

## РЕШЕНИЕ

Г .

Саранск

Резолютивная часть решения оглашена «24» июня 2019 г.

В полном объеме решение изготовлено «27» июня 2019 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Мордовия по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в составе:

председатель Комиссии: «...» – временно исполняющий обязанности руководителя Управления; члены Комиссии: «...» - начальник отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства; «...» - специалист-эксперт отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства,

в присутствии:

от Организатора торгов: «...» – представителя Администрации городского округа Саранск (доверенность №62- д от 17.06.2019 года); «...» – представителя Администрации городского округа Саранск (доверенность №63-д от 17.06.2019 года); «...» – представителя Администрации городского округа Саранск (доверенность №136-д от 19.09.2018 года);

от Заявителя: «Н...»,

рассмотрев в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - ФЗ «О защите конкуренции») жалобу «Н...» (вх. №2912 от 18.06.2019 года) на действия организатора торгов – Администрации городского округа Саранск при проведении торгов в форме публичного предложения по продаже муниципального имущества – встроенного нежилого помещения в общежитии, расположенного по адресу: г. Саранск, ул. Веселовского, д. 22, пом. 1, год постройки – 1964, площадь – 87,5 кв.м., 1 эт. (извещение на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) от 07.05.2019 года №060519/0179258/02),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике

Мордовия (далее – Мордовское УФАС России) поступила жалоба «Н...» (далее – Заявитель) (вх. №2912 от 18.06.2019 года) на действия организатора торгов – Администрации городского округа Саранск (далее – Администрация г.о. Саранск, Организатор торгов) при проведении торгов в форме публичного предложения по продаже муниципального имущества – встроенного нежилого помещения в общежитии, расположенного по адресу: г. Саранск, ул. Веселовского, д. 22, пом. 1, год постройки – 1964, площадь – 87,5 кв.м., 1 эт. (извещение на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) от 07.05.2019 года №060519/0179258/02).

Уведомлением о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу (исх. №1481 от 19.06.2019 года) рассмотрение жалобы было назначено на 11 часов 00 минут 24 июня 2019 года, о чем уведомлены Заявитель, Организатор торгов в соответствии с частью 11 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции».

Как следует из жалобы Заявителя (вх. №2912 от 18.06.2019 года), в документации по торгам содержится недостоверная информация о предмете торгов. Кроме того, при проведении торгов в форме публичного предложения по продаже муниципального имущества (извещение на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) от 07.05.2019 года №060519/0179258/02) Организатором торгов не был оглашен порядок определения победителя торгов, а также победителем торгов признано лицо, нарушавшее порядок проведения торгов, выразившееся в поднятии и не опускании выданной пронумерованной карточки с момента начала торгов до сложившейся цены продажи имущества.

Организатором торгов представлены письменные пояснения по доводам жалобы (вх. №2989 от 21.06.2019 года).

Изучив представленные доказательства, пояснения лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, просмотрев видеозаписи продажи имущества, представленные со стороны Организатора торгов, Комиссия пришла к следующим выводам.

Порядок организации и проведения продажи государственного и муниципального имущества регулируется Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее - Закон о приватизации).

В соответствии со статьей 1 Закона о приватизации под приватизацией государственного и муниципального имущества понимается возмездное отчуждение имущества, находящегося в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, в собственность физических и (или) юридических лиц.

Согласно пункту 3 статьи 2 Закона о приватизации, приватизация муниципального имущества осуществляется органами местного

самоуправления самостоятельно в порядке, предусмотренном данным Федеральным законом.

30 апреля 2019 года Администрацией городского округа Саранск было вынесено постановление №851 «Об утверждении решений об условиях приватизации муниципального имущества», в том числе встроенного нежилого помещения в общежитии, расположенного по адресу: г. Саранск, ул. Веселовского, д. 22, помещение 1 (далее – Постановление №851) (с изменениями, внесенными постановлением Администрации городского округа Саранск от 11.06.2019 года №1094 «О внесении изменения в постановление Администрации городского округа Саранск от 30 апреля 2019 года №851 «Об утверждении решений об условиях приватизации муниципального имущества»).

На основании Постановления №851 07 мая 2019 года на официальном сайте РФ для размещения информации о проведении торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) размещено извещение о проведении торгов №060519/0179258/02 (далее – Извещение), способом – публичное предложение, с одним лотом. Согласно Извещению, предметом реализации выступает: встроенное нежилое помещение в общежитии; месторасположение объекта: г. Саранск, ул. Веселовского, д. 22, пом. 1; год постройки – 1964, площадь – 87,5 кв.м., 1 эт; фундамент – бутовый, ленточный, перекрытие - ж/бетонное, стены – кирпичные, полы – дощатые, окрашенные, окна – двойные, створчатые, двери – простые, внутренняя отделка – побелка, обои, окраска, наружная отделка – штукатурка, побелка; в помещении имеется электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, центральное отопление. Информация о приватизации указанного имущества размещена на сайте Администрации г.о. Саранск в сети Интернет: [www.adm-saransk.ru](http://www.adm-saransk.ru). Согласно информационному сообщению от 07 мая 2019 года объект приватизации имеет кадастровый (или условный) номер <...> -13-01/186/2009-352.

Дата и время окончания подачи заявок 07.06.2019 в 15:00.

Начальная цена продажи имущества установлена в размере 2 756 000 руб., цена отсечения – 1 378 000 руб., размер задатка 551 200 руб., шаг понижения – 275 600 руб., шаг аукциона – 137 800 руб.

Порядок продажи государственного и муниципального имущества посредством публичного предложения регламентирован статьей 23 Закона о приватизации, а также постановлением Правительства РФ от 22.07.2002 №549 утверждены Положения об организации продажи государственного или муниципального имущества посредством публичного предложения и без объявления цены (далее - Положение №549).

Как следует из жалобы Заявителя, в документации о проведении торгов содержится недостоверная информация о предмете торгов, в частности отсутствует информация о наличии отдельного входа в помещение.

Согласно подпункту 2 пункта 3 статьи 15 Закона о приватизации информационное сообщение о продаже государственного или муниципального имущества должно содержать сведения о наименовании такого имущества и иные позволяющие его индивидуализировать сведения (характеристика имущества).

Установлено, что в информационном сообщении Организатором торгов размещена следующая информация: наименование имущества, адрес, год постройки, кадастровый (или условный) номер <...> площадь, информация о наличии электроснабжения, водоснабжения, водоотведения и центрального отопления, а также данные о технической отделке помещения.

Таким образом, в вышеуказанном информационном сообщении указана вся необходимая информация, предусмотренная подпунктом 2 пункта 3 статьи 15 Закона о приватизации.

В ходе рассмотрения жалобы «Н...» Комиссией Мордовского УФАС России установлено, что в настоящее время реализуемое помещение имеет отдельный вход, однако при составлении документации о проведении торгов Организатором торгов использовались данные, приведенные в техническом паспорте. Кроме того, наличие отдельного входа по мнению Комиссии не ухудшают технические характеристики реализуемого помещения, стоимость реализации которого определялась с учетом отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости, находящегося в муниципальной собственности г.о. Саранск, с учетом его фактического состояния.

При этом в соответствии с пунктом 9 статьи 15 Закона о приватизации со дня приема заявок лицо, желающее приобрести государственное или муниципальное имущество, имеет право на ознакомление с информацией о подлежащем приватизации имуществе.

В Извещении от 07.05.2019 года Организатором торгов было указано, что с момента начала приема заявок каждому претенденту предоставляется возможность ознакомления с условиями договора купли-продажи в Комитете по управлению муниципальным имуществом городского округа Саранск по адресу: г. Саранск, пр. Ленина, д. 4, каб. 206, тел. 47-54-24, 24-76-69.

Кроме того, согласно информационного сообщения с момента начала приема заявок каждому претенденту предоставляется возможность ознакомления с дополнительной информацией (подробная характеристика продаваемых объектов, условия договора купли – продажи и т.д.), не нашедшей отражение в настоящем информационном сообщении, в Комитете по управлению муниципальным имуществом городского округа Саранск по адресу: г. Саранск, пр. Ленина, д.4, каб. 206, тел. 47-54-24, 24-76-69 и на сайте Администрации городского округа Саранск [www.adm-saransk.ru](http://www.adm-saransk.ru), в разделе «Аренда и приватизация имущества».

Несмотря на изложенное, Заявитель не обращался к Организатору торгов в

целях получения подробной характеристики продаваемого объекта.

Таким образом, довод «Н...» о том, что в документации по торгам и в описании предмета продажи посредством публичного предложения отсутствует достоверная информация о предмете торгов, является необоснованным.

Согласно протоколу №13 заседания комиссии по приватизации муниципального имущества городского округа Саранск о признании претендентов участниками продажи посредством публичного предложения объектов муниципальной собственности городского округа Саранск от 11 июня 2019 года участниками продажи посредством публичного предложения по лоту №1 признаны: 1) «...»; 2) «...»; 3) «Н...»; 4) «...»; 5) ООО «Техтрансконтроль 2».

