

Заявитель:

Раудсик М.В.

<...>

Организатор торгов:

Администрация МО «Кировск»

Кировского муниципального

района Ленинградской
области

г. Кировск, Кировский район,

ул. Новая, д.1

adm_kirovsk_gor@mail.ru

РЕШЕНИЕ

Санкт-Петербург

Резолютивная часть решения оглашена: 14.07.2020

В полном объеме решение изготовлено: 17.07.2020

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области (далее – Комиссия) на основании Приказа от 14.07.2020 № 284/5 по рассмотрению жалобы на нарушение

процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

<...>

в присутствии представителей по доверенности:

от Организатора торгов – администрации МО «Кировск» Кировского муниципального района Ленинградской области: <...> ,

в отсутствие представителей Заявителя – <...> , уведомленного о времени и месте заседания Комиссии надлежащим образом,

рассмотрев в соответствии с частью 17 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» жалобу Раудсика М.В. на действия администрации МО «Кировск» Кировского муниципального района Ленинградской области,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области поступила жалоба Раудсика М.В. (далее – Раудсик М.В., Заявитель) (вх. № 7748 от 22.06.2020) на действия организатора торгов – администрации МО «Кировск» Кировского муниципального района Ленинградской области (далее – Администрация, Организатор торгов) при проведении открытого аукциона по реализации имущества нежилое здание (оставшаяся часть объекта – 55 %), площадь 38,5 кв.м, кадастровый номер <...> :16:0101001:749, расположенное по адресу: Ленинградская область, Кировский муниципальный район, Кировское городское поселение, г. Кировск, ул. Набережная, д.6ж. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: общественное использование объектов капитального строительства, особому режиму использования подлежит: весь участок – водоохранная зона р. Нева, кадастровый номер <...> :16:0101003:145, общая площадь 3537 кв.м, расположенный по адресу: Ленинградская область, Кировский муниципальный район, Кировское городское поселение, г. Кировск, ул. Набережная, д.6ж. (№ извещения - 070520/5042212/01 от 07.05.2020, лот №1).

По мнению Заявителя, рассматриваемый аукцион проводился Организатором торгов с нарушениями Закона о защите конкуренции в части неправомερных, по мнению Заявителя, действий Организатора торгов, выразившихся в наличии нарушений при

составлении документации к данным торгам.

Заявитель просит провести проверку в отношении процедуры проведения данного конкурса, признать жалобу обоснованной, выдать предписание Организатору торгов об аннулировании результатов данных торгов.

Уведомлением от 26.06.2020 № 03/01-192 Ленинградским УФАС России жалоба Раудсика М.В. принята к рассмотрению.

Администрацией представлен отзыв на жалобу Заявителя, в котором Организатор торгов считает рассматриваемую жалобу необоснованной.

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

Проанализировав представленные документы и информацию, Комиссия Ленинградского УФАС России пришла к следующим выводам.

07.05.2020 Организатором торгов на сайте www.torgi.gov.ru размещено извещение № 070520/5042212/01, Лот № 1 о проведении открытого аукциона по реализации имущества в виде нежилого здания (оставшаяся часть объекта – 55 %), площадь 38,5 кв.м, кадастровый номер <...> :16:0101001:749, расположенного по адресу: Ленинградская область, Кировский муниципальный район, Кировское городское поселение, г. Кировск, ул. Набережная, д.6ж (земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: общественное использование объектов капитального строительства, особому режиму использования подлежит: весь участок – водоохранная зона р. Нева, кадастровый номер <...> :16:0101003:145, общая площадь 3537 кв.м, расположенный по адресу: Ленинградская область, Кировский муниципальный район, Кировское городское поселение, г. Кировск, ул. Набережная, д.6ж).

В части первого довода жалобы Заявителя Комиссией установлено, что информационное сообщение об аукционе в электронной форме по продаже имущества, находящегося в муниципальной собственности МО «Кировск» опубликовано 07.05.2020 года в 16:46 на электронной торговой площадке - Сбербанк - АСТ (далее - ЭТП) (Процедура № 8VK012-2005060007).

При этом Комиссией установлено, что до размещения на ЭТП информационное сообщение размещено 07.05.2020 на официальном сайте размещения информации о торгах torgi.gov.ru (далее – официальный сайт) (Извещение № 070520/5042212/01). На площадке данного сайта отражено более позднее время (17:40).

Представитель Администрации в возражениях, представленных к моменту заседания Комиссии, пояснила, что данное время зафиксировано на официальном сайте в результате технической ошибки данного сайта, которая связана с большой нагрузкой на сервере.

Комиссией установлено, что в соответствии с пунктом 103 Приказа Федеральной Антимонопольной службы от 10.02.2010 № 67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении и государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса» извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте торгов не менее чем за двадцать дней до дня окончания подачи заявок на участие в аукционе.

Учитывая вышеизложенное, подача заявок в данном аукционе была возможна до 02.06.2020, соответственно в течение 25 календарных дней с момента публикации информационного сообщения.

В соответствии с Федеральным законом от 21.12.2001 N 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» и Постановлением Правительства РФ от 27.08.2012 № 860 «Об организации и проведении продажи государственного или муниципального имущества в электронной форме» (вместе с «Положением об организации и проведении продажи государственного или муниципального имущества в электронной форме») информационное сообщение о проведении аукциона, конкурса, продажи имущества посредством публичного предложения

наряду со сведениями, предусмотренными Федеральным законом о приватизации, должно содержать условия о размере задатка, сроке и порядке его внесения, назначении платежа, порядке возвращения задатка реквизиты счета, а также указание на то, что такие условия являются условиями публичной оферты в соответствии со статьей 437 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Подача претендентом заявки и перечисление задатка на счет являются акцептом такой оферты, и договор о задатке считается - заключенным в установленном порядке.

Комиссией установлено, что в информационном сообщении, опубликованном 07.05.2020, указана корректная и актуальная на момент проведения аукциона информация об объекте, а именно: о стоимости лота №1 в соответствии с отчетом об оценке от 15.04.2020 года; о приеме заявок; о дате и времени приема заявок и задатка, о дате и времени окончания приема заявок, о дате определения участников аукциона, о дате, времени и месте проведении аукциона; перечислении задатка.

По второму доводу жалобы Заявителя о наличии в извещении о проведении рассматриваемого аукциона ненадлежащей информации о сумме торгов с учетом налога на добавленную стоимость, Комиссией установлено следующее.

Муниципальное имущество, выставленное на аукцион одним лотом, состоит из нежилого здания и земельного участка под ним (как неразрывно связанное между собой имущество).

Комиссией установлено, что в информационном сообщении указана начальная стоимость лота с учетом налога на добавленную стоимость, так как объект: «Нежилое здание (оставшаяся часть объекта - 55 %), площадь 38,5 кв.м, кадастровый номер <...> :16:0101001:749, расположенное по адресу: Ленинградская область, Кировский муниципальный район. Кировское городское поселение, г. Кировск, ул. Набережная, д. бж», облагается налогом, и его стоимость с учетом налога на добавленную стоимость в размере 20%, составляет 89 000 (Восемьдесят девять тысяч) рублей 00 копеек.

При этом земельный участок «Категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: общественное использование объектов капитального строительства, кадастровый номер <...> :16:0101003:145, общая площадь 3537 кв.м, расположенный по адресу: Ленинградская область. Кировский муниципальный район. Кировское городское поселение, г. Кировск, ул. Набережная, д. бж», в

соответствии с пунктом 2 статьи 146 главы 21 части 2 Налогового Кодекса Российской Федерации (НК РФ), налогом на добавленную стоимость не облагается. Стоимость участка составляет 14 604 000 (Четырнадцать миллионов шестьсот четыре тысячи) рублей 00 копеек.

В соответствии с подпунктом 4 пункта 105 Приказа Федеральной Антимонопольной службы от 10.02.2010 № 67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, 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» в извещении о проведении аукциона должна быть указана начальная (минимальная) цена договора (цена лота).

В извещении, опубликованном 07.05.2020, указана начальная (минимальная) цена договора (цена лота), установленная на основании отчета об оценке № 2020/26 от 15.04.2020, выполненным ООО «Нэко», что соответствует нормам действующего законодательства.

В соответствии с письмом Министерства Финансов Российской Федерации от 13.10.2010 № 03-07-11/410 при определении налоговой базы по налогу на добавленную стоимость, в отношении муниципального недвижимого имущества, реализуемого по выкупной цене, исчисленной на основе рыночной стоимости, определенной независимым оценщиком, следует исходить из того, что эта стоимость включает налог на добавленную стоимость. В связи с этим, налог на добавленную стоимость по реализуемому муниципальному недвижимому имуществу исчисляется покупателем расчетным методом исходя из указанной в договоре рыночной цены этого имущества без увеличения ее на сумму налога.

В третьем доводе жалобы Заявитель указывает на размещение в документации о торгах недействительного на дату проведения аукциона Отчета об оценке имущества от 25.02.2019 № 2019/8, который не может быть основанием для расчета цены совершения сделки.

Статьей 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ установлено, что итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается

достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. При этом итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Представитель Организатора торгов на заседании Комиссии пояснил, что указание в проекте договора купли-продажи на отчет об оценке от 2019 года, является технической ошибкой, которая не влияет на правильность и корректность итогов аукциона. В информационном сообщении о торгах указана вся необходимая и актуальная информация, в том числе стоимость Лота на основании отчета об оценке № 2020/26 от 15.04.2020 (отчет, указанный ошибочно в проекте договора купли - продажи использовался при проведении аукциона в 2019 году). Также, с учетом итогов аукциона, при подготовке договора купли-продажи с победителем, проект документа подлежит корректировке.

На основании вышеизложенного, Комиссия приходит к выводу о том, что Администрацией в ходе составления документации о торгах не допущено нарушений, повлиявших на проведение рассматриваемых торгов.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

Признать жалобу Раудсика М.В. на действия Организатора торгов - администрации МО «Кировск» Кировского муниципального района Ленинградской области **необоснованной**.

И.о. председателя Комиссии

<...>

Члены Комиссии

<...>

В соответствии с частью 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции решение комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения.