

Управление Федеральной антимонопольной службы

по республике Коми

РЕШЕНИЕ

<...>

**Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации
муниципального образования городского округа «Сыктывкар»**

Бабушкина ул., д. 22, г. Сыктывкар, 167000

Акционерное общество «Сбербанк - Автоматизированная система торгов»

ko@sberbank-ast.ru

02 декабря 2022 года

№ 01-122/9381

г. Сыктывкар

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Коми по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, порядка осуществления процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, в составе: <...> (далее – Комиссия), рассмотрев жалобу физического лица (далее – заявитель) вх. от 23.11.2022 № 6279э, касающуюся действий Комитета по управлению муниципальным имуществом администрации муниципального образования городского округа «Сыктывкар» (далее – КУМИ АМО ГО «Сыктывкар», организатор торгов) при проведении публичных торгов в форме аукциона по продаже объекта незавершенного строительства, общей площадью 20,2 кв. м., степенью готовности 8 %, кадастровый номер 11:05:0105023:3623, расположенный по адресу: Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Станционная, номер извещения на официальном сайте торгов <https://torgi.gov.ru/> - 21000023490000000013 (далее – торги, аукцион, жалоба),

при участии:

<...>,

<...>,

<...>,

УСТАНОВИЛА:

Торги проводились в соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации (далее – ГК РФ), постановлением Правительства РФ от 03.12.2014 N 1299 «О утверждении Правил проведения публичных торгов по продаже объектов незавершенного строительства».

Заявитель обжалует положения аукционной документации в части проекта договора.

Согласно части 1 статьи 235 ГК РФ право собственности прекращается при отчуждении собственником своего имущества другим лицам, отказе собственника от права собственности, гибели или уничтожении имущества и при утрате права собственности на имущество в иных случаях, предусмотренных законом.

В соответствии с пунктом 3.1 части 2 статьи 235 ГК РФ принудительное изъятие у собственника имущества не допускается, кроме случаев, когда по основаниям, предусмотренным законом, производятся отчуждение объекта незавершенного строительства в связи с прекращением действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (статья 239.1).

Согласно частям 1, 2 статьи 239.1 ГК РФ если иное не предусмотрено законом, в случае прекращения действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и предоставленного по результатам аукциона, объекты незавершенного строительства, расположенные на таком земельном участке, могут быть изъяты у собственника по решению суда путем продажи с публичных торгов.

Порядок проведения публичных торгов по продаже объектов незавершенного строительства устанавливается Правительством Российской Федерации.

Требование в суд о продаже объекта незавершенного строительства с публичных торгов вправе заявить исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на распоряжение земельным участком, который находится в государственной или муниципальной собственности и на котором расположен этот объект.

Частью 6 статьи 239.1 ГК РФ установлено, что правила настоящей статьи применяются также в случае прекращения действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, который заключен без проведения торгов в целях завершения строительства объекта незавершенного строительства, при условии, что строительство этого объекта не было завершено.

Постановлением Правительства РФ от 03.12.2014 N 1299 «О утверждении Правил проведения публичных торгов по продаже объектов незавершенного строительства» утверждены Правила проведения публичных торгов по продаже объектов незавершенного строительства (далее – Правила).

Правилами установлено следующее:

1. Настоящие Правила устанавливают порядок проведения публичных торгов по продаже объектов незавершенного строительства, расположенных на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставленных по результатам аукциона, в связи с прекращением действия договоров аренды таких земельных участков.

2. Публичные торги проводятся в форме аукциона, открытого по составу участников (далее - аукцион). Аукцион проводится на основании решения суда об изъятии

объекта незавершенного строительства у собственника путем продажи с публичных торгов.

3. Аукцион проводится исполнительными органами государственной власти или органами местного самоуправления, обратившимися в суд с заявлением о продаже объектов незавершенного строительства на публичных торгах, либо специализированной организацией, привлеченной в соответствии с законодательством Российской Федерации на основании договора с указанными органами.

4. Орган или организация, указанные в пункте 3 настоящих Правил (далее - организатор аукциона), подготавливают извещение о проведении аукциона.

7. Извещение о проведении аукциона должно содержать:

а) сведения об организаторе аукциона;

б) сведения о суде, принявшем решение об изъятии объекта незавершенного строительства у собственника путем продажи с публичных торгов, с указанием резолютивной части решения суда;

в) сведения о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона;

г) сведения об объекте незавершенного строительства (далее - предмет аукциона), включая примерное определение его готовности, выраженное в процентах, кадастровый номер (при наличии), а также о земельном участке, на котором он расположен (местоположение, площадь, кадастровый номер земельного участка, разрешенное использование и указание на предельные параметры его застройки);

д) форму заявки на участие в аукционе с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка;

е) порядок приема заявок на участие в аукционе (место приема, дата и время начала и окончания приема заявок на участие в аукционе);

ж) размер задатка, порядок его внесения и возврата, банковские реквизиты счета для перечисления задатка;

з) начальную цену предмета аукциона, которая определяется на основании оценки его рыночной стоимости;

и) шаг аукциона.

19. Лицо, выигравшее аукцион, и организатор аукциона подписывают договор купли-продажи объекта незавершенного строительства, являвшегося предметом аукциона, в течение 3 дней со дня подписания протокола о результатах аукциона. При этом организатор аукциона подписывает договор купли-продажи от имени собственника объекта незавершенного строительства без доверенности.

21. Средства, полученные от продажи на аукционе объекта незавершенного строительства, вносятся на счет организатора аукциона и переводятся организатором аукциона бывшему собственнику объекта незавершенного

строительства в течение 10 дней после государственной регистрации права собственности победителя аукциона на указанный объект за вычетом расходов на подготовку и проведение аукциона.

Извещение о проведении аукциона размещено на официальном сайте торгов <https://torgi.gov.ru/> 06.11.2022.

Организатором торгов является Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации муниципального образования городского округа «Сыктывкар».

Предмет торгов - объект незавершенного строительства, общей площадью 20,2 кв. м., степенью готовности 8 %, кадастровый номер 11:05:0105023:3623, расположенный по адресу: Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Станционная.

Торги проводятся на основании постановления администрации МО ГО «Сыктывкар» от 25.10.2022 № 10/3398 «О проведении публичных торгов по продаже объекта незавершенного строительства по адресу: Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Станционная» (далее – Постановление) в соответствии с решением Арбитражного суда Республики Коми от 06.06.2022 по делу № А29-3270/2022, вступившего в законную силу 07.07.2022.

Согласно пункту 1 Постановления провести публичные торги в форме аукциона, открытого по составу участников в электронной форме на право заключения договора купли-продажи объекта незавершенного строительства, общей площадью 20,2 кв.м, степенью готовности 8%, кадастровый номер 11:05:0105023:3623, расположенного по адресу: Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Станционная.

Согласно пункту 3 Постановления организовать проведение аукциона в соответствии с действующим законодательством, подготовить и обеспечить опубликование информационного сообщения о проведении аукциона на электронной торговой площадке АО «Сбербанк-АСТ», на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <http://new.torgi.gov.ru> (ГИС Торги), на официальном сайте администрации муниципального образования городского округа «Сыктывкар» syktyvkar.rf, заключить договор купли-продажи в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

В соответствии с пунктами 4.1, 4.2 Постановления Комитету по управлению муниципальным имуществом администрации МО ГО «Сыктывкар» выступить продавцом объекта незавершенного строительства, указанного в п. 1 настоящего постановления.

Осуществить организационные мероприятия, связанные с исполнением настоящего постановления.

К извещению о проведении торгов приложен, в том числе, проект договора купли-продажи (далее – проект договора).

Как следует из проекта договора, Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации муниципального образования городского округа «Сыктывкар» именуется как Продавец.

Согласно пункту 1.3 проекта договора право собственности на имущество зарегистрировано за _____ и подтверждается записью в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним _____ от _____.

Таким образом, из содержания проекта договора следует, что договор подписывается организатором торгов от имени собственника имущества.

Подписание договора органом местного самоуправления от имени собственника имущества прямо следует из пункта 19 Правил.

Таким образом, содержание проекта договора не противоречит пункту 19 Правил.

Исходя из вышеизложенного, в действиях КУМИ АМО ГО «Сыктывкар» нарушения порядка проведения торгов отсутствуют.

На основании изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

Признать жалобу физического лица необоснованной.

Председатель Комиссии <...>

<...>

Члены Комиссии

<...>

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