

РЕШЕНИЕ

по жалобе № 45-07-18.1/14

«18» ноября 2014 года г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Комиссия Челябинского УФАС России по рассмотрению жалобы на нарушение порядка проведения торгов (далее - Комиссия), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135 - ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), в составе:

Председателя Комиссии:	Сапрыкиной Н.В.	- заместителя руководителя Челябинского УФАС России;
Членов Комиссии:	Соболевской Т.М.	- начальника отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России;
	Пазуха З.В.	- ведущего специалиста-эксперта отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России;

рассмотрев жалобу ООО «Южуралтранс плюс» (далее – Заявитель) на неправомерные действия Администрации Пластовского муниципального района (далее — Администрация, организатор торгов, продавец муниципального имущества),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее – Челябинское УФАС России) поступила жалоба ООО «Южуралтранс плюс» на неправомерные действия Администрации, выразившиеся в нарушении порядка организации и проведения торгов по продаже административного нежилого здания общей площадью 1084,3 кв.м, расположенного по адресу: Челябинская область, г. Пласт, пер. Гаражный, 1а, (далее – муниципальное имущество), извещение № 241014/1038131/01 (далее – Аукцион, торги).

В качестве доводов Заявитель в жалобе указал следующее.

Организатор торгов неправомерно принял решение о приватизации муниципального имущества путем проведения аукциона, что не соответствует статье 18 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации

государственного и муниципального имущества» (далее – Закон о приватизации).

Администрацией неправомерно выставлено на торги муниципальное имущество, поскольку в свидетельстве о государственной регистрации права собственности данного имущества в нарушение пункта 1.2 статьи 20 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» указан условный, а не кадастровый номер объекта.

Согласно доводам Заявителя, в извещении о проведении торгов отсутствуют сведения об обеспеченности здания электрической энергией, о внутренних сетях электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения; о цене земельного участка для эксплуатации здания, о рассмотрении в Арбитражном суде Челябинской области дел № А76-26027/2014 и № А76-23904/2014 по вопросу пользования и владения муниципальным имуществом.

Кроме того, Заявитель указывает, что извещение о проведении торгов не содержит информации о дате ввода муниципального имущества в эксплуатацию при условии, что в соответствии с техническим паспортом датой ввода объекта в эксплуатацию обозначен 1971 год.

На основании изложенного, ООО «Южуралтранс плюс» просит признать жалобу обоснованной и отменить Аукцион.

Администрацией представлены письменные пояснения и на заседании комиссии представителями даны следующие пояснения по доводам жалобы.

В извещении о продаже муниципального имущества указано, что водопровод и тепловые сети, подведенные к административному зданию, находятся в собственности ООО «Пласт-Авто».

Цена земельного участка указана в отчете № 202/10/14 «Об определении рыночной стоимости нежилого здания на земельном участке, расположенного по адресу: Челябинская область, Пластовский район, г. Пласт, пер. Гаражный, дом 1а». По мнению Администрации, из извещения следует, что стоимость земельного участка входит в общую начальную (минимальную) цену договора.

Администрация полагает, что в информационном сообщении о проведении торгов указаны наименование имущества и иные позволяющие его индивидуализировать сведения, что соответствует положениям Закона о приватизации. Рассмотрение Арбитражным судом Челябинской области дел № А76-26027/2014 и № А76-23904/2014 не относится к процедуре продажи муниципального имущества, поскольку предметом рассмотрения указанных дел является не право собственности на объект недвижимости, а взыскание задолженности по арендным платежам и оспаривание договора аренды помещений в этом объекте.

Кроме того, в извещении о проведении торгов не указана дата ввода объекта в эксплуатацию, так как в техническом паспорте на административное здание от 15.02.2011 указанная дата отсутствует.

На основании вышеизложенного, Администрация просит жалобу ООО «Южуралтранс плюс» по Аукциону признать необоснованной.

Изучив представленные материалы дела, заслушав пояснения сторон, Комиссия

Челябинского УФАС России пришла к следующим выводам.

Порядок организации и проведения продажи государственного и муниципального имущества регулируется Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества».

Право собственности муниципального образования – Пластовский муниципальный район Челябинской области на административное нежилое здание общей площадью 1084,3 кв.м, расположенное по адресу: Челябинская область, г. Пласт, пер. Гаражный, 1а, подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 09.01.2013.

Право собственности муниципального образования – Пластовский муниципальный район Челябинской области на земельный участок (категория земель: земли населенных пунктов – для эксплуатации здания), площадью 645 кв. м, расположенный по адресу: Челябинская область, г. Пласт, пер. Гаражный, 1а, подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 15.10.2014.

Решением Собрания депутатов Пластовского муниципального района от 25.09.2014 № 104 утверждены дополнения в план приватизации муниципального имущества Пластовского муниципального района на 2014 год, согласно которому в план приватизации включено административное нежилое здание общей площадью 1084,3 кв.м, расположенное на земельном участке площадью 645 кв.м.

Администрацией 20.10.2014 издано Постановление № 808 о проведении открытого аукциона.

Независимым оценщиком на основании муниципального контракта составлен отчет № 202/10/14 от 20.10.2014 «Об определении рыночной стоимости нежилого здания на земельном участке, расположенного по адресу: Челябинская область, Пластовский район, г. Пласт, пер. Гаражный, дом 1а».

Извещение о проведении Аукциона опубликовано Администрацией на официальном сайте торгов - www.torgi.gov.ru 24.10.2014, на официальном сайте органа местного самоуправления - www.plastrayon.ru, а также в газете «Знамя» от 29.10.2014 № 102 (9665).

1. Пунктом 1 статьи 13 Закона о приватизации определены способы приватизации государственного и муниципального имущества.

Пунктом 1 статьи 18 Закона о приватизации установлено, что на аукционе продается государственное или муниципальное имущество в случае, если его покупатели не должны выполнить какие-либо условия в отношении такого имущества.

Согласно пункту 1 статьи 20 Закона о приватизации на конкурсе могут продаваться акции либо доля в уставном капитале открытого акционерного общества или общества с ограниченной ответственностью, которые составляют более чем 50 процентов уставного капитала указанных обществ, если в отношении такого имущества его покупателю необходимо выполнить определенные условия.

Организатором торгов в информационном сообщении какие-либо условия в

отношении административного здания, выставленного на торги, не устанавливались. Более того, в рассматриваемом случае объектом торгов является недвижимое имущество, что исключает выбор такого способа приватизации, как конкурс.

Таким образом, Администрацией правомерно принято решение о приватизации муниципального имущества путем проведения аукциона, в связи с чем довод Заявителя о нарушении организатором торгов статьи 18 Закона о приватизации отклонен комиссией антимонопольного органа.

2. Антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) продавца муниципального имущества (организатора торгов) на предмет соблюдения установленного действующим законодательством порядка проведения торгов. При этом порядок проведения аукциона по продаже муниципального имущества определен Законом о приватизации.

Администрацией представлено свидетельство о государственной регистрации права собственности муниципального образования – Пластовский муниципальный район Челябинской области на административное нежилое здание общей площадью 1084,3 кв.м, расположенное по адресу: Челябинская область, г. Пласт, пер. Гаражный, 1а, от 09.01.2013. В данном свидетельстве указан условный номер объекта недвижимости. При этом отсутствие кадастрового номера объекта не препятствует органу местного самоуправления принять решение о продаже муниципального имущества на торгах, а также не свидетельствует о нарушении продавцом муниципального имущества Порядка проведения аукциона, установленного Законом о приватизации.

На основании изложенного, Комиссией антимонопольного органа не может быть принят во внимание довод Заявителя о том, что неуказание в свидетельстве о государственной регистрации права собственности муниципального имущества кадастрового номера объекта препятствует выставлению его на Аукцион.

3. Администрацией при рассмотрении дела представлена копия технического паспорта на нежилое здание, являющееся объектом торгов, составленного по состоянию на 15.02.2011. В описании конструктивных элементов и определении износа здания и его частей в графе Год ввода в эксплуатацию запись отсутствует. Согласно сноске к указанной графе она заполняется при наличии документа, подтверждающего ввод объекта в эксплуатацию в установленном порядке.

При этом Заявитель, полагая, что годом ввода объекта в эксплуатацию является 1971 г., руководствуется техническим паспортом на объект недвижимости, составленный по состоянию на 24.06.2008.

Таким образом, довод Заявителя о том, что извещение о проведении торгов не содержит информации о дате ввода муниципального имущества в эксплуатацию при условии, что в соответствии с техническим паспортом датой ввода объекта в эксплуатацию обозначен 1971 год, является несостоятельным, поскольку организатор торгов готовит информационное сообщение об их проведении и руководствуется данными технического паспорта, составленного на последнюю дату, а именно, по состоянию на 15.02.2011, в котором не указаны сведения о дате ввода объекта в эксплуатацию.

4. В соответствии с подпунктом 2 пункта 3 статьи 15 Закона о приватизации информационное сообщение о продаже муниципального имущества, подлежащее опубликованию в официальном печатном издании, помимо прочего, сведения о наименовании такого имущества и иных позволяющие его индивидуализировать сведения (характеристика имущества).

Сведения, позволяющие индивидуализировать объект имущества, в том числе техническое описание, должны быть выражены в ясных, точных и кратких, технически правильных формулировках. К техническим характеристикам объектов недвижимости (зданий) можно отнести качество отделки и эксплуатационных характеристик технических помещений (состояние); площадь (общая, полезная, арендная); подъездные пути (тип, покрытие, ширина, состояние);- внешний вид; строительные характеристики (архитектурно-планировочное решение, год постройки, реконструкции или капитального ремонта, класс капитальности); техническое состояние конструктивных элементов объекта; состояние инженерных сетей (внутренних и наружных) и оборудования; наличие элементов благоустройства, качество