Заявитель в жалобе указывает, что Организатором торгов не был оглашен порядок определения победителя торгов, а также победителем торгов признано лицо, нарушавшее порядок проведения торгов, выразившееся в поднятии и не опускании выданной пронумерованной карточки с момента начала торгов до сложившейся цены продажи имущества.

В соответствии с пунктом 13 частью 3 статьи 15 Закона о приватизации информационное сообщение о продаже государственного или муниципального имущества должно содержать сведения о порядке 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).

В отсутствие указанного порядка потенциальные участники торгов лишены возможности определить критерии, по которым будут оцениваться заявки, определяться победитель торгов.

Комиссией Мордовского УФАС России установлено, что Извещение от 07.05.2019 года содержит раздел «порядок определения победителей». В соответствии с указанным разделом, предложения о приобретении имущества заявляются участниками продажи имущества поднятием карточек после оглашения цены первоначального предложения или цены предложения, сложившейся на соответствующем «шаге понижения». Право приобретения имущества принадлежит участнику продажи имущества, который подтвердил цену первоначального предложения или цену предложения, сложившуюся на соответствующем «шаге понижения», при отсутствии предложений других участников продажи имущества после трехкратного повторения ведущим сложившейся цены продажи имущества. Продажа посредством публичного предложения, в которой принял участие только один участник, признается несостоявшейся.

Пункт 17 Положения №549 регламентирует продажу имущества с

использованием открытой формы подачи предложений о приобретении имущества в следующем порядке:

а) продажа имущества проводится не позднее 3-го рабочего дня со дня признания претендентов участниками продажи имущества, но не ранее истечения сроков, указанных в пункте 16 настоящего Положения;

б) продажа имущества проводится ведущим в присутствии уполномоченного представителя продавца;

в) участникам продажи имущества выдаются пронумерованные карточки участника продажи имущества;

г) процедура продажи начинается с объявления уполномоченным представителем продавца об открытии продажи имущества;

д) после открытия продажи имущества ведущим оглашаются наименование имущества, его основные характеристики, цена первоначального предложения и минимальная цена предложения (цена отсечения), а также «шаг понижения» и «шаг аукциона».

«Шаг понижения» устанавливается продавцом в фиксированной сумме, составляющей не более 10 процентов цены первоначального предложения, и не изменяется в течение всей процедуры продажи.

«Шаг аукциона» устанавливается продавцом в фиксированной сумме, составляющей не более 50 процентов «шага понижения», и не изменяется в течение всей процедуры продажи;

е) после оглашения ведущим цены первоначального предложения участникам предлагается заявить эту цену путем поднятия выданных карточек, а в случае отсутствия предложений по первоначальной цене имущества ведущим осуществляется последовательное снижение цены на «шаг понижения».

Предложения о приобретении имущества заявляются участниками продажи имущества поднятием карточек после оглашения цены первоначального предложения или цены предложения, сложившейся на соответствующем «шаге понижения»;

ж) право приобретения имущества принадлежит участнику продажи имущества, который подтвердил цену первоначального предложения или цену предложения, сложившуюся на соответствующем «шаге понижения», при отсутствии предложений других участников продажи имущества после трехкратного повторения ведущим сложившейся цены продажи имущества. Ведущий продажи объявляет о продаже имущества, называет номер карточки участника продажи имущества, который подтвердил начальную или последующую цену, указывает на этого участника и оглашает цену продажи имущества;

з) в случае, если несколько участников продажи имущества подтверждают цену первоначального предложения или цену предложения, сложившуюся на одном из «шагов понижения», для всех участников продажи имущества проводится аукцион по установленным Федеральным законом «О приватизации государственного и муниципального имущества» правилам проведения аукциона, предусматривающим открытую форму подачи предложений о цене имущества. Начальной ценой имущества на таком аукционе является цена первоначального предложения или цена предложения, сложившаяся на определенном «шаге понижения». В случае если участники такого аукциона не заявляют предложения о цене, превышающей начальную цену имущества, право его приобретения принадлежит участнику аукциона, который первым подтвердил начальную цену имущества. После завершения аукциона ведущий объявляет о продаже имущества, называет победителя продажи имущества, цену и номер карточки победителя;

и) цена имущества, предложенная победителем продажи имущества, заносится в протокол об итогах продажи имущества, составляемый в 2 экземплярах.

Таким образом, Законом о приватизации и Положением №549 не предусмотрена обязанность со стороны Организатора торгов озвучивать порядок определения победителя при проведении торгов. Кроме того, в заявке на приобретение имущества, представленной 07.06.2019 года Заявителем подтверждено, что он ознакомлен с порядком продажи имущества посредством публичного предложения и обязуется его соблюдать. Учитывая вышеизложенное, Комиссия Мордовского УФАС России считает довод заявителя необоснованным.

В соответствии с пунктом 18 Положения №549 протокол об итогах продажи имущества, подписанный ведущим продажи имущества и уполномоченным представителем продавца, является документом, удостоверяющим право победителя на заключение договора купли-продажи имущества. Если при проведении продажи имущества продавцом проводились фотографирование, аудио- и (или) видеозапись, киносъемка, то об этом делается отметка в протоколе. В указанном случае материалы фотографирования, аудио- и (или) видеозаписи, киносъемки прилагаются в течение суток к протоколу (экземпляру продавца) в соответствии с актом, подписываемым лицом, осуществлявшим фотографирование, аудио- и (или) видеозапись, киносъемку, ведущим продажи имущества и уполномоченным представителем продавца.

В рамках рассмотрения жалобы «Н...» со стороны Организатора торгов были представлены видеозаписи проведения продажи имущества. В папке «видео» имеется 5 файлов: 1) 00315; 2) 00318; 3) 00319; 4) торги по Веселовского 22(1); 5) торги по Веселовского 22(2). Данная папка приобщена к материалам дела. При просмотре Комиссией Мордовского УФАС России файла «торги

по Веселовского 22(1)» (длина видеозаписи составила 5 минут 05 секунд) установлено следующее.

Уполномоченным представителем продавца объявлено об открытии продажи имущества. Оглашено наименование имущества, его основные характеристики, цена первоначального предложения, минимальная цена предложения (цена отсечения), а также «шаг понижения», «шаг аукциона». Организатором торгов объявлено участникам о возможности заявить свои предложения по покупке имущества по первоначальной цене. О покупке имущества по первоначальной цене предложений со стороны участников торгов не поступило. Затем представителем продавца объявляется о снижении цены имущества на «шаг понижения»:

- цена после первого «шага понижения» составила 2 480 400 руб.;
- цена после второго «шага понижения» составила 2 204 800 руб.;
- цена после третьего «шага понижения» составила 1 929 200 руб.;
- цена после четвертого «шага понижения» составила 1 653 600 руб.;
- цена после пятого «шага понижения» составила 1 378 000 руб. (цена отсечения, на который было заявлено четыре участника с №№1,2,3,4; первым поднявшим карточку был участник под №2). Так как на цену отсечения поднимали карточки участники под №№1,2,3,4, Организатором торгов был объявлен аукцион с открытой формой подачи предложения:
- цена после первого «шага аукциона» составила 1 653 600 руб. (заявлены участники под №1, №3, №4, первым поднявшим карточку был участник под №1);
- цена после второго «шага аукциона» составила 1 929 200 руб. (заявлены участники под №3, №4, первым поднявшим карточку был участник под №4);
- цена после третьего «шага аукциона» составила 2 204 800 руб. (заявлены участники под №3, №4, первым поднявшим карточку был участник под №3);
- цена после четвертого «шага аукциона» составила 2 480 400 руб. (поднятия карточек участниками торгов не происходило, при этом победителем был объявлен участник с карточкой №4. После этого, торги были остановлены, а запись прекращена.

Однако, согласно подпункту 3 пункта 17 Положения №549 в случае, если несколько участников продажи имущества подтверждают цену первоначального предложения или цену предложения, сложившуюся на одном из «шагов понижения», для всех участников продажи имущества проводится аукцион по установленным Федеральным законом «О приватизации государственного и муниципального имущества» правилам проведения аукциона, предусматривающим открытую форму подачи

предложений о цене имущества. Начальной ценой имущества на таком аукционе является цена первоначального предложения или цена предложения, сложившаяся на определенном «шаге понижения». В случае если участники такого аукциона не заявляют предложения о цене, превышающей начальную цену имущества, право его приобретения принадлежит участнику аукциона, который первым подтвердил начальную цену имущества. После завершения аукциона ведущий объявляет о продаже имущества, называет победителя продажи имущества, цену и номер карточки победителя.

Учитывая, что на приобретение имущества с ценовым предложением в размере 1 378 000 руб. появилось несколько участников торгов, то Организатором торгов был объявлен аукцион. Однако, Комиссией Мордовского УФАС России установлено, что цена «шага аукциона» была сформирована с нарушением Закона о приватизации и Положением №549, так как к ценовому предложению на каждом шаге аукциона суммировалась цена «шага понижения» в размере 275 000 руб., а не «шаг аукциона» - 137 800 руб. Таким образом, со стороны Организатора торгов было допущено существенное нарушение порядка проведения торгов, повлекшее неправильное определение цены продажи имущества.

Администрацией г.о. Саранск было принято решение о повторном проведении торгов по продаже имущества. При просмотре на заседании Комиссии Мордовского УФАС России 24.06.2019 года файла «торги по Веселовского 22(2)» (длина видеозаписи составила 4 минут 04 секунды) установлено следующее.

Объявляется аукцион, цена отсечения – 1 378 000 руб., «шаг аукциона» - 137 800 руб. Озвучиваются шаги:

- цена после первого «шага аукциона» составила 1 515 800 руб. (заявлены участники под №№1,3,4, первым поднявшим карточку был озвучен участник под №4);

- цена после второго «шага аукциона» составила 1 653 600 руб. (заявлены участники под №№1,3,4);

- цена после третьего «шага аукциона» составила 1 791 400 руб. (заявлены участники №3, №4);

- цена после четвертого «шага аукциона» составила 1 929 200 руб. (заявлены участники №3, №4, участник под №3 карточку не опускал с шага №3);

- цена после пятого «шага аукциона» составила 2 067 000 руб. (заявлены участники №3, №4, участник №3 карточку не опускал с шага №3);

- цена после шестого «шага аукциона» составила 2 204 800 руб. (заявлены участники №3, №4, участник №3 карточку не опускал с шага №3) (время

видеозаписи 3 минуты 4 секунды);

- цена после седьмого «шага аукциона» составила 2 342 600 руб. (поднятия карточек не происходило).

После объявления очередной цены аукционист должен назвать номер карточки участника аукциона, который первым поднял карточку. Затем аукционист объявляет следующую цену в соответствии с шагом аукциона. При отсутствии участников аукциона, готовых купить имущество по названной аукционистом цене, последний повторяет эту цену три раза.

Если после троекратного объявления очередной цены ни один из участников аукциона не поднял карточку, аукцион завершается. Победителем аукциона признается участник, номер карточки которого был назван аукционистом последним.

Таким образом, при отсутствии предложений от участников о покупке предмета аукциона по цене, сложившейся на седьмом «шаге аукциона» (2 342 600 руб.), аукцион должен был быть признан завершенным, победителем должен был быть признан участник, номер карточки которого был назван аукционистом последним на шестом «шаге аукциона» (2 204 800 руб.).

Вместе с тем, согласно видеозаписи аукционист повторно озвучивает шестой «шаг аукциона» (2 204 800 руб.) и снова принимает предложения участников (заявлены участники № 3 и № 4, первым, по мнению Комиссии Мордовского УФАС России, была поднята карточка участника №3). Ввиду отсутствия предложений участников на последующем шаге аукциона, аукционист отмечает, что на шестом «шаге аукциона» заявили оба участника, первым была поднята карточка участника №4.

Анализ видеозаписей показал, что участники торгов с пронумерованными карточками №1, №3, №4 после озвучения шага аукциона заявляли цену, но при этом не опускали свои карточки. Процедура продажи имущества фактически проведена 3 раза, при этом, победителем в двух случаях объявлялся участник под №4, в то время как первым поднявшим карточку был участник под №3. В соответствии с протоколом об итогах продажи посредством публичного предложения от 14.06.2019 победителем признано ООО «Техтрансконтроль 2» с карточкой №3. Цена продажи объекта составила 2 204 800 руб.

Учитывая изложенное, Комиссия Мордовского УФАС России приходит к выводу о неоднократных и существенных нарушениях порядка проведения торгов со стороны Администрации г.о. Саранск, которые нарушают права или законные интересы «Н...» в результате проведения торгов.

Учитывая изложенное, а также руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу «Н...» (вх. №2912 от 18.06.2019 года) обоснованной.
2. Признать действия организатора торгов – Администрации городского округа Саранск при проведении торгов в форме публичного предложения по продаже муниципального имущества – встроенного нежилого помещения в общежитии, расположенного по адресу: г. Саранск, ул. Веселовского, д. 22, пом. 1, год постройки – 1964, площадь – 87,5 кв.м., 1 эт. (извещение на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) от 07.05.2019 года №060519/0179258/02), выразившее в нарушении порядка продажи имущества, нарушением подпункта «з» пункта 17 постановления Правительства РФ от 22.07.2002 года №549 «Об утверждении Положений об организации продажи государственного или муниципального имущества посредством публичного предложения и без объявления цены».
3. Выдать организатору торгов - Администрации городского округа Саранск обязательное для исполнения предписание.

Председатель

Комиссии

«.....»

Члены

Комиссии

«.....»

«.....»

Решение может быть обжаловано в Арбитражный суд в порядке, предусмотренном статьей 198 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

