденту в регистрации в случае непредставления заявления по форме, установленной оператором электронной площадки, или информации, указанных в пункте 5(1) настоящего Положения.

Регламент размещения процедур по продаже и аренде государственного или муниципального имущества с использованием электронной площадки «Приватизация имущества» АО «Единая электронная торговая площадка» размещен на сайте электронной площадки <https://www.roseltorg.ru/> в открытом доступе.

Заявителем к жалобе приложена копия чек-ордера от 10.09.2021г. об оплате суммы 9990 руб. за услугу ускоренной аккредитации.

Извещение опубликовано 19.08.2021г. Дата начала приема заявок – 20.08.2021г.

Таким образом, Заявитель имел возможность пройти аккредитацию на электронной площадке ранее 10.09.2021г.

На основании вышеизложенного довод Заявителя не находит подтверждения.

4. В жалобе Заявитель указал, что в информационном сообщении имеются разночтения в сумме задатка.

Пунктом 7 части 3 статьи 15 Закона о приватизации установлено, что информационное сообщение о продаже государственного или муниципального

имущества должно содержать сведения о размере задатка, сроках и порядке его внесения, необходимых реквизитах счетов.

Согласно пункту 15 Положения об организации и проведении продажи государственного или муниципального имущества в электронной форме, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 27.08.2012г. № 860 перечисление задатка претендентами на участие в аукционе осуществляется в установленном порядке на счета, указанные в информационном сообщении о проведении продажи имущества.

В информационном сообщении о проведении аукциона указано: «Задаток должен быть внесен претендентом не позднее даты и времени окончания приема заявок, указанных в настоящем Информационном сообщении.

Для внесения задатка на участие в электронном аукционе Организатор торгов при аккредитации участника аукциона открывает ему специальный счет для проведения операций по обеспечению участия в электронных аукционах. Одновременно с уведомлением об аккредитации на электронной площадке, Организатор направляет вновь аккредитованному участнику аукциона реквизиты этого счета.

До момента подачи заявки на участие в электронном аукционе участник аукциона должен произвести перечисление средств, в размере задатка на участие в аукционе со своего расчетного счета на свой открытый у Организатора торгов счет для проведения операций по обеспечению участия в электронных аукционах. Участие в электронном аукционе возможно лишь при наличии у участника аукциона на данном счете денежных средств, в отношении которых не осуществлено блокирование операций по счету, в размере задатка на участие в электронном аукционе, предусмотренного настоящим информационным сообщением.

Для перевода денежных средств на свой лицевой счет необходимо осуществить банковский платеж на реквизиты, полученные при аккредитации в системном сообщении от электронной площадки, а также указать назначение платежа.

Организатор торгов производит блокирование денежных средств в размере задатка на лицевом счете претендента в момент подачи заявки на участие в электронном аукционе.

Оператор электронной площадки проверяет наличие достаточной суммы в размере задатка на лицевом счете претендента и осуществляет блокирование необходимой суммы.»

Таким образом организатором торгов указано в сообщении на какие счета необходимо внести задаток - на свой открытый у Организатора торгов счет для проведения операций по обеспечению участия в электронных аукционах.

Комиссия установила, что в извещении №230921/0366276/01 размер задатка указан 147 200 руб., а в аукционной документации и решении об условиях приватизации размер задатка – 20% - 148 200 руб.

Таким образом, организатором торгов нарушен пункт 7 части 3 статьи 15 Федерального закона от 21.12.2001г. №178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества", выразившееся в несоответствии суммы задатка в

извещении.

Данные действия организатора торгов содержат признаки административного правонарушения, ответственность за которое установлена ч.10 ст.7.32.4 КоАП РФ.

Согласно выписки со счетов претендентов от 23.09.2021г. все три претендента оплатили задаток в размере 20% от начальной цены лота - 148 200 руб. таким образом нарушение не привело к отклонению претендентов, подавших заявки.

5. В п.5 жалобы Заявитель указывает, что в нарушении п.16 ч.3 ст.15 закона о приватизации информационное сообщение не содержит никакой информации о размер и порядок выплаты вознаграждения юридическому лицу, которое в соответствии с пунктом 1 статьи 6 Закона о приватизации осуществляет функции

Согласно подпункту 16 пункта 3 статьи 15 Закона о приватизации информационное сообщение о продаже государственного или муниципального имущества должно содержать, за исключением случаев, предусмотренных Законом о приватизации, в том числе размер и порядок выплаты вознаграждения юридическому лицу, которое в соответствии с подпунктом 8.1 пункта 1 статьи 6 настоящего Федерального закона осуществляет функции продавца государственного или муниципального имущества и (или) которому решениями соответственно Правительства Российской Федерации, органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления поручено организовать от имени собственника продажу приватизируемого государственного или муниципального имущества.

В соответствии с п.1.1. Положения об управлении по земельным и имущественным отношениям Администрации города Элисты Управление по земельным и имущественным отношениям Администрации города Элисты (далее - Управление) является отраслевым (функциональным) органом Администрации города Элисты, осуществляющим исполнительные, распорядительные и контрольные функции в сфере управления и распоряжения муниципальным имуществом, земельными участками, находящимися в муниципальной собственности города Элисты, а также земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, на территории города Элисты в пределах компетенции, установленной настоящим Положением.

В п.22 Положения указаны функции Управления по земельным и имущественным отношениям Администрации города Элисты в том числе:

«обеспечивает проведение торгов по приватизации муниципального имущества, торгов на право заключения договоров аренды муниципального имущества, свободного от прав третьих лиц, торгов на право заключения договоров на установку и эксплуатацию рекламной конструкции на земельном участке, здании или ином недвижимом имуществе, находящемся в муниципальной собственности города Элисты, земельном участке, государственная собственность на который не разграничена на территории города Элисты, по результатам которых обеспечивает заключение соответствующих сделок»

На основании вышеизложенного довод жалобы Комиссия считает необоснованным, так как проведение торгов по приватизации муниципального

имущества является функцией отраслевого органа Администрации г. Элисты.

На основании изложенного, исходя из фактических обстоятельств дела Комиссия Калмыцкого УФАС России, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА

1. Признать жалобу ... обоснованной в части неверного указания размера задатка в извещении о проведении аукциона.
2. Предписание не выдавать.
3. Признать Организатора торгов - Управление по земельным и имущественным отношениям Администрации города Элисты нарушившим пункт 7 части 3 статьи 15 Федерального закона от 21.12.2001г. №178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества"
4. Передать материалы должностному лицу Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Калмыкия для решения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.

Председатель комиссии

Члены комиссии

Решение и предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.