

РЕШЕНИЕ

Резолютивная часть решения оглашена 25 марта 2013 г.
Новосибирск

г.

Решение в полном объеме изготовлено 27 марта 2013г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (Новосибирское УФАС России) по рассмотрению жалоб на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов в составе:

Камнева Н. П. – заместитель руководителя управления, председатель Комиссии;

Долженкова Е. В. – начальник отдела контроля органов власти, член Комиссии;

Рисов А. В. – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член Комиссии,

рассмотрев жалобу ООО «Бизнес-Гарант» на действия организатора торгов Департамента земельных и имущественных отношений мэрии г. Новосибирска, проводящего конкурс по продаже муниципального имущества, расположенного: г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, 183а (извещение № 080213/0149892/01, лот № 5), в присутствии:

«...»

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области поступила жалоба ООО «Бизнес-Гарант» на действия организатора торгов Департамента земельных и имущественных отношений мэрии г. Новосибирска, проводящего аукцион по продаже муниципального имущества, расположенного: г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, 183а (извещение № 080213/0149892/01, лот № 5).

ООО «Бизнес-Гарант» сообщило, что 08.02.2013г. на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации www.torgi.gov.ru Департаментом земельных и имущественных отношений мэрии г. Новосибирска (далее ДЗиИО г. Новосибирска) размещено извещение № 080213/0149892/01, лот № 4 о продаже муниципального имущества – нежилого помещения в подвале жилого дома по адресу: г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, 183а, площадью 148,6 кв. м, начальная цена продажи 5 264 000 рублей.

ООО «Бизнес-Гарант» имело намерение приобрести в собственность данное нежилое помещение, однако, ООО «Бизнес-Гарант» стало известно о наличии неурегулированного спора муниципалитета с собственниками жилых помещений, в котором находится данное имущество.

В связи с этим 27.02.2013г. ООО «Бизнес-Гарант» обратилось в ДЗиИО г. Новосибирска с письменным запросом (вх. № 31/03286 от 27.02.2013г.) о даче

разъяснений по следующим вопросам:

1. На каком основании нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, 183а, включено в состав муниципальной собственности?

2. Имеется ли спор между собственниками жилых помещений дома по ул. Дуси Ковальчук, 183а и муниципалитетом?

3. Какие действия будут предприняты муниципалитетом в случае, если собственниками жилых помещений удастся в судебном порядке доказать своё право общей долевой собственности на спорное имущество?

4. Готов ли муниципалитет нести ответственность в случае, если после покупки данное помещение будет истребовано и изъято собственниками жилых помещений дома у покупателя?

ООО «Бизнес-Гарант» считает, что в соответствии с требованиями официального сайта, на котором размещена информация о продаже муниципального имущества организатор торгов обязан размещать на сайте текст поступившего запроса о даче разъяснений и сами разъяснения. Неразмещение информации является нарушением Правил проведения конкурсов, аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления, иных договоров предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, утверждённых Приказом ФАС России от 10.02.2010г. № 67. В нарушение требований закона организатором торгов не размещена информация о поступившем запросе и официальное разъяснение.

ООО «Бизнес-Гарант» считает, что отказ организатора торгов дать разъяснение по запросу и неразмещение разъяснения на официальном сайте является нарушением Правил проведения конкурсов, аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления, иных договоров предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, утверждённых Приказом ФАС России от 10.02.2010г. № 67, статей 17, 17.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», нарушают право ООО «Бизнес-Гарант» на получение достоверной информации в отношении муниципального имущества и просит:

1. Признать действия ДЗиИО г. Новосибирска при продаже муниципального имущества – нежилого помещения в подвале жилого дома по адресу: г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, 183а, площадью 278,9 кв. м., нарушающими права участников торгов, в том числе ООО «Бизнес-Гарант».

2. Обязать организатора торгов ДЗиИО г. Новосибирска разместить на сайте www.torgi.gov.ru разъяснение по запросу ООО «Бизнес-Гарант».

Жалоба ООО «Бизнес-Гарант» подана в соответствии с требованиями ч.ч. 6-8, 25 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», принята Новосибирским УФАС России к рассмотрению.

Организатор торгов ДЗиИО г. Новосибирска представил следующее возражение

на жалобу.

27.02.2013г. письмом (вх. № 31/03287) в департамент поступил письменный запрос ООО «Бизнес-Гарант». 21.03.2013 письмом № 31-11-1409 в срок, установленный ст. 12 Закона «О порядке рассмотрения обращений граждан и организаций» заявителю был дан ответ, в котором подробно освещены поставленные им вопросы.

Ни Законом «О защите конкуренции», ни Законом «О приватизации государственного и муниципального имущества» не предусмотрено обязанности организатора торгов размещать разъяснения, связанные с судебными спорами в отношении продаваемых помещений на торгах.

В соответствии с п. 27 Приказа ФАС России от 10.02.2010г. № 67 в обязательном порядке подлежит размещению на официальном сайте РФ информация о проведении конкурсов, аукционов, включающая в себя информацию и полученные в результате принятия решения о проведении конкурсов или аукционов, в том числе сведения, содержащиеся в извещении о проведении конкурса, аукциона, извещении об отказе от проведения конкурсов или аукционов, конкурсной документации, документации об аукционе, изменениях, вносимых в такие извещения и такую документацию, разъяснениях такой документации, протоколах, составляемых в ходе конкурсов или аукционов.

ООО «Бизнес-Гарант» перед департаментом были поставлены вопросы, касающиеся судебных разбирательств, связанных с оспариванием права муниципальной собственности на муниципальные нежилые помещения. Поскольку перечень вопросов, поставленных заявителем не подпадает под действие вышеуказанных нормативных правовых актов, департамент не обязан размещать данные разъяснения на официальном сайте РФ.

На заседании Комиссии Новосибирского УФАС России представитель заявителя поддержал доводы, изложенные в жалобе и сообщил следующее.

ООО «Бизнес-Гарант» не является участником аукциона поскольку заявку на участие в аукционе не подавало. Заявка не была подана по причине отсутствия полной информации об имуществе, которую департамент не разместил на официальном сайте по запросу ООО «Бизнес-Гарант». Ввиду риска изъятия данного имущества по решению суда после проведения аукциона было принято решение заявку на участие в аукционе подать после получения информации об отсутствии судебных споров в отношении данного имущества между собственниками жилых помещений и муниципалитетом. Поскольку департаментом затянуты сроки рассмотрения обращения в данный момент у ООО «Бизнес-Гарант» отсутствует возможность подать заявку на участие в аукционе.

Наличие судебных споров в отношении муниципального недвижимого имущества по лоту № 5 представитель ООО «Бизнес-Гарант» документально подтвердить не смог.

На заседании Комиссии Новосибирского УФАС России представители ДЗиИО г. Новосибирска пояснили следующее.

Собственником имущества по лоту № 5 является муниципальное образование г. Новосибирск, что подтверждается свидетельством о регистрации права

собственности. Решением городского совета г. Новосибирска данное имущество включено в прогнозный план приватизации г. Новосибирска. Прогнозный план приватизации прошёл правовую экспертизу, в том числе в прокуратуре г. Новосибирска. При наличии судебных споров совершение каких либо сделок в отношении данного имущества невозможно, поскольку судом были бы приняты обеспечительные меры в виде запрета на совершение сделок.

Ранее между собственниками жилых помещений дома по ул. Дуси Ковальчук, д. 183а и муниципалитетом имелись судебные споры о праве собственности. Судебными актами, вступившими в законную силу, подтверждено право собственности муниципального образования г. Новосибирск, на нежилое помещение, включённое в состав лота № 4.

На данный момент никаких ограничений по совершению сделок в отношении имущества, включённого в состав лота № 5 не имеется.

Законом «О приватизации государственного и муниципального имущества» установлено требование к содержанию информационного сообщения. Данные требования были выполнены в полном объёме. Разъяснения по содержанию аукционной документации и порядка оформления документов для участия в аукционе департамент готов был предоставить по запросу и разместить данную информацию на официальном сайте. Поскольку запрос ООО «Бизнес-Гарант» не касался содержания аукционной документации и оформлению заявки для участия в аукционе ответ на запрос ООО «Бизнес-Гарант» был направлен в соответствии с требованиями Закона «О порядке рассмотрения обращений граждан и организаций». Ни один нормативный правовой акт не содержит обязанности для организатора торгов размещать данные разъяснения на официальном сайте РФ.

Рассмотрев по существу поступившую жалобу, представленные материалы и возражения, Комиссия Новосибирского УФАС России приходит к следующим выводам.

Согласно свидетельства о государственной регистрации права от 14.05.2010г. № 54АГ 975133 собственником нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, д. 183а, площадью 278,9 кв. м., является г. Новосибирск. Решением Совета депутатов г. Новосибирска от 09.12.2012г. № 685 нежилое помещение по ул. Дуси Ковальчук, д. 183а площадью 278,9 кв. м. включено в прогнозный план приватизации.

Постановлением мэрии г. Новосибирска от 04.02.2013г. № 859 утверждены условия приватизации муниципального имущества нежилого помещения по ул. Дуси Ковальчук, д. 183а, площадью 278,9 кв. м.

Информационное извещение № 080213/0149892/01 о проведении аукциона по продаже муниципального имущества размещено на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации www.torgi.gov.ru 08.02.2013г. на официальном сайте г. Новосибирска www.novo-sibirsk.ru, опубликовано в бюллетене органов местного самоуправления г. Новосибирска № 9 от 08.02.2013г.

ДЗиИО г. Новосибирска производит отчуждение муниципального имущества. При отчуждении имущества происходит переход прав владения, пользования и распоряжения имуществом.

Статья 17.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» регулирует правоотношения, связанные с порядком заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества.

Таким образом, требования, установленные ст. 17.1 Закона «О защите конкуренции» не распространяются на правоотношения, связанные с отчуждением муниципального имущества.

Отношения, возникающие при приватизации государственного и муниципального имущества, и связанные с ними отношения по управлению государственным и муниципальным имуществом регулируются Федеральным законом от 21.12.2001 N 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества».

В соответствии со ст. 13 Федерального закона от 21.12.2001 N 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее Закон «О приватизации») способом приватизации государственного и муниципального имущества является, в том числе, продажа государственного или муниципального имущества на аукционе.

В соответствии с ч. 2 ст. 15 Закона «О приватизации» информационное сообщение о продаже государственного или муниципального имущества подлежит опубликованию в официальном печатном издании, а также размещению на официальном сайте продавца государственного или муниципального имущества в сети «Интернет», официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, если иное не предусмотрено настоящим Федеральным законом.

Постановлением Правительства РФ от 10.09.2012 N 909 определён официальный сайт в сети «Интернет» www.torgi.gov.ru для размещения информации о продаже приватизируемого государственного и муниципального имущества.

Пункт 11 части 3 статьи 15 закона «О приватизации» предусматривает, что информационное сообщение по продаже государственного или муниципального имущества должно содержать, в том числе сведения о порядке ознакомления покупателей с иной информацией, условиями договора купли-продажи такого имущества.

Информационное сообщение о продаже муниципального имущества по ул. Дуси Ковальчук, д. 183а, площадью 278,9 кв. м., размещённое на www.torgi.gov.ru содержит все сведения, предусмотренные ч. 3 ст. 15 Закона «О приватизации», в том числе раздел «Порядок ознакомления покупателей с условиями договора купли-продажи имущества».

Согласно данного раздела «с иными сведениями об объекте, условиями договора купли-продажи, правилами проведения торгов, образцами типовых документов можно ознакомиться по адресу: Красный Проспект, д. 50, ком. 721, а также на официальном сайте города Новосибирска www.novo-sibirsk.ru.

Информационным сообщением установлен порядок ознакомления с информацией

о продаже муниципального имущества. ООО «Бизнес-Гарант» письмом (вх. № 31/03286 от 27.02.2013г.) обращается в ДЗиИО г. Новосибирска за дачей разъяснений. В срок, установленный ст. 12 Законом «О порядке рассмотрения обращения граждан и организаций» ДЗиИО г. Новосибирска письмом от 21.03.2013г. исх. № 31/11-1409 дал разъяснения ООО «Бизнес-Гарант» по существу вопросов, поставленных в обращении, сообщив в том числе, что действующее законодательство не предусматривает обязанности размещения разъяснений продавца на официальном сайте РФ или г. Новосибирска.

Поскольку законодательство Российской Федерации не предусматривает обязанности для организатора торгов размещения на официальном сайте разъяснений, связанных с судебными спорами в отношении продаваемого имущества данная информация ДЗиИО г. Новосибирска размещена не была.

Учитывая изложенные обстоятельства, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Новосибирского УФАС

РЕШИЛА:

Признать жалобу ООО «Бизнес-гарант» на действия организатора торгов Департамента земельных и имущественных отношений мэрии г. Новосибирска, проводящего аукцион по продаже муниципального имущества, расположенного: г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, 183а (извещение № 080213/0149892/01, лот № 5), необоснованной.

Председатель Комиссии

Н. П. Камнева

Члены Комиссии

Е. В. Долженкова

А. В. Рисов

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