

Заявитель:

ИП Гороховский А.С.

Организатор торгов:

Администрация
муниципального образования
«Лесколовское сельское
поселение» Всеволожского
муниципального района
Ленинградской области

РЕШЕНИЕ

Комиссии Ленинградского УФАС России по рассмотрению жалобы
на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров
по делу № 047/01/18.1-3105/2020

Санкт-Петербург

Резолютивная часть решения оглашена: 19.11.2020

В полном объеме решение изготовлено: 24.11.2020

Комиссия Ленинградского УФАС России (далее – Комиссия) на основании Приказа о создании Комиссии по рассмотрению жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров от 19.11.2020 № 460 в составе:

в присутствии на заседании Комиссии представителей сторон по доверенностям:

от Организатора торгов – администрации муниципального образования «Лесколовское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области:

в отсутствие представителя Заявителя – индивидуального предпринимателя Гороховского А.С., извещенного о дате и времени заседания Комиссии надлежащим образом,

заседание проводилось посредством системы видеоконференцсвязи во исполнение Указа Президента Российской Федерации от 02.04.2020 № 239 «О мерах по обеспечению санитарно-эпидемиологического благополучия населения на территории Российской Федерации в связи с распространением коронавирусной инфекции»,

рассмотрев в соответствии с частью 17 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу индивидуального предпринимателя Гороховского А.С. на действия Организатора торгов,

УСТАНОВИЛА:

В Ленинградское УФАС России поступила жалоба индивидуального предпринимателя Гороховского А.С. (далее – ИП Гороховский А.С., Заявитель) (вх. № 14030 от 10.11.2020) на действия организатора торгов – администрации муниципального образования «Лесколовское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области (далее – Администрация, Организатор торгов) при организации и проведении открытого аукциона в электронной форме по приватизации имущества, принадлежащего муниципальному образованию «Лесколовское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области: земельный участок общей площадью 107031 кв. м, кадастровый номер <...> :07:0153001:4895, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: блокированная жилая застройка, терр. зона: ТЖ 2.2 (зона застройки блокированными жилыми домами), расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, п. Осельки (извещение № 230920/2877558/02 от 23.09.2020, лот № 1).

По мнению Заявителя, изложенному в жалобе, рассматриваемый аукцион проводится с нарушениями положений Закона о защите

конкуренции в части неправомерных действий Администрации, выразившихся в составлении аукционной документации, положения которой не соответствуют действующему законодательству.

Уведомлением от 13.11.2020 № 03/01-371 жалоба ИП Гороховского А.С. принята к рассмотрению Ленинградским УФАС России.

В соответствии с частью 17 статьи 18 Закона 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.

Выслушав позицию представителя Организатора торгов, проанализировав представленные документы и информацию, Комиссия пришла к следующим выводам.

23.09.2020 Организатором торгов на сайте официальном сайте для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru (далее – официальный сайт) размещено извещение № 230920/2877558/02 о проведении открытого аукциона в электронной форме по приватизации имущества, принадлежащего муниципальному образованию «Лесколовское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области: земельный участок общей площадью 107031 кв. м, кадастровый номер <...> :07:0153001:4895, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: блокированная жилая застройка, терр. зона: ТЖ 2.2 (зона застройки блокированными жилыми домами), расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, п. Осельки, а также документация об аукционе.

Согласно сведениям, указанным на официальном сайте, порядок проведения рассматриваемых торгов регулируется «Гражданским кодексом Российской Федерации» от 18.12.2006 № 230-ФЗ (далее – ГК РФ), Федеральным законом от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее – Закон о приватизации), Постановлением Правительства Российской Федерации от 27.08.2012 № 860 «Об организации и

проведении продажи государственного или муниципального имущества в электронной форме», решением Совета депутатов муниципального образования «Лесколоское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области от 26.08.2020 № 35 «Об утверждении условий приватизации земельных участков, принадлежащих муниципальному образованию «Лесколоское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области».

В первом доводе жалобы Заявителем указано на нарушения Организатором торгов порядка проведения процедуры торгов.

В соответствии с информационным сообщением Администрацией осуществляется продажа земельного участка общей площадью 107031 кв.м., кадастровый номер <...> :07:0153001:4895, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: блокированная жилая застройка, терр. зона: ТЖ 2.2 (зона застройки блокированными жилыми домами), расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, п. Осельки.

При этом Комиссией установлено, что согласно сведениям публичной кадастровой карты, размещенной в открытом доступе в сети «Интернет» и являющейся официальным электронным ресурсом службы Росреестра, на данном земельном участке отсутствуют объекты недвижимости и имущественные комплексы.

Из содержания подпункта 1 пункта 2 статьи 3 Закона о приватизации следует, что его действие не распространяется на отношения, возникающие при отчуждении земли, за исключением отчуждения земельных участков, на которых расположены объекты недвижимости, в том числе имущественные комплексы.

Таким образом, на участке отсутствуют объекты недвижимого имущества, принадлежащие Организатору торгов, а права на предприятие как на имущественный комплекс не зарегистрированы, в связи с чем, отчуждение участка при приватизации путем купли-продажи является нарушением действующего законодательства.

Также в первом доводе жалобы Заявителем указано на то, что заключение договора купли - продажи имущества, реализуемого путем проведения открытого аукциона в электронной форме, в процессе приватизации, с учетом отсутствия на земельном участке объектов недвижимого имущества, является недействительной сделкой.

Представитель Организатора торгов на заседании Комиссии согласился с данным доводом жалобы Заявителя, при этом указал, что в связи с обнаруженными нарушениями, допущенными в ходе подготовки и проведения торгов, процедура проведения открытого аукциона в электронной форме по приватизации имущества, принадлежащего муниципальному образованию «Лесколовское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области: земельный участок общей площадью 107031 кв. м, кадастровый номер <...> :07:0153001:4895, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: блокированная жилая застройка, терр. зона: ТЖ 2.2 (зона застройки блокированными жилыми домами), расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, п. Осельки (извещение № 230920/2877558/02 от 23.09.2020, лот № 1), аннулирована.

Во втором доводе Заявителем указано на нарушения в действиях Организатора торгов при подготовке к проведению торгов, выразившихся в отсутствии в составе аукционной документации договора о задатке, обязательного, по мнению Заявителя, для размещения в соответствии с действующим законодательством.

В соответствии с частью 1 статьи 380 ГК РФ задатком признается денежная сумма, выдаваемая одной из договаривающихся сторон в счет причитающихся с нее по договору платежей другой стороне, в доказательство заключения договора и в обеспечение его исполнения.

Установлено, что согласно условиям проведения аукциона, для участия в аукционе лицо, желающее принять в нем участие, должно подать заявку на участие в аукционе по установленной в извещении форме, а также уплатить задаток, размер которого составляет 1 948 000,00 рублей.

Порядок проведения торгов государственного и муниципального имущества установлен Приказом ФАС России от 10.02.2010 № 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» (далее –

Приказ № 67).

Согласно положениям части 22 Приказа № 67 организатором конкурса или аукциона может быть установлено требование о внесении задатка. При этом размер задатка определяется организатором конкурса или аукциона. В случае если организатором конкурса или аукциона установлено требование о внесении задатка, такое требование в равной мере распространяется на всех участников конкурса или аукциона и указывается в извещении о проведении конкурса или аукциона.

В соответствии с пунктом 3 части 24 Приказа № 67 заявитель не допускается конкурсной или аукционной комиссией к участию в конкурсе или аукционе в случаях невнесения задатка, если требование о внесении задатка указано в извещении о проведении конкурса или аукциона.

При этом в силу пункта 12 части 114 Приказа № 67 документация об аукционе помимо информации и сведений, содержащихся в извещении о проведении аукциона, должна содержать требование о внесении задатка, размер задатка, срок и порядок внесения задатка, реквизиты счета для перечисления задатка в случае установления организатором аукциона требования о необходимости внесения задатка. При этом, **в случае если организатором аукциона установлено требование о внесении задатка, а заявителем подана заявка на участие в аукционе в соответствии с требованиями документации об аукционе, соглашение о задатке между организатором аукциона и заявителем считается совершенным в письменной форме. Установление требования об обязательном заключении договора задатка между организатором аукциона и заявителем не допускается.**

Также Комиссией установлено, что согласно части 8 статьи 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».

Комиссией установлено, что извещение содержит в себе следующую информацию: «Размер задатка – 1 948 000,00 рублей. Срок внесения задатка – с 28 сентября 2020 г. по 22 октября 2020 г. Задаток должен поступить на расчетный счет Оператора по реквизитам, указанный в информационном сообщении не позднее 26 октября 2020 г.».

Комиссией также установлено, что Организатором торгов в соответствии с нормами действующего законодательства в разделе 9 аукционной документации «Порядок внесения задатка и его возврата» установлено:

«9.1. Порядок внесения задатка.

9.1.1. Настоящее Информационное 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.

Задаток вносится в валюте Российской Федерации на счет Оператора:

Получатель: АО «Российский аукционный дом»

ИНН 7838430413

КПП 783801001

р/счет 40702810055040010531

в Северо-Западном банке РФ ПАО Сбербанк, г. Санкт-Петербург

к/счет 30101810500000000653

БИК 044030653

Назначение платежа: «задаток для участия в аукционе (указать код лота на электронной площадке www.lot-online.ru) по приватизации земельного участка по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, п. Осельки, НДС не облагается».

9.1.2. Задаток вносится единым платежом.

9.1.3. Документом, подтверждающим поступление задатка на счет Продавца, является выписка с указанного расчетного счета.

9.2. Порядок возврата задатка

9.2.1. Лицам, перечислившим задаток для участия в продаже Имущества на аукционе, денежные средства возвращаются в следующем порядке:

а) Участникам, за исключением победителя, - в течение 5 (пяти) календарных дней со дня подведения итогов продажи имущества;

б) Претендентам, не допущенным к участию в продаже Имущества, - в течение 5 (пяти) календарных дней со дня подписания протокола о признании Претендентов Участниками.

9.2.2. Задаток Победителя продажи Имущества засчитывается в счет оплаты приобретаемого Имущества и подлежит перечислению в установленном порядке Собственнику Имущества в течение 5 (пяти) календарных дней со дня истечения срока, установленного для заключения договора купли-продажи Имущества.

9.2.3. При уклонении или отказе Победителя от заключения в установленный срок договора купли-продажи Имущества результаты аукциона аннулируются Продавцом, Победитель утрачивает право на заключение указанного договора, задаток ему не возвращается.

Ответственность Покупателя в случае его отказа или уклонения от оплаты Имущества в установленные сроки предусматривается в соответствии с законодательством Российской Федерации в договоре купли-продажи Имущества, задаток ему не возвращается.

В случае отзыва Претендентом заявки, поступивший задаток подлежит возврату в течение 5 (пяти) календарных дней со дня поступления уведомления об отзыве заявки.

В случае отзыва Претендентом заявки позднее даты окончания приема заявок задаток возвращается в порядке, установленном для Участников.

При нарушении Продавцом сроков возврата задатка Продавец уплачивают Претенденту(ам) пени в размере одной стопятидесятой действующей на дату уплаты пени ключевой ставки, установленной Центральным банком Российской Федерации, от неуплаченной суммы за каждый календарный день просрочки».

На основании изложенного, Комиссия приходит к выводу о соблюдении Организатором торгов требований законодательства в части размещения в составе извещения информации о задатке для участия в торгах, в том числе размере задатка, порядке внесения такого задатка, включая надлежащий срок и реквизиты счета для перечисления денежных средств участников аукциона, порядке и условиях возврата участникам задатка. Таким образом, второй довод Заявителя не находит своего подтверждения.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1, статьей 23 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:

1. Признать жалобу ИП Гороховского А.С. обоснованной;
2. Не выдавать Организатору торгов – администрации муниципального образования «Лесколовское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области предписание об устранении выявленных нарушений в силу того, что Организатором торгов принято решение об аннулировании процедуры проведения открытого аукциона в электронной форме по приватизации имущества, принадлежащего муниципальному образованию «Лесколовское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области: земельный участок общей площадью 107031 кв. м, кадастровый номер <...> :07:0153001:4895, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: блокированная жилая застройка, терр. зона: ТЖ 2.2 (зона застройки блокированными жилыми домами), расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, п. Осельки;

3. Передать уполномоченному должностному лицу Ленинградского УФАС России материалы дела для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства.