

РЕШЕНИЕ

по жалобе № 074/10/18.1-2154/2021

16 августа 2021 года г. Челябинск, ул. Ленина, 59

Комиссия Челябинского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции; Комиссия), в составе:

Председателя		заместителя руководителя управления-
	<...>	- начальника отдела антимонопольного
Комиссии:		контроля;
		главного специалиста-эксперта
	<...>	- отдела контроля торгов и органов
Членов		власти Челябинского УФАС России;
Комиссии:		специалиста-эксперта отдела
	<...>	- контроля торгов и органов власти
		Челябинского УФАС России,

рассмотрев жалобу физического лица на действия Управления муниципальной собственности Администрации города Троицка Челябинской области (далее – Управление, организатор торгов) при организации и проведении открытого аукциона в электронной форме по продаже недвижимого имущества – нежилого здания – спортпавильон, общей площадью 451,3 кв.м., расположенное по адресу: Челябинская область, г. Троицк, ул. Советская, Городской парк с земельным участком, общей площадью 965 кв.м., кадастровым номером 74:35:0400006:321, расположенным по адресу: Челябинская область, г. Троицк, ул. им. Ю.А. Гагарина; Извещение № 020721/0063080/01 (далее – Аукцион, торги), в присутствии представителей Управления:

- <...>;

- <...>,

в отсутствие Заявителя,

УСТАНОВИЛА:

В Челябинское УФАС России поступила жалоба Заявителя на неправомерные действия Управления, выразившиеся в нарушении порядка организации и проведения Аукциона.

В качестве доводов Заявитель в жалобе указал следующее.

1. Заявитель указывает, что Управлением с победителем Аукциона заключен договор ранее 10 дней в нарушение требований статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

2. По мнению Заявителя, Управлением неверно выбран способ приватизации муниципального имущества.

В обоснование заявленного довода Заявитель указывает, что, в соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 13 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее – Закон о приватизации), одним из способов приватизации является продажа имущества на аукционе. При этом, в силу положений части 1 статьи 18 Закона о приватизации, на аукционе продается государственное или муниципальное имущество в случае, если его покупатели не должны выполнить какие-либо условия в отношении продаваемого имущества.

Вместе с тем, из Информационного сообщения о проведении Аукциона (пункт 18) следует, что в отношении продаваемого имущества предусмотрено обременение, в части обязанности использования приватизируемого имущества по целевому назначению (размещение кафе), а также о проведении реконструкции.

Заявитель считает, что выбор неверного способа приватизации может привести к ограничению количества претендентов, желающих принять участие в торгах, а также нарушает порядок проведения торгов.

3. Из жалобы следует, что непонятно как осуществлялась оценка недвижимого имущества – как существующего здания, выставленного для продажи на торги путем проведения открытого аукциона, либо объекта, подлежащего реконструкции и не позволяющего использовать данный объект по функциональному назначению с момента приобретения права собственности на него

4. Также в качестве довода Заявителем указано, что реализуемое помещение не включено в Перечень свободных объектов недвижимости муниципальной собственности, что, по мнению Заявителя, может снизить круг потенциальных участников.

С учетом заявленных доводов, Заявитель просит провести проверку действий Управления при организации и проведении Аукциона.

Управлением представлены документы и следующие письменные пояснения (вх. №

11179/21 от 16.08.2021), которые поддержаны представителями на заседании Комиссии.

1. Организатор торгов указывает, что после окончания процедуры торгов, единой комиссией был составлен протокол о результатах Аукциона с признанием победителем участника аукциона, заявка которого зарегистрирована под номером 99681/137461. На момент формирования пакета документов для заседания Комиссии по рассмотрению настоящей жалобы договор купли-продажи объекта недвижимости заключен, задаток победителя перечислен электронной площадкой в счет стоимости имущества.

2. Пункт 18 Информационного сообщения о проведении Аукциона содержит ссылку на статью 31 Закона о приватизации, положения которой позволяют устанавливать ограничения в отношении приватизируемого имущества.

Управление указывает, что недвижимое имущество находится на территории объекта социально-культурного назначения – городского парка культуры и отдыха имени Н. Д. Томина, который в настоящее время проходит процедуру реконструкции.

Требование о проведении реконструкции предусмотрено Решением Собрания депутатов города Троицка Челябинской области (далее – Собрание депутатов) от 24.06.2021 № 114 «Об условиях приватизации недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности города Троицка», а также проектной документацией для реконструкции.

3. В отношении второго довода, указанного в жалобе, организатором торгов представлен отчет об оценке предмета торгов.

4. Управление в пояснениях указывает, что перечень свободных объектов недвижимости муниципальной собственности, размещенный на официальном сайте Троицкого городского округа Челябинской области, не является обязательным, а служит для привлечения потенциальных участников.

Кроме того, по указанию Управления, недвижимое имущество, являющееся предметом Аукциона, включено в названный перечень в июле 2021 года.

Организатор торгов также отмечает, что количество поданных заявок на участие в Аукционе свидетельствует об отсутствии возможного снижения круга потенциальных участников торгов.

На основании изложенного, Управление считает доводы жалобы необоснованными.

Изучив представленные материалы дела, Комиссия Челябинского УФАС России пришла к следующим выводам.

Решением Собрания депутатов от 27.05.2021 № 102 «О внесении изменений в решение Собрания депутатов от 24.12.2020 № 51 «Об утверждении Прогнозного плана приватизации муниципального

имущества города Троицка на 2021 год» нежилое здание – спортпавильон с земельным участком внесено в Прогнозный план приватизации муниципального имущества города Троицка на 2021 год.

24 июня 2021 года Собранием депутатов принято Решение № 114 «Об условиях приватизации недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности», в соответствии с которым определены условия приватизации недвижимого имущества, а также поручено Администрации города Троицка Челябинской области в установленном законом порядке осуществить реализацию муниципального имущества.

Извещение о проведении Аукциона опубликовано на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов (www.torgi.gov.ru), электронной площадке (www.rts-tender.ru) и на официальном сайте Администрации города Троицка Челябинской области 02 июля 2021 года.

Дата и время начала подачи заявок – 05.07.2021 08:30.

Дата и время окончания подачи заявок – 30.07.2021 16:15.

Дата рассмотрения заявок – 02.08.2021.

Дата и время проведения Аукциона – 04.08.2021 в 10:00.

Начальная цена продажи имущества – 3 234 907 рублей.

Шаг аукциона – 161 745 рублей 35 копеек.

Размер задатка – 646 981 рубль 40 копеек.

Согласно представленным документам на участие в Аукционе в установленный срок поступило 8 заявок, по результатам рассмотрения которых заявки 7 претендентов на участие в Аукционе допущены, 1 заявка отклонена по причине непоступления задатка в установленный срок, а также несоответствия оформления заявки, о чем составлен Протокол № 26 по рассмотрению заявок на участие в аукционе в электронной форме от 02.08.2021.

04 августа 2021 года Управлением проведен Аукцион, о чем составлен Протокол о результатах аукциона № 26/1, победителем признан участник с входящим номером заявки 99681/137461 с предложенной ценой 3 881 888 рублей 80 копеек.

Как следует из пояснений организатора торгов, договор по результатам проведения Аукциона заключен 05 августа 2021 года.

Порядок организации и проведения аукционов по продаже муниципального имущества регламентирован положениями Закона о приватизации, а также Положением об организации и проведении продажи государственного или муниципального имущества в электронной форме, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 27.08.2012 № 860 (далее – Положение).

1. Пункт 1 части 25 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции устанавливает, что обжалование действий (бездействия) продавца государственного или муниципального имущества и (или) организатора продажи в антимонопольный орган допускается в течение пяти рабочих дней со дня размещения на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», определенном в соответствии со [статьей 15](#) Закона о приватизации, или, если размещение на данном сайте не предусмотрено, со дня подписания протокола о признании претендентов участниками торгов (протокола о признании претендентов участниками продажи при проведении продажи государственного или муниципального имущества посредством публичного предложения либо продажи без объявления цены) либо в течение пяти рабочих дней со дня размещения на данном сайте или, если размещение на данном сайте не предусмотрено, со дня подписания протокола об итогах проведения продажи подлежащего приватизации имущества.

Порядок проведения продажи имущества на аукционе регулируется разделом II Положения.

В соответствии с пунктом 47 Положения в течение 5 рабочих дней со дня подведения итогов аукциона с победителем заключается договор купли-продажи имущества.

Из представленных материалов следует, что 04 августа 2021 года по результатам проведения Аукциона определен победитель, о чем составлен Протокол о результатах аукциона № 26/1. Договор купли-продажи заключен 05 августа 2021 года.

Поскольку срок заключения договора предусмотрен специальной нормой законодательства путем указания формулировки «в течение 5 дней», Челябинское УФАС России не может признать довод Заявителя обоснованным.

2. Часть 1 статьи 13 Закона о приватизации закрепляет перечень способов приватизации, к которым в числе прочих относится продажа государственного или муниципального имущества на аукционе (пункт 2).

Особенности продажа государственного или муниципального имущества на аукционе установлены статьей 18 Закона о приватизации.

В соответствии с частью 1 названной нормы на аукционе продается государственное или муниципальное имущество в случае, если его покупатели не должны выполнить какие-либо условия в отношении такого имущества. Право его приобретения принадлежит покупателю, который предложит в ходе торгов наиболее высокую цену за такое имущество.

Вместе с тем, в соответствии с частью 1 статьи 31 Закона о приватизации при отчуждении государственного или муниципального имущества в порядке приватизации соответствующее имущество может быть обременено ограничениями, предусмотренными настоящим Федеральным законом или иными

федеральными законами, и публичным сервитутом.

Часть 2 статьи 31 Закона о приватизации устанавливает, что ограничениями может являться обязанность использовать приобретенное в порядке приватизации государственное или муниципальное имущество по определенному назначению, в том числе объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения (пункт 1).

Таким образом, Закон о приватизации позволяет устанавливать ограничения в отношении приватизируемого имущества вне зависимости от способа приватизации.

Пунктом 18 Информационного сообщения о продаже недвижимого муниципального имущества в электронной форме предусмотрены ограничения в отношении предмета Аукциона, а именно указано: «В соответствии со ст. 31 Федерального закона от 21 декабря 2001 года № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» покупатель обязуется использовать приватизируемое имущество по целевому назначению – размещение кафе. В целях использования объекта недвижимости по целевому назначению провести реконструкцию в соответствии с Проектной документацией для реконструкции конструкции административно-бытового здания, в срок до 31.08.2022 г.».

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости вид разрешенного использования земельного участка, на котором размещено нежилое здание, являющееся предметом Аукциона, – «под объекты культурно-бытового назначения».

Информация о наличии обременений в отношении продаваемого имущества размещена Управлением на трех информационных ресурсах и была доступна всем потенциальным участникам торгов.

Из представленных материалов усматривается, что на участие в торгах подано 8 заявок, что не оспаривается Заявителем.

Заявителем документов и сведений, подтверждающих, что Управлением выбран неверный способ приватизации, не представлено, Комиссией в рамках рассмотрения жалобы не получено.

Кроме того, Комиссия считает необходимым обратить внимание, что факт ограничения прав потенциальных участников торгов на подачу заявок на участие в связи с установлением ограничения является неподтвержденным, ввиду того, что на участие в торгах подано 8 заявок, в том числе Заявителем.

Таким образом, заявленный довод о неверно выбранном организатором торгов способе приватизации является несостоятельным.

3. Начальная цена подлежащего приватизации государственного или муниципального имущества устанавливается в случаях, предусмотренных настоящим Федеральным законом, в соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность, при условии, что со дня составления отчета об оценке объекта оценки до дня размещения на

официальном сайте в сети «Интернет» информационного сообщения о продаже государственного или муниципального имущества прошло не более чем шесть месяцев (статья 12 Закона о приватизации).

Управлением представлен отчет № 1462 об определении рыночной стоимости объекта недвижимого имущества: здание нежилое (спортпавильон), площадью 451, 3 кв. м. кадастровый номер 74:20:0000000:1275, адрес: Челябинская область, г. Троицк, ул. Советская, Городской парк; с земельным участком площадью 965 кв. м., кадастровый номер 74:35: 0400006:321, адрес: Российская Федерация, Челябинская область, Троицкий городской округ, город Троицк, ул. им. Ю. А. Гагарина, подготовленный частнопрактикующим оценщиком <...> 15 июня 2021 года (далее – Отчет об оценке).

Отчет об оценке опубликован совместно с Извещением о проведении торгов, доступен любому лицу для ознакомления.

Заявителем документов и сведений относительно недействительности, либо допущенных нарушениях при проведении оценки не представлено, в связи с чем Комиссия не может признать заявленный довод обоснованным.

4. Действующее законодательство не предусматривает обязанность организатора торгов по включению недвижимого имущества, предполагаемого к приватизации, в перечень свободных объектов недвижимости муниципальной собственности.

С учетом изложенного, а также с учетом того, что имущество, являющееся предметом Аукциона было включено в такой перечень, довод Заявителя о сокращении числа участников торгов, ввиду невключения нежилого здания, являющегося предметом рассматриваемого в рамках настоящей жалобы Аукциона, в перечень свободных объектов недвижимости муниципальной собственности не может быть признан обоснованным, ввиду поступления на участие в торгах 8 заявок, включая заявку, поданную Заявителем.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

Признать жалобу <...> необоснованной.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель Комиссии <...>

Члены Комиссии: <...>

<...>