Решение

Резолютивная часть решения оглашена "16" ноября 2012 г.

город

Иваново

В полном объеме решение изготовлено "19" ноября 2012 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ивановской области по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия Ивановского УФАС России, Комиссия) в составе: <...>

при участии представителя Заявителя – директора ООО «ЯРСТРОЙ-ЗАКАЗЧИК» <...>, действующего на основании Устава и решения учредителя ООО «ЯРСТРОЙ-ЗАКАЗЧИК» от 27.08.2012 об избрании директора, от Ответчика – представителя Департамента конкурсов и аукционов Ивановской области в лице Комиссии по проведению торгов по продаже имущества, находящегося в собственности Ивановской области, <...> заместителя начальника Департамента конкурсов и аукционов Ивановской области, действующей на основании доверенности от 14.11.2012,

УСТАНОВИЛА

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Ивановской области 08.11.2012 поступила жалоба (Вх. № 3233) Общества с ограниченной ответственностью «ЯРСТРОЙ-ЗАКАЗЧИК» (далее – Заявитель, Общество) на действия Департамента конкурсов и аукционов Ивановской области в лице Комиссии по проведению торгов по продаже имущества, находящегося в собственности Ивановской области (помещение общей площадью 1409,3 кв.м. в здании (лит. А), состоящего из помещений общей площадью 242,4 кв.м., общей площадью 56,9 кв.м. и общей площадью 1110 кв.м. (далее – Помещение), расположенного по адресу: г. Иваново, пл. Пушкина, д. 2.).

Заявитель считает, что Департаментом конкурсов и аукционов Ивановской области в лице Комиссии по проведению торгов ему, как претенденту, необоснованно было отказано в допуске к участию в аукционе.

В подтверждение своих доводов Общество представило копию протокола заседания Комиссии по проведению торгов по продаже имущества, находящегося в собственности Ивановской области: приватизации помещения, расположенного по адресу: г. Иваново, пл. Пушкина, д. 2 от 31.10.2012 № 101 (далее – Протокол).

Из п. 2 Протокола следует, что Общество не было допущено к участию в аукционе по причине того, что оформление документов не соответствует требованиям законодательства Российской Федерации (п. 8 ст. 18 Федерального закона № 178-ФЗ от 21.12.2001 года «О приватизации государственного и муниципального имущества»). Организатором торгов в форме заявки было установлено требование об указании претендентом сведений об имуществе, являющемся предметом продажи, которые указаны в п. 10, пп. 1 п. 12 Информационного сообщения: в заявке отсутствуют сведения об обременениях имущества и ряд иных его характеристик.

По мнению Заявителя, понятие «не соответствует требованиям законодательства Российской Федерации» относится к оформлению документов, представляемых претендентом одновременно с заявкой, а не к оформлению самой заявки.

Требования к форме заявки сводится к тому, что заявка должна быть подана в

форме, утверждаемой продавцом, что им и было соблюдено.

По мнению Заявителя, сформулированный в Протоколе отказ в допуске его к участию в аукционе не подпадает под действие п. 8 ст. 18 Федерального закона № 178-ФЗ от 21.12.2001 года «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее – Закон о приватизации) и является формальным.

В жалобе Обществом также указывается на то обстоятельство, что оно, как претендент, не было уведомлено о том, что не допущено к участию в аукционе. Данную информацию Общество получило самостоятельно, посредством ознакомления с размещенным на сайте Департамента конкурсов и аукционов Ивановской области www.dka.ivanovoobl.ru 31.10.2012 Протоколом заседания Комиссии по проведению торгов по продаже имущества, находящегося в собственности Ивановской области: приватизации помещения, расположенного по адресу: г. Иваново, пл. Пушкина, д. 2 от 31.10.2012 № 101. Уведомление по почте Заявителем не получено.

Департамент конкурсов и аукционов Ивановской области в лице Комиссии по проведению торгов (далее - Департамент) 14.11.2012 представил объяснения по жалобе ООО «ЯРСТРОЙ-ЗАКАЗЧИК», которые представитель Департамента поддержал на заседании Комиссии. В указанных объяснениях представитель Департамента <...>, сообщила, что Ответчик не согласен с доводами жалобы ввиду следующего.

Заявителю жалобы было отказано в допуске к участию в аукционе в соответствии с положениями п. 8 ст. 18 Закона о приватизации, а именно: на основании установленного факта предоставления им документов, содержание и оформление которых не соответствует Информационному сообщению и законодательству Российской Федерации.

В соответствии с п. 6 Раздела 2 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, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 12.08.2002 N 585 (далее – Положение об аукционе) подача претендентом заявки является акцептом оферты (информационного сообщения о торгах).

Согласно требованиям п. 1 ст. 438 Гражданского кодекса Российской Федерации, акцептом признается ответ лица, которому адресована оферта, о ее принятии. Акцепт должен быть полным и безоговорочным.

В соответствии с п. 5 Раздела 2 Положения об аукционе для участия в аукционе претендент предоставляет в установленный срок заявку по форме, утверждаемой продавцом.

По мнению Ответчика, с учетом нормативного единства приведенных положений действующего законодательства, допускается предоставление претендентом акцепта исключительно в соответствии с требованиями информационного сообщения о торгах (оферты) и по установленной форме. Отклонение от указанного требования, установленного действующим законодательством Российской Федерации, влечет безусловный отказ в допуске к участию в аукционе. Организатором торгов в форме заявки было установлено требование об указании претендентом сведений об имуществе, являющемся предметом продажи. Данные сведения приведены в полном объеме в п. 10 и пп. 1 п. 12 Информационного сообщения:

- полная характеристика помещения;
- согласие претендента сохранять Помещение в соответствии с его назначением «под объект общественного питания» в течение 5 (пяти) лет с момента

приватизации;

- обязанность оформить охранное обязательство по использованию и содержанию Помещения, устанавливающее ограничения (обременения) права в виде обязательств собственника по содержанию, сохранению и использованию объектов недвижимости, утвержденного исполнительным органом государственной власти Ивановской области, уполномоченным в области охраны объектов культурного наследия;

- согласие на оплату независимого оценщика по определению рыночной стоимости имущества в сумме 7500 рублей.

В результате сопоставления заявки с текстом Информационного извещения выявлено несоответствие, а именно: отсутствуют сведения о принятии условий об обременениях имущества и обязательствах их выполнения.

Таким образом, учитывая культурную и экономическую значимость объекта недвижимости – здания, в котором расположены помещения, вывод Комиссии о предоставлении заявки на участие в аукционе по нарушенной и неполной форме, установленной организатором торгов, а равно об отсутствии полного и безоговорочного акцепта Заявителя на принятие оферты, Департамент считает правильным и соответствующим федеральному законодательству.

Относительно уведомления Заявителя об отказе в допуске к участию в аукционе <...> пояснила следующее.

Претенденты, признанные участниками аукциона, и претенденты, не допущенные к участию в аукционе, уведомляются о принятом решении не позднее следующего рабочего дня с даты оформления данного решения, протоколом, путем вручения им под расписку соответствующего уведомления либо направления такого уведомления по почте заказным письмом.

Информация об отказе в допуске к участию в аукционе размещается на официальных сайтах в сети Интернет (п. 13 Положения об аукционе).

Данная информация размещена 31.10.2012 на официальном сайте Департамента www.dka.ivanovoobl.ru и на сайте www.torgi.gov.ru.

01.11.2012 Заявителю было направлено уведомление по почте.

В связи с указанным, Ответчик считает, что жалоба Общества является необоснованной.

Согласно ч. 1 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд.

Исходя из содержания жалобы, ее рассмотрение осуществлено в соответствии с требованиями ст. 18.1 Закона о защите конкуренции.

Рассмотрев представленные ООО «ЯРСТРОЙ-ЗАКАЗЧИК» и Департаментом конкурсов и аукционов Ивановской области в лице Комиссии по проведению торгов сведения и документы, заслушав представителей Заявителя и Ответчика, участвующих в рассмотрении жалобы, Комиссия Ивановского УФАС России установила следующее.

26.09.2012 Департамент конкурсов и аукционов Ивановской области разместил на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru извещение №260912/0045262/01 о проведении аукциона по приватизации помещения, расположенного по адресу: г. Иваново, пл. Пушкина, д. 2, находящегося в собственности Ивановской области. Информация о продаже была размещена также на официальном сайте Департамента www.dka.ivanovoobl.ru в разделе «Приватизация» и опубликована в официальном печатном издании «Ивановская газета» № 177 от 26.09.2012.

Из информационного сообщения (п. 10) следует, что на аукцион выставляется Помещение общей площадью 1409,3 кв. м в здании (лит. А), состоящее из помещений общей площадью 242,4 кв. м, общей площадью 56,9 кв. м и общей площадью 1110 кв. м, расположенном по адресу: г. Иваново, пл. Пушкина, д. 2. Здание является объектом культурного наследия регионального значения – «Здание областного драматического театра, где в январе 1943 года в совещании по повышению урожайности принимал участие М.И. Калинин».

Помещение находится в собственности Ивановской области, что подтверждается свидетельствами о государственной регистрации права (записи регистрации № 37-37-01/051/2012-090, 37-37-01/051/2012-089 и 37-37-01/051/2012-091 от 07.03.2012) и входит в состав имущества казны Ивановской области.

В пп. 10.3 Информационного сообщения определены характеристики Помещения. Согласно п. 11.1 Информационного сообщения лицо, желающее приобрести имущество, выставленное на аукцион, обязано осуществить следующие действия:

- внести задаток на счет продавца в указанном в настоящем информационном сообщении порядке;
- в установленном порядке подать заявку по утверждаемой продавцом форме.

Обязанность доказать свое право на участие в аукционе возлагается на претендента.

Перечень требуемых для участия в аукционе документов и требования к их оформлению установлен п. 11.4 Информационного сообщения, среди них:

1. Заявка в 2-х экземплярах по утвержденной Организатором форме.
2. Опись представленных документов, подписанная претендентом или его уполномоченным представителем, в двух экземплярах.

Указанные документы в части их оформления и содержания должны соответствовать требованиям законодательства Российской Федерации.

Ко времени окончания приема заявок на участие в аукционе – 17 ч. 00 мин. 26 октября 2012 г., заявки поступили от 6 претендентов, среди них заявка ООО «ЯРСТРОЙ-ЗАКАЗЧИК» за номером 371.

31 октября 2012 г. в 12 ч. 00 мин. по адресу: г. Иваново, ул. Суворова, д. 44, каб. 106, состоялось заседание Комиссии по определению участников аукциона.

По результатам рассмотрения заявки Общества и приложенных к ней документов, Комиссией было принято решение об отказе Заявителю в допуске к участию в аукционе по причине несоответствия заявки п. 8 ст. 18 Закона о приватизации: оформление документов должно соответствовать требованиям законодательства Российской Федерации, а именно организатором торгов в форме заявки было установлено требование об указании претендентом сведений об имуществе, являющемся предметом продажи, которые указаны в п. 10, пп. 1 п. 12

Информационного сообщения. В заявке отсутствуют сведения об обременениях имущества и ряд иных его характеристик.

Посчитав данный отказ незаконным и оформленным с нарушением действующего законодательства – без надлежащего уведомления претендента, ООО «ЯРСТРОЙ-ЗАКАЗЧИК» обратилось в Ивановское УФАС России.

Ознакомившись с жалобой, дополнительно представленными материалами и пояснениями представителей сторон, Ивановское УФАС России считает жалобу Общества обоснованной в части неправомерного отказа в допуске к участию в аукционе.

Выводы Ивановского УФАС России основаны на следующих нормах законодательства.

Согласно п. 1 ст. 15 Закона о приватизации приватизация государственного и муниципального имущества сопровождается информационным обеспечением - мероприятия, направленным на создание возможности свободного доступа неограниченного круга лиц к информации о приватизации и включающим в себя опубликование в средствах массовой информации, размещение в информационных системах общего пользования, в том числе информационно-телекоммуникационных сетях, прогнозного плана (программы) приватизации федерального имущества, ежегодных отчетов о результатах приватизации федерального имущества, актов планирования приватизации имущества, находящегося в собственности субъектов Российской Федерации, муниципального имущества, решений об условиях приватизации соответственно государственного и муниципального имущества, информационных сообщений о продаже указанного имущества и об итогах его продажи.

Статьей 16 Закона о приватизации установлены общие требования к предоставлению документов претендентами, из которых следует, что претенденты - юридические лица представляют следующие документы:

- заявку;
- заверенные копии учредительных документов;
- документ, содержащий сведения о доле Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования в уставном капитале юридического лица (реестр владельцев акций либо выписка из него или заверенное печатью юридического лица и подписанное его руководителем письмо);
- документ, который подтверждает полномочия руководителя юридического лица на осуществление действий от имени юридического лица (копия решения о назначении этого лица или о его избрании) и в соответствии с которым руководитель юридического лица обладает правом действовать от имени юридического лица без доверенности.

Аналогичное требование содержится в п. 5 Положения об аукционе: для участия в аукционе претендент представляет продавцу (лично или через своего полномочного представителя) в установленный срок заявку по форме, утверждаемой продавцом, и иные документы в соответствии с перечнем, опубликованным в информационном сообщении о проведении аукциона. Заявка и опись представленных документов составляются в 2 экземплярах, один из которых остается у продавца, другой - у заявителя.

Согласно п. 8. ст. 18 Закона о приватизации претендент не допускается к участию в аукционе по следующим основаниям:

- представленные документы не подтверждают право претендента быть покупателем в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- представлены не все документы в соответствии с перечнем, указанным в информационном сообщении (за исключением предложений о цене государственного или муниципального имущества на аукционе), или оформление указанных документов не соответствует законодательству Российской Федерации;
- заявка подана лицом, не уполномоченным претендентом на осуществление таких действий;

- не подтверждено поступление в установленный срок задатка на счета, указанные в информационном сообщении.

Перечень оснований отказа претенденту в участии в аукционе является исчерпывающим.

Согласно представленной Обществом описи приложенных к заявке документов, им представлены все документы, определенные организатором аукциона в Информационном сообщении о проведении торгов. Оформление прилагаемых к заявке документов соответствует требованиям законодательства Российской Федерации.

Вместе с тем, Заявителю было отказано в допуске к участию в аукционе в виду оформления заявки, а не приложенных к ней документов, не в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, а именно, не в соответствии с требованиями п. 10, пп. 1 п. 12 Информационного сообщения (уведомление об отказе в допуске к участию в аукционе от 31.10.2012 и Протокол от 31.10.2012).

Вместе с тем, понятие «законодательство Российской Федерации» подразумевает, что требования к оформлению документов, подаваемых претендентом при приватизации имущества, определены нормативными актами не ниже федерального уровня. Это могут быть законы, постановления, распоряжения Президента Российской Федерации или Правительства Российской Федерации, а также министерств и ведомств Российской Федерации.

Таким образом, Департаментом конкурсов и аукционов Ивановской области в лице Комиссии по проведению торгов по продаже имущества, находящегося в собственности Ивановской области, необоснованно дано расширенное толкование понятия «не соответствует требованиям законодательства Российской Федерации», так как под ним Департаментом понимается информация, указанная в п. 10, пп. 1 п. 12 Информационного сообщения, что неправомерно.

В настоящее время, действующим законодательством не предусмотрены обязательные требования к форме заявки, подаваемой претендентами при приватизации имущества на аукционе (ст. 18 Закона о приватизации). Такая форма утверждена лишь при продаже акций открытых акционерных обществ на специализированном аукционе (в порядке ст. 19 Закона о приватизации и Положение об организации продажи находящихся в государственной или муниципальной собственности акций открытых акционерных обществ на специализированном аукционе, утв. Постановлением Правительства РФ от 12.08.2002 N 585).

Таким образом, предъявление требований к оформлению заявки в соответствии с Информационным сообщением (п. 10, пп. 1 п. 12), которое по своей природе не относится к нормативному акту не только федерального, но и регионального уровня, неправомерно. Из содержания заявки также не следует, что претендентом необходимо указать в ней сведения, определенные в п. 10 и пп. 1 п. 12 Информационного сообщения.

Департаментом не указано, из какого конкретно пункта Информационного сообщения или формы заявки следует обязанность претендентов указывать (раскрывать) в заявках содержание п. 10 и пп. 1 п. 12 Информационного сообщения.

Комиссия не принимает довод Департамента о том, что из содержания заявки Общества не следует, что оно полностью согласно с условиями приватизации Помещения, содержащимися в Информационном сообщении, в виду следующего. Информационное сообщение по продаже имущества, находящегося в собственности Ивановской области и расположенного по адресу: г. Иваново, пл.

Пушкина, д. 2, опубликованное 26.09.2012, по своей юридической природе можно рассматривать как публичную оферту.

Согласно ч. 2 ст. 437 Гражданского Кодекса Российской Федерации содержащее все существенные условия договора предложение, из которого усматривается воля лица, делающего предложение, заключить договор на указанных в предложении условиях с любым, кто отзовется, признается офертой (публичной офертой).

В свою очередь, в Информационном сообщении от 26.09.2012 отражены все существенные моменты будущей сделки по приватизации Помещения, а также предоставлен образец заявки, подлежащей заполнению претендентом.

Исходя из этого, заявки лиц, которые были готовы принять условия публичной оферты (условия аукциона), должны соответствовать требованиям ст. 438 Гражданского Кодекса Российской Федерации (акцепт).

Из заявки лица, желающего принять участие в аукционе, должно следовать, что оно согласно на приобретение конкретного имущества на конкретных условиях. Заявка, поданная ООО «ЯРСТРОЙ-ЗАКАЗЧИК» 26.11.2012 № 371, указанным требованиям отвечает.

Из нее однозначно следует, что Общество полностью и безоговорочно принимает (акцептует) публичное предложение о продаже имущества, находящегося в собственности Ивановской области. Более того, в самой форме заявки, размещенной Департаментом и заполненной Обществом, указано, что Заявитель обязуется:

1) соблюдать условия аукциона, содержащиеся в информационном сообщении о проведении аукциона, опубликованном в периодическом печатном издании «Ивановская газета» № 177 (5266) от 26 сентября 2012г., и размещенном в сети Интернет на официальном сайте Департамента конкурсов и аукционов Ивановской области www.dka.ivanovoobl.ru в разделе «Приватизация», на официальном сайте Российской Федерации: www.torgi.gov.ru, а также порядок проведения аукциона, установленный в соответствии с Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», Постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2002 № 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»;

2) в случае признания победителем аукциона заключить с Продавцом договор купли-продажи не позднее 15 рабочих дней, но не ранее 10 рабочих дней, после подписания протокола об итогах аукциона и произвести оплату стоимости имущества, установленной по результатам аукциона, в сроки и на счет, определяемые договором купли-продажи.

Таким образом, Обществом дан полный и безоговорочный акцепт на заключение в будущем (при условии победы) договора на условиях, указанных продавцом. Более того, довод Департамента о ненадлежащем оформлении заявки в части отсутствия в ней характеристики Помещения, подлежащего приватизации, является несостоятельным в виду следующего.

Распоряжением Правительства Ивановской области от 10.02.2011 № 35-рп утвержден прогнозный план приватизации имущества, находящегося собственности Ивановской области, на 2012 год.

Пунктом 1 Распоряжения Правительства Ивановской области от 13.09.2012 № 245 – рп, которым утверждены условия приватизации Помещения, оно определено как: помещение общей площадью 1409,3 кв. м в здании (лит. А), состоящее из

помещений общей площадью 242,4 кв. м, общей площадью 56,9 кв. м и общей площадью 1110 кв. м, расположенном по адресу: г. Иваново, пл. Пушкина, д.2. В п. 1.1.9 приложения 1 к Распоряжению № 35-рп данное Помещение определено как Помещение, назначение: нежилое, номера на поэтажном плане: подвал (отм. - 6.600) - 82 - 88; подвал (отм. - 3.300) - N 63 - 68, 74 - 77, 79 - 91, 159 - 173; первый этаж - N 35 - 38; второй этаж - N 62 - 74, 79 (литера А).

Местонахождение город Иваново, пл. Пушкина д. 2. Характеристика имущества: общая площадь 1409,3 кв. м. Год приватизации 2012.

Таким образом, непосредственно собственником Помещения, в соответствии с действующим законодательством (ст. 7 Закона о приватизации) оно определено по характеристикам, нашедшим отражение в заявке Общества и соответствует преамбуле Информационного сообщения.

Следовательно, Общество правомерно указало в заявке объект приватизации: помещение общей площадью 1409,3 кв. м в здании (лит. А), состоящее из помещений общей площадью 242,4 кв. м, общей площадью 56,9 кв. м и общей площадью 1110 кв. м, расположенном по адресу: г. Иваново, пл. Пушкина, д.2, с дальнейшим перечислением в заявке обязанностей по выполнению условий аукциона.

Более того, в соответствии с пунктом 8 Положения об аукционе, заявка с прилагаемыми к ней документами была принята у истца Ответчиком, зарегистрирована в журнале приема заявок с присвоением номера и указанием даты и времени подачи документов.

Согласно пп. «е» и пп. «ж» пункта 3 Положения об аукционе продавец в соответствии с законодательством Российской Федерации не только принимает от претендента заявки на участие в аукционе, но и проверяет правильность оформления представленных претендентами документов и определяет их соответствие требованиям законодательства Российской Федерации и перечню, опубликованному в информационном сообщении о проведении аукциона.

Следовательно, исходя из смысла пп. «е» и пп. «ж» пункта 3 Положения об аукционе и исходя из целей и задач проведения аукциона, Департамент мог проверить представленные Обществом документы до рассмотрения заявок по существу, указать на выявленные, по - его мнению, недостатки и предложить их устранить до времени окончания приема заявок, до 17 ч. 00 мин. 26.10.2012, так как заявка поступила в 14 ч. 08 мин.

Установлено, что этого сделано не было.

Комиссией не принимаются доводы Департамента о том, что согласно п. 6 Положения об аукционе подача претендентом заявки является акцептом оферты (информационного сообщения о торгах), так как они основаны на неверном понимании законодательства.

Согласно п. 6 Положения об аукционе Информационное сообщение о проведении аукциона наряду со сведениями, предусмотренными Законом о приватизации государственного и муниципального имущества, должно содержать сведения о размере задатка, сроке и порядке его внесения, назначении платежа, реквизитах счета, порядке возвращения задатка, а также указание на то, что данное сообщение является публичной офертой для заключения договора о задатке в соответствии со статьей 437 Гражданского кодекса Российской Федерации, а подача претендентом заявки и перечисление задатка являются акцептом такой оферты, после чего договор о задатке считается заключенным в письменной форме.

Следовательно, п. 6 Положения об аукционе содержит только нормы о порядке обеспечения участия претендента в аукционе – заключения договора о задатке и

не относится к акцепту предложения, содержащегося в Информационном сообщении об аукционе.

Подача заявки, как акцепт оферты – Информационного сообщения, характерна лишь для продажи посредством публичного предложения (ст. 23 Закона о приватизации).

Является необоснованным довод Ответчика о том, что исходя из особой культурной значимости приватизируемого Помещения, в заявке в обязательном порядке следует отдельно указывать о даче согласия претендента оформить охранное обязательство, оплатить услуги независимого оценщика в размере 7500 рублей и сохранять Помещение в соответствии с его назначением в течение 5 лет (обременения имущества), так как из текста Информационного сообщения (п. 12), озаглавленного как «Порядок заключения договора купли-продажи имущества и земельного участка по итогам аукциона», следует, что охранное обязательство является приложением к договору купли-продажи (обременением), который должен быть заключен с победителем торгов, а обязанности, перечисленные в пп. 1 и пп. 3 п. 12 являются существенными условиями договора приватизации и распространяются на покупателя, что указано в п. 12.

Более того, в допуске к участию в аукционе Обществу было отказано только на основании пп. 1 п. 12 Информационного извещения – отсутствие в заявке согласия на обязанность сохранять Помещение в соответствии с его назначением «под объект общественного питания» в течение 5 лет. Указание на иные обременения, о которых говорит Департамент, в пп. 1 п. 12 отсутствуют, что также подтверждает необоснованность отказа Департамента.

Вывод Ивановского УФАС России подтверждается также п. 3 ст. 29 Закона о приватизации и п. 4, п. 5 Распоряжения Правительства Ивановской области от 13.09.2012 №245 – рп, которым утверждены условия приватизации помещения, расположенного по адресу: г. Иваново, пл. Пушкина, д. 2, находящегося в собственности Ивановской области.

Учитывая то обстоятельство, что содержание заявки, поданной Обществом, свидетельствует о даче им полного и безоговорочного акцепта на заключение с ним в будущем (в случае победы в аукционе) договора на условиях, предложенных продавцом в Информационном извещении, то требование об обязательном раскрытии данных условий в заявке неправомерно.

Таким образом, не допустив Общество до участия в аукционе по формальным основаниям, Департамент нарушил правила, установленные п. 8 ст. 18 Закона о приватизации государственного и муниципального имущества и подпункта «ж» пункта 3 Положения об аукционе.

Поскольку при рассмотрении жалобы ООО «ЯРСТРОЙ-ЗАКАЗЧИК» Департаментом не заявлено других оснований, в соответствии с которыми Обществу отказано в допуске к участию в аукционе, Комиссия приходит к выводу, что Департамент конкурсов и аукционов Ивановской области в лице Комиссии по проведению торгов по продаже имущества, находящегося в собственности Ивановской области, неправомерно отказал ООО «ЯРСТРОЙ-ЗАКАЗЧИК» в допуске к участию в аукционе по продаже имущества, находящегося в собственности Ивановской области (помещение общей площадью 1409,3 кв.м. в здании (лит. А), состоящего из помещений общей площадью 242,4 кв.м., общей площадью 56,9 кв.м. и общей площадью 1110 кв.м., расположенного по адресу: г. Иваново, пл. Пушкина, д. 2.). Вместе с тем, доводы жалобы о том, что Общество не было надлежащим образом уведомлено об отказе в допуске к участию в аукционе, являются необоснованными.

Согласно п. 13 Раздела 3 Положения об аукционе, претенденты, признанные

участниками аукциона, и претенденты, не допущенные к участию в аукционе, уведомляются о принятом решении не позднее следующего рабочего дня с даты оформления данного решения протоколом, путем вручения им под расписку соответствующего уведомления либо направления такого уведомления по почте заказным письмом.

Информация об отказе в допуске к участию в аукционе размещается на официальных сайтах в сети Интернет, определенных уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации и местной администрацией, на официальном сайте Российской Федерации в сети Интернет для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации (далее - официальные сайты в сети Интернет), и на сайте продавца государственного или муниципального имущества в сети Интернет в срок не позднее рабочего дня, следующего за днем принятия указанного решения (п. 13 Положения об аукционе).

Данная информация размещена 31.10.2012 на официальном сайте Департамента www.dka.ivanovoobl.ru и на сайте www.torgi.gov.ru в форме Протокола.

Соответствующее уведомление было направлено Заявителю жалобы 01.11.2012 по почте, что подтверждается почтовой квитанцией № 77360 от 01.11.2012

Более того, из содержания п. 13 Раздела 3 Положения об аукционе не следует, что надлежащим уведомлением считается непосредственно факт его получения претендентом (Заявителем).

Таким образом, достаточно сдачи уведомления в организацию почтовой связи, что Департаментом было выполнено.

В соответствии с ч. 20 ст. 18.1, п. 3.1 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания, в том числе: предписания об отмене протоколов, составленных в ходе проведения торгов, о внесении изменений в документацию о торгах, извещение о проведении торгов, об аннулировании торгов.

Со дня направления уведомления, предусмотренного ч. 11 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, торги приостанавливаются до рассмотрения жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии по существу. Указанное требование Департаментом выполнено – аукцион был приостановлен.

В связи с тем, что жалоба ООО «ЯРСТРОЙ-ЗАКАЗЧИК» на действия Департамента конкурсов и аукционов Ивановской области в лице Комиссии по проведению торгов по продаже имущества, находящегося в собственности Ивановской области является обоснованной, в части неправомерного отказа в допуске к участию в аукционе, Комиссия Ивановского УФАС России считает необходимым выдать Департаменту конкурсов и аукционов Ивановской области в лице Комиссии по проведению торгов по продаже имущества, находящегося в собственности Ивановской области, предписание об устранении нарушений порядка проведения торгов.

Руководствуясь статьями 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О

защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Общества с ограниченной ответственностью «ЯРСТРОЙ-ЗАКАЗЧИК» на действия организатора торгов – Департамента конкурсов и аукционов Ивановской области в лице Комиссии по проведению торгов по продаже имущества, находящегося в собственности Ивановской области, при проведении открытого аукциона по продаже имущества, находящегося в собственности Ивановской области (помещение общей площадью 1409,3 кв.м. в здании (лит. А), состоящего из помещений общей площадью 242,4 кв.м., общей площадью 56,9 кв.м. и общей площадью 1110 кв.м., расположенного по адресу: г. Иваново, пл. Пушкина, д. 2.) обоснованной в части неправомерного отказа в допуске к участию в аукционе.
2. Доводы жалобы Общества с ограниченной ответственностью «ЯРСТРОЙ-ЗАКАЗЧИК» в части нарушения порядка уведомления претендента об отказе в допуске к участию в аукционе признать необоснованными.
3. Признать действия организатора торгов – Департамента конкурсов и аукционов Ивановской области в лице Комиссии по проведению торгов по продаже имущества, находящегося в собственности Ивановской области, при проведении открытого аукциона по продаже имущества, находящегося в собственности Ивановской области (помещение общей площадью 1409,3 кв.м. в здании (лит. А), состоящего из помещений общей площадью 242,4 кв.м., общей площадью 56,9 кв.м. и общей площадью 1110 кв.м., расположенного по адресу: г. Иваново, пл. Пушкина, д. 2.), выразившиеся в неправомерном отказе ООО «ЯРСТРОЙ-ЗАКАЗЧИК» в допуске к участию в аукционе нарушением пункта 8 статьи 18 Федерального закона № 178-ФЗ от 21.12.2001 года «О приватизации государственного и муниципального имущества» и подпункта «ж» пункта 3 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, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 12.08.2002 N 585.
4. Выдать организатору торгов – Департаменту конкурсов и аукционов Ивановской области в лице Комиссии по проведению торгов по продаже имущества, находящегося в собственности Ивановской области, в порядке части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции предписание об устранении нарушений порядка проведения торгов, для чего в срок до 26.11.2012:
 - отменить протокол заседания Комиссии по проведению торгов по продаже имущества, находящегося в собственности Ивановской области: приватизации помещения, расположенного по адресу: г. Иваново, пл. Пушкина, д. 2 от 31.10.2012 №101, в части допуска претендентов к участию в аукционе и разместить соответствующую информацию в сети «Интернет» на сайтах www.torgi.gov.ru и www.dka.ivanovoobl.ru;
 - вернуться на стадию рассмотрения заявок, рассмотреть заявки, поданные в ходе проведения указанного аукциона в строгом соответствии с требованиями Федерального закона № 178-ФЗ от 21.12.2001 года «О приватизации государственного и муниципального имущества».

Подписи членов комиссии

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия, в Арбитражный суд Ивановской области.