

## РЕШЕНИЕ

«27» апреля 2015 года

г. Калуга

Комиссия Калужского УФАС России по рассмотрению жалоб в составе:

/.../                      /.../  
/.../                      /.../  
/.../                      /.../

в присутствии до объявленного перерыва: /.../,

в присутствии после объявленного перерыва: /.../,

рассмотрев жалобу гражданина РФ /.../ на действия организатора торгов и специализированной организации при проведении аукциона на право заключения договора купли-продажи недвижимого имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения за ГП «Ферзиковский лесхоз»: Цех переработки, общая площадь 1 815,9 кв.м., адрес объекта: Калужская область, г.Таруса, ул.Ленина, 84 (извещение №130115/6637065/03),

### УСТАНОВИЛА:

1. 16.04.2015г. в адрес Калужского УФАС России поступила жалоба гражданина РФ /.../на действия организатора торгов и специализированной организации при проведении аукциона на право заключения договора купли-продажи недвижимого имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения за ГП «Ферзиковский лесхоз»: Цех переработки, общая площадь 1 815,9 кв.м., адрес объекта: Калужская область, г.Таруса, ул.Ленина, 84 (извещение №130115/6637065/03).

По мнению заявителя, ответчиками нарушены положения Постановления Правительства РФ от 12.08.2002г. №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», выразившиеся, по мнению заявителя в проведении аукциона с существенными нарушениями закона.

Ответчиками представлены возражения по существу жалобы заявителя, в которых указывается на законность действий организатора торгов и специализированной организации при проведении аукциона на право заключения договора купли-продажи недвижимого имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения за ГП «Ферзиковский лесхоз»: Цех переработки, общая площадь 1 815,9 кв.м., адрес объекта: Калужская область, г.Таруса, ул.Ленина, 84 (извещение №130115/6637065/03).

23 апреля 2015г. в ходе рассмотрения жалобы гражданина РФ /.../объявлялся перерыв до 16 часов 00 минут 27 апреля 2015г.

Полно и всесторонне исследовав обстоятельства и документы, представленные в материалы дела №02-18т/2015, оценив их в соответствии с действующим законодательством, а также заслушав лиц, участвующих в рассмотрении указанного дела, Комиссия Калужского УФАС России приходит к следующему.

ГП «Ферзиковский лесхоз» объявил аукцион на право заключения договора купли-продажи недвижимого имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения за ГП «Ферзиковский лесхоз»: Цех переработки, общая площадь 1 815,9 кв.м., адрес объекта: Калужская область, г.Таруса, ул.Ленина, 84 на основании письма Министерства лесного хозяйства Калужской области №2295-14 от 22.08.2014г., письма Министерства экономического развития Калужской области №8627-14-70ч от 05.09.2014г., приказа ГП «Ферзиковский лесхоз» №1 от 12.01.2015г.

Для разработки аукционной документации, организации и проведения всех необходимых процедур, для подготовки и проведения аукциона ГП «Ферзиковский лесхоз» заключил договор об оказании услуг №30Т-14 от 26.12.2014г. с ООО «ЦЭИ АБАШ».

20.01.2015г. на официальном сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) было размещено извещение №130115/6637065/03 о проведении аукциона на право заключения договора купли-продажи недвижимого имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения за ГП «Ферзиковский лесхоз»: Цех переработки, общая площадь 1 815,9 кв.м., адрес объекта: Калужская область, г.Таруса, ул.Ленина, 84.

Дата окончания приема заявок – 20.03.2015г.

Согласно протоколу №1 рассмотрения заявок на участие в открытом аукционе по извещению №130115/6637065/03 от 20.03.2015г. на участие в вышеуказанном аукционе поступило 4 заявки на участие в аукционе, которые были допущены к участию в торгах.

В соответствии с протоколом №2 проведения открытого аукциона по извещению №130115/6637065/03 от 25.03.2015г. победителем открытого аукциона было признано ООО «Лесспецстрой» с предложенной ценой 2 705 890,00 рублей.

**2.** Согласно письменным пояснениям ООО «Центр Экспертизы Имущества АБАШ» торги на право заключения договора купли-продажи недвижимого имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения за ГП «Ферзиковский лесхоз»: Цех переработки, общая площадь 1 815,9 кв.м., адрес объекта: Калужская область, г.Таруса, ул.Ленина, 84 проводились на основании Приказа ФАС России от 10.02.2010г. №67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право

заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса».

Порядок проведения аукциона регламентируется разделом XX Приказа ФАС России от 10.02.2010г. №67.

В соответствии с пунктом 139 Приказа ФАС России от 10.02.2010г. №67 "Шаг аукциона" устанавливается в размере пяти процентов начальной (минимальной) цены договора (цены лота), указанной в извещении о проведении аукциона. В случае если после троекратного объявления последнего предложения о цене договора ни один из участников аукциона не заявил о своем намерении предложить более высокую цену договора, аукционист обязан снизить "шаг аукциона" на 0,5 процента начальной (минимальной) цены договора (цены лота), но не ниже 0,5 процента начальной (минимальной) цены договора (цены лота).

Согласно подпунктов 2 и 3 пункта 141 Приказа ФАС России от 10.02.2010г. №67 аукцион начинается с объявления аукционистом начала проведения аукциона (лота), номера лота (в случае проведения аукциона по нескольким лотам), предмета договора, начальной (минимальной) цены договора (лота), "шага аукциона", после чего аукционист предлагает участникам аукциона заявлять свои предложения о цене договора. Участник аукциона после объявления аукционистом начальной (минимальной) цены договора (цены лота) и цены договора, увеличенной в соответствии с "шагом аукциона" в порядке, установленном пунктом 139 Правил, поднимает карточку в случае если он согласен заключить договор по объявленной цене.

В ходе рассмотрения жалобы, Комиссией Калужского УФАС России было установлено, что в ходе аукциона участником №2 (ООО «Лесспецстрой») было предложено приобрести имущество по цене 2 676 950 рублей. После троекратного объявления аукционистом цены 2 749 300 ни один из участников не поднял карточку и не заявил предложения о цене. Аукционист согласно пункту 139 Приказа ФАС России снизил «шаг аукциона» на 0,5 процента начальной (минимальной) цены договора. Таким образом снижение цены остановилось на поднятии карточки участником №2 при объявлении цены 2 705 890 рублей.

В соответствии с пунктом 142 Приказа ФАС России от 10.02.2010г. №67 победителем аукциона признается лицо, предложившее наиболее высокую цену договора, либо действующий правообладатель, если он заявил о своем желании заключить договор по объявленной аукционистом наиболее высокой цене договора.

Таким образом, доводы гражданина РФ /.../о нарушении организатором торгов положения Постановления Правительства РФ от 12.08.2002г. №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» в ходе рассмотрения жалобы не нашли своего отражения, в связи с проведением аукциона в соответствии с Приказом ФАС России от 10.02.2010г. №67.

Кроме того, Комиссия Калужского УФАС России обращает внимание заявителя жалобы на следующее.

В соответствии с пунктом 143 Приказа ФАС России от 10.02.2010г. №67 При проведении аукциона организатор аукциона в обязательном порядке осуществляет аудио- или видеозапись аукциона и ведет протокол аукциона, в котором должны содержаться сведения о месте, дате и времени проведения аукциона, об участниках аукциона, о начальной (минимальной) цене договора (цене лота), последнем и предпоследнем предложениях о цене договора, наименовании и месте нахождения (для юридического лица), фамилии, об имени, отчестве, о месте жительства (для физического лица) победителя аукциона и участника, который сделал предпоследнее предложение о цене договора. Протокол подписывается всеми присутствующими членами аукционной комиссии в день проведения аукциона. Протокол составляется в двух экземплярах, один из которых остается у организатора аукциона. Организатор аукциона в течение трех рабочих дней с даты подписания протокола передает победителю аукциона один экземпляр протокола и проект договора, который составляется путем включения цены договора, предложенной победителем аукциона, в проект договора, прилагаемый к документации об аукционе.

Таким образом, отметка в протоколе о проведении аудио- или видео- записи не является обязательным условием.

Согласно подпункта 4 пункта 141 Приказа ФАС России от 10.02.2010г. №67 аукционист объявляет номер карточки участника аукциона, который первым поднял карточку после объявления аукционистом начальной (минимальной) цены договора (цены лота) и цены договора, увеличенной в соответствии с "шагом аукциона", а также новую цену договора, увеличенную в соответствии с "шагом аукциона" в порядке, установленном пунктом 139 Правил, и "шаг аукциона", в соответствии с которым повышается цена.

Предложение о цене 2 604 600 рублей было зафиксировано за участником №3, первым предложившим данную цену при шаге 5%. Таким образом, в протоколе аукциона предложение о цене 2 604 600 рублей участником №3 указано верно.

**3.** В ходе рассмотрения жалобы, Комиссия Калужского УФАС России также установила следующее.

16.01.2012г. между ГП «Ферзиковский лесхоз» и ООО «Лесспецстрой» заключен договор аренды №1, предметом которого является передача в аренду части здания Цеха переработки, площадью 350 кв.м, по адресу: Калужская область, г.Таруса, ул.Ленина, д.84. Срок действия договора действует с 16.01.2012г. по 15.01.2017г.

В соответствии с частью 2 статьи 651 Гражданского кодекса РФ договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Вместе с тем, договор аренды №1 от 16.01.2012г. не содержит отметок о государственной регистрации, в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним также не содержится сведений об

обременении предмета торгов. Таким образом, указанный в аукционной документации в качестве обременения договор аренды не является заключенным.

Кроме того, Комиссия Калужского УФАС России обращает внимание организатора торгов, на положения аукционной документации, носящие противоречивые и двусмысленные толкования по предмету проводимого аукциона (аукцион на право заключения договора аренды; аукцион на право заключения договора купли-продажи), что вводит потенциальных участников аукциона в заблуждение.

На основании вышеизложенного, Комиссия Калужского УФАС России приходит к выводу, что установление организатором торгов - ГП «Ферзиковский лесхоз» в аукционной документации противоречивой информации в отношении предмета проводимого аукциона, а также отсутствие государственной регистрации договора аренды №1 от 16.01.2012г. нарушает положения частью 2 статьи 651 Гражданского кодекса РФ.

В связи с допущенными существенными нарушениями требований Гражданского кодекса РФ, Комиссия приходит к выводу о необходимости выдачи предписания об аннулировании аукциона №130115/6637065/03.

По результатам полного и всестороннего рассмотрения жалобы гражданина РФ /.../, руководствуясь положениями статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия,

#### **РЕШИЛА:**

1. Жалобу гражданина РФ /.../ признать **частично обоснованной**.
2. Признать в действиях организатора торгов - ГП «Ферзиковский лесхоз» нарушение требований части 2 статьи 651 Гражданского кодекса РФ.
3. Выдать организатору торгов - ГП «Ферзиковский лесхоз» предписание об аннулировании аукциона (реестровый номер торгов №130115/6637065/03) на право заключения договора купли-продажи недвижимого имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения за ГП «Ферзиковский лесхоз»: Цех переработки, общая площадь 1 815,9 кв.м., адрес объекта: Калужская область, г.Таруса, ул.Ленина, 84.
4. Передать материалы жалобы гражданина РФ /.../ уполномоченному должностному лицу для рассмотрения в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Председатель Комиссии

/.../

---

Члены Комиссии:

\_\_\_\_\_

/.../

\_\_\_\_\_

/.../

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

## ПРЕДПИСАНИЕ

«27» апреля 2015 года

г. Калуга

Комиссия Калужского УФАС России по рассмотрению жалоб в составе:

/.../                      /.../  
/.../                      /.../  
/.../                      /.../

руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании своего решения от 27.04.2015г. по делу №02-18т/2015, которым действия организатора торгов - ГП «Ферзиковский лесхоз» при проведении аукциона №130115/6637065/03 на право заключения договора купли-продажи недвижимого имущества, закрепленного на праве хозяйственного

ведения за ГП «Ферзиковский лесхоз»: Цех переработки, общая площадь 1 815,9 кв.м., адрес объекта: Калужская область, г.Таруса, ул.Ленина, 84, признаны нарушающими требования части 2 статьи 651 Гражданского кодекса РФ,

### ПРЕДПИСЫВАЕТ:

ГП «Ферзиковский лесхоз» **в срок до 15.05.2015г.** прекратить нарушение части 2 статьи 651 Гражданского кодекса РФ, а именно: аннулировать аукцион №130115/6637065/03 на право заключения договора купли-продажи недвижимого имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения за ГП «Ферзиковский лесхоз»: Цех переработки, общая площадь 1 815,9 кв.м., адрес объекта: Калужская область, г.Таруса, ул.Ленина, 84.

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

Председатель Комиссии /.../

Члены 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 КоАП РФ установлена административная ответственность.

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