

РЕШЕНИЕ

Дело № 32/05-АМЗ-2015

г. Чебоксары

Резолютивная часть решения оглашена 04 августа 2015 года.

Решение изготовлено в полном объеме 06 августа 2015 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Чувашской Республике – Чувашии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее - Комиссия) в составе:

Председателя Комиссии:

«...»

Членов Комиссии:

«...»

при участии в деле:

заявителя - Общества с ограниченной ответственностью «Ярмарка «Макарий»: «...»

ответчика – администрации Мариинско-Посадского района Чувашской Республики: «...»

заинтересованного лица – «...»

рассмотрев дело № 32/05-АМЗ-2015, возбужденное по признакам нарушения администрацией Мариинско-Посадского района Чувашской Республики части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции", выразившегося в предоставлении «...» возможности оплаты стоимости муниципального имущества, расположенного по адресу: г. Мариинский Посад, ул. Николаева, д.48/6, по частям, а также по признакам нарушения части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции", выразившегося в не опубликовании в сроки, установленные Федеральным законом от 21.12.2001 N178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества", извещения о проведении аукциона по продаже нежилого здания, расположенного по адресу: г. Мариинский Посад, ул. Николаева, д.48/6, общей площадью 559,1 кв.м., на официальном сайте Российской Федерации в сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru>,

УСТАНОВИЛА:

В Чувашское УФАС России 19.05.2015 поступило заявление ООО «Ярмарка

«Макарий» с сообщением о нарушении администрацией Мариинско-Посадского района Чувашской Республики процедуры проведения 16.09.2013 открытого аукциона по продаже муниципального имущества – нежилое здание, расположенное по адресу: г. Мариинский Посад, ул. Николаева, д. 48/6 и земельный участок с кадастровым номером 21:16:011106:40.

В частности, из заявления следует, что победителю аукциона – «...» предоставлена возможность оплаты стоимости приобретаемого имущества по истечении срока оплаты, указанного в извещении о проведении аукциона.

Администрация Мариинско-Посадского района Чувашской Республики письмом от 21.05.2015 сообщила, что согласно протоколу аукционной комиссии от 16.09.2013 победителем аукциона по лоту №1 признан «...», с которым 23.09.2013 заключены договоры купли-продажи нежилого здания, расположенного по адресу: г. Мариинский Посад, ул. Николаева, д. 48/6 общей площадью 559,1 кв.м. и земельного участка с кадастровым номером 21:16:011106:40, расположенного по адресу: г. Мариинский Посад, ул. Николаева, д. 48/6. В связи с тем, что в течение 10 рабочих дней со дня подписания договоров победителем аукциона не осуществлена оплата за приобретаемое имущество, протоколом от 21.10.2013 «...» признан уклонившимся от заключения договора. Поскольку в день составления протокола от 21.10.2013 «...» представлено гарантийное письмо, в соответствии с которым он обязуется оплатить стоимость приобретаемого имущества в срок до 01.03.2014, аукцион не признан несостоявшимся и в последующем в феврале 2014 года осуществлена государственная регистрация вышеуказанных договоров купли-продажи нежилого помещения и земельного участка. В последующем 10.07.2014 администрация Мариинско-Посадского района Чувашской Республики в связи с не оплатой «...» неустойки за просрочку оплаты стоимости имущества, приобретенного на аукционе, обратилась в Мариинско-Посадский районный суд Чувашской Республики с соответствующим иском, который решением от 30.07.2014, оставленным без изменения Верховным судом Чувашской Республики, был удовлетворен в полном объеме.

В заседании Комиссии представители заявителя и ответчика каждый поддержали доводы, изложенные в письменном виде.

Представитель заинтересованного лица считает, что в действиях администрации Мариинско-Посадского района Чувашской Республики при проведении рассматриваемого аукциона отсутствует нарушение антимонопольного законодательства, одновременно заявил ходатайство о приостановлении рассмотрения настоящего дела в связи с рассмотрением правоохранительными органами его заявлений о подделке протокола от 21.10.2013 о признании победителя аукциона уклонившимся от заключения договора.

Комиссия Чувашского УФАС России, заслушав доводы лиц, участвующих в деле, изучив документы, имеющиеся в материалах дела, установила следующее.

02.08.2013 на официальном сайте администрации Мариинско-Посадского района Чувашской Республики и 03.08.2013 в газете «Наше слово» опубликовано объявление о проведении 16.09.2013 аукциона, открытого по составу участников и по форме подачи предложений о цене, по продаже имущества, находящегося в собственности Мариинско-Посадского района Чувашской Республики, - нежилое здание, расположенное по адресу: г. Мариинский Посад, ул. Николаева, д. 48/6,

общей площадью 559,1 кв.м. (лот №1). Срок приема заявок на участие в аукционе – с 05.08.2013 по 30.08.2013.

Извещение о проведении аукциона по продаже вышеуказанного имущества на официальном сайте Российской Федерации в сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов torgi.gov.ru опубликовано 04 сентября 2013.

Согласно условиям указанного аукциона победитель аукциона обязан заключить договор купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 21:16:011106:40, занятого нежилым зданием, в срок не позднее 15 дней со дня подписания протокола о результатах аукциона. Победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший наибольшую цену. Оплата производится покупателем в течение 10 рабочих дней с момента подписания договора купли-продажи.

В соответствии с протоколом рассмотрения заявок на участие в аукционе от 30.08.2013 участниками аукциона по лоту №1 признаны 2 претендента – «...»

Протоколом о результатах аукциона от 16.09.2013 победителем признан «...», подпись которого в протоколе отсутствует.

В последующем согласно протоколу от 21.10.2013 победитель аукциона – «...» признан уклонившимся от заключения договора купли-продажи муниципального имущества по лоту №1, в связи с чем комиссия по продаже муниципального имущества, решила признать аукцион от 16.09.2013 по лоту №1 несостоявшимся и выставить имущество на продажу повторно. О принятом решении администрация Мариинско-Посадского района Чувашской Республики уведомила «...» письмом от 21.10.2013.

Несмотря на указанные обстоятельства, Комиссией установлено наличие заключенных между администрацией Мариинско-Посадского района Чувашской Республики и «...» договора купли-продажи муниципального имущества №09/13 от 23.09.2013 и договора купли-продажи земельного участка от 23.09.2013, предметом которых является имущество, предлагаемое к продаже на рассматриваемом аукционе. Государственная регистрация договоров в регистрирующем органе осуществлена 20.02.2014.

Как следует из платежных поручений от 08.10.2013, от 01.11.2013, от 07.11.2013, от 20.12.2013, 26.12.2013, 12.02.2014, представленных администрацией Мариинско-Посадского района Чувашской Республики, оплата по вышеуказанному договору купли-продажи производилась на основании гарантийного письма Агаева Э.М. О. от 21.10.2013 по частям в период с октября 2013 года по февраль 2014 года.

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 N178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества" (далее – Закон о приватизации).

Приватизация государственного и муниципального имущества основывается на признании равенства покупателей государственного и муниципального имущества и открытости деятельности органов государственной власти и органов

местного самоуправления (статья 2 Закона о приватизации).

Согласно статье 15 Закона о приватизации информация о приватизации государственного или муниципального имущества подлежит опубликованию в официальных печатных изданиях и размещению на официальных [сайтах](#) в сети "Интернет", определенных уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, местной администрацией, а также на официальном сайте Российской Федерации в сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации.

Под информационным обеспечением приватизации государственного или муниципального имущества понимаются мероприятия, направленные на создание возможности свободного доступа неограниченного круга лиц к информации о приватизации и включающие 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.

Информационное сообщение о продаже государственного или муниципального имущества подлежит опубликованию в официальном печатном [издании](#), а также размещению на официальном сайте в сети "Интернет", сайте продавца государственного или муниципального имущества в сети "Интернет", официальном сайте Российской Федерации в сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов не менее чем за тридцать дней до дня осуществления продажи указанного имущества.

Со дня приема заявок лицо, желающее приобрести государственное или муниципальное имущество, имеет право на ознакомление с информацией о подлежащем приватизации имуществе.

В соответствии со статьей 13 вышеуказанного закона одним из способов приватизации государственного и муниципального имущества является продажа государственного или муниципального имущества на аукционе, порядок проведения которого регламентирован статьей 18 Закона о приватизации и Положением об организации продажи государственного или муниципального имущества на аукционе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 12.08.2002 N 585.

Согласно статье 18 Закона о приватизации в течение пятнадцати рабочих дней с даты подведения итогов аукциона с победителем аукциона заключается договор купли-продажи. При уклонении или отказе победителя аукциона от заключения в установленный срок договора купли-продажи имущества задаток ему не возвращается и он утрачивает право на заключение указанного договора.

Пунктами 15, 17, 20 Положения об организации продажи государственного или

муниципального имущества на аукционе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 12.08.2002 N 585, установлено, что протокол об итогах аукциона, подписанный аукционистом и уполномоченным представителем продавца, является документом, удостоверяющим право победителя на заключение договора купли-продажи имущества. Оплата приобретаемого на аукционе имущества производится путем перечисления денежных средств на счет, указанный в информационном сообщении о проведении аукциона. Внесенный победителем продажи задаток засчитывается в счет оплаты приобретаемого имущества. 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.

Извещением о проведении рассматриваемого аукциона предусматривалось, что оплата производится покупателем в течение 10 рабочих дней с момента подписания договора купли-продажи. Аналогичный срок оплаты стоимости имущества определен договором купли-продажи муниципального имущества №09/13 от 23.09.2013. Так, в соответствии с пунктами 1.4 договоров купли-продажи муниципального имущества и купли-продажи земельного участка покупатель обязуется произвести оплату за имущество и земельный участок по цене и в порядке, установленными статьей 2 договоров, которая предусматривает оплату стоимости имущества и земельного участка в течение 10 дней с даты подписания договора. Пунктом 4.2 договора установлено, что за нарушение сроков внесения денежных средств в счет оплаты имущества покупатель оплачивает пени в размере 0,1 % за каждый день просрочки, которая не может составлять более 5 дней. Просрочка свыше 5 дней считается отказом покупателя от исполнения обязательств по оплате стоимости имущества. Продавец в течение 3 дней с момента истечения допустимой просрочки направляет покупателю письменное уведомление, с даты отправления которого договор считается расторгнутым, все обязательства сторон по договору прекращаются.

При этом возможность оплаты стоимости муниципального имущества по частям извещением о проведении аукциона и договорами купли-продажи не оговаривается.

Таким образом, в связи с не внесением «...» денежных средств в счет оплаты приобретаемого имущества в течение более чем 15 дней с даты подписания договора администрация Мариинско-Посадского района Чувашской Республики в соответствии с условиями аукциона и договора должна была отправить покупателю уведомление, с даты отправления которого договор считается расторгнутым.

Однако, несмотря на указанные обстоятельства, администрация Мариинско-Посадского района Чувашской Республики не приняла меры, направленные на прекращение договоров, и предоставила «...» возможность оплаты стоимости муниципального имущества в течение 5 месяцев с момента подписания договоров купли-продажи.

Предоставление администрацией Мариинско-Посадского района Чувашской Республики «...» возможности оплаты стоимости муниципального имущества по частям в течение 5 месяцев с момента подписания договоров купли-продажи в отсутствие указания о наличии такой возможности в извещении о проведении

аукциона свидетельствует о создании «...» преимущественных условий приобретения муниципального имущества и возможности ограничения доступа к участию в аукционе иных лиц, в том числе заявителя, поскольку отсутствие в извещении о проведении аукциона такой информации могло повлечь за собой сокращение количества участников аукциона ввиду того, что потенциальные претенденты-покупатели рассматриваемого муниципального имущества, зная о наличии возможности оплаты стоимости имущества по частям, могли принять решение об участии в аукционе. Участие в аукционе максимального количества участников способствует более эффективному управлению муниципальным имуществом и созданию благоприятной конкурентной среды.

Из вышеизложенного следует, что лица, заинтересованные в приобретении имущества, находящегося в собственности Мариинско-Посадского района Чувашской Республики, на условиях рассрочки оплаты стоимости имущества могли быть лишены права принять участие в торгах и заключить соответствующий договор, т.е. таким образом, мог быть сужен круг потенциальных участников торгов.

В соответствии с [частью 1 статьи 15](#) Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) органам местного самоуправления запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия).

По смыслу данной нормы запрещаются любые действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

[Пунктом 7 статьи 4](#) Закона о защите конкуренции определено, что под конкуренцией понимается соперничество хозяйствующих субъектов, при котором самостоятельными действиями каждого из них исключается или ограничивается возможность каждого из них в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товаров на соответствующем товарном рынке.

Признаками ограничения конкуренции являются: сокращение числа хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, на товарном рынке, рост или снижение цены товара, не связанные с соответствующими изменениями иных общих условий обращения товара на товарном рынке, отказ хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, от самостоятельных действий на товарном рынке, определение общих условий обращения товара на товарном рынке соглашением между хозяйствующими субъектами или в соответствии с обязательными для исполнения ими указаниями иного лица либо в результате согласования хозяйствующими субъектами, не входящими в одну группу лиц, своих действий на товарном рынке, а также иные обстоятельства, создающие возможность для хозяйствующего субъекта или нескольких хозяйствующих субъектов в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товара на товарном рынке ([пункт 17 статьи 4](#) Закона о защите конкуренции).

Предоставление победителю торгов возможности приобретения права

собственности на муниципальное имущество на условиях, не предусмотренных условиями торгов, создаёт необоснованные и незаконные преимущества, при которых такой победитель торгов поставлен в неравные, более выгодные условия приобретения муниципального имущества на рынке реализации государственного и муниципального имущества.

Таким образом, предоставление «...» возможности оплаты стоимости муниципального имущества по частям в течение 5 месяцев в отсутствие указания о наличии такой возможности в извещении о проведении аукциона могло привести к сокращению числа хозяйствующих субъектов, желающих участвовать в аукционе с целью купить имущество, находящееся в муниципальной собственности, то есть к ограничению конкуренции на рынке реализации государственного и муниципального имущества.

С учётом установленных обстоятельств, Комиссия приходит к итоговому заключению, что в рассматриваемом случае имеются достаточные доказательства квалифицировать действия администрации Мариинско-Посадского района Чувашской Республики по предоставлению «...» возможности приобретения права собственности на муниципальное имущество, расположенное по адресу: г. Мариинский Посад, ул. Николаева, д. 48/6, на условиях, не предусмотренных условиями торгов, создающими на рынке реализации государственного и муниципального имущества такие условия, которые могут привести к ограничению конкуренции, то есть нарушающими часть 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Наряду с изложенным, Комиссией установлено несоблюдение администрацией Мариинско-Посадского района Чувашской Республики сроков размещения информационного сообщения о проведении указанного аукциона на официальном сайте Российской Федерации в сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов torgi.gov.ru.

Согласно Постановлению Правительства Российской Федерации от 10.09.2012 № 909 адрес сайта www.torgi.gov.ru определен в качестве адреса официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации, в т.ч. о продаже приватизируемого государственного или муниципального имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

Так, извещение о проведении аукциона №040913/0068395/01 по продаже имущества, находящегося в собственности Мариинско-Посадского района Чувашской Республики, - нежилое здание, расположенное по адресу: г. Мариинский Посад, ул. Николаева, д. 48/6, общей площадью 559,1 кв.м. опубликовано на официальном сайте Российской Федерации в сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов torgi.gov.ru 04 сентября 2013 при сроках подачи заявок на участие в аукционе с 05.08.2013 по 30.08.2013, то есть извещение о проведении аукциона опубликовано на сайте torgi.gov.ru через 4 дня после окончания срока подачи заявок на участие в аукционе.

Не опубликование администрацией Мариинско-Посадского района Чувашской Республики извещения о проведении аукциона на официальном сайте торгов <http://torgi.gov.ru> в сроки, установленные Законом о приватизации, привело (могло привести) к ограничению доступа всех желающих к участию в аукционе, поскольку

потенциальные желающие на приобретение муниципального имущества, зная о требованиях законодательства по обязательному размещению извещения о проведении аукциона по продаже муниципального имущества на указанном сайте, обращаются в целях участия в аукционе на официальный сайт торгов <http://torgi.gov.ru>.

В данном случае такое извещение опубликовано уже после истечения срока подачи заявок на участие в аукционе, что могло лишить лиц, ознакомившихся с информацией о проведении торгов по продаже государственного и муниципального имущества на сайте торгов <http://torgi.gov.ru>, возможности обратиться с соответствующей заявкой в администрацию Мариинско-Посадского района Чувашской Республики.

Указанное обстоятельство свидетельствует о возможности наступления событий в виде недопущения, ограничения или устранения конкуренции на рынке реализации имущества, находящегося в государственной и муниципальной собственности.

В соответствии с частью 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции при проведении торгов запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

Пунктом 7 статьи 4 Закона о защите конкуренции определено, что под конкуренцией понимается соперничество хозяйствующих субъектов, при котором самостоятельными действиями каждого из них исключается или ограничивается возможность каждого из них в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товаров на соответствующем товарном рынке.

Признаками ограничения конкуренции являются: сокращение числа хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, на товарном рынке, рост или снижение цены товара, не связанные с соответствующими изменениями иных общих условий обращения товара на товарном рынке, отказ хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, от самостоятельных действий на товарном рынке, определение общих условий обращения товара на товарном рынке соглашением между хозяйствующими субъектами или в соответствии с обязательными для исполнения ими указаниями иного лица либо в результате согласования хозяйствующими субъектами, не входящими в одну группу лиц, своих действий на товарном рынке, а также иные обстоятельства, создающие возможность для хозяйствующего субъекта или нескольких хозяйствующих субъектов в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товара на товарном рынке (пункт 17 статьи 4 Закона о защите конкуренции).

С учётом установленных обстоятельств, Комиссия приходит к итоговому заключению, что в рассматриваемом случае имеются достаточные доказательства квалифицировать действия администрации Мариинско-Посадского района Чувашской Республики по не опубликованию извещения о проведении аукциона по продаже муниципального имущества, расположенного по адресу: г. Мариинский Посад, ул. Николаева, д.48/6, на официальном сайте торгов <http://torgi.gov.ru> в сроки, установленные Законом о приватизации, создающими на рынке реализации имущества, находящегося в государственной и муниципальной

собственности, такие условия, которые могут привести к ограничению конкуренции, то есть нарушающими часть 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

При этом Комиссия приходит к выводу об отсутствии оснований для удовлетворения ходатайства заинтересованного лица о приостановлении рассмотрения настоящего дела в связи с рассмотрением правоохранительными органами его заявлений о подделке протокола от 21.10.2013 о признании победителя аукциона уклонившимся от заключения договора, поскольку наличие данного протокола не оспаривается ответчиком (лицом, составившим протокол) и не может иметь правового значения при рассмотрении Комиссией действий администрации Мариинско-Посадского района Чувашской Республики, выразившихся в предоставлении «...» возможности оплаты стоимости муниципального имущества по частям, а также в несоблюдении сроков опубликования извещения о проведении аукциона по продаже муниципального имущества на официальном сайте торгов <http://torgi.gov.ru>.

В соответствии с пунктом 5 части 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции комиссия при принятии [решения](#) по делу о нарушении антимонопольного законодательства разрешает вопрос о выдаче предписаний и об их содержании, а также о необходимости осуществления других действий, направленных на устранение и (или) предотвращение нарушения антимонопольного законодательства.

Комиссией установлено, что 23.09.2013 между администрацией Мариинско-Посадского района Чувашской Республики и «...» заключены договор купли-продажи муниципального имущества №09/13 и договор купли-продажи земельного участка б/н, которые зарегистрированы Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике 20.02.2014.

С момента заключения (регистрации) договоров купли-продажи нежилого здания и земельного участка между администрацией Мариинско-Посадского района Чувашской Республики и «...» возникли обязательственные правоотношения, которые основаны на самостоятельной гражданско-правовой сделке, подлежащей оспариванию в судебном порядке, в связи с чем Комиссия не принимает решение о выдаче предписания.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать действия администрации Мариинско-Посадского района Чувашской Республики по предоставлению «...» возможности приобретения права собственности на муниципальное имущество, расположенное по адресу: г. Мариинский Посад, ул. Николаева, д. 48/6, на условиях, не предусмотренных условиями торгов, нарушением части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. Признать действия администрации Мариинско-Посадского района Чувашской

Республики по не опубликованию в сроки, установленные Федеральным законом от 21.12.2001 N178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества", извещения о проведении аукциона по продаже нежилого здания, расположенного по адресу: г. Мариинский Посад, ул. Николаева, д.48/6, общей площадью 559,1 кв.м., на официальном сайте Российской Федерации в сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru>, нарушением части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Председатель Комиссии«...»

Члены Комиссии

«...»

Решение и (или) предписание могут быть обжалованы в Арбитражный суд Чувашской Республики в соответствии со статьей 198 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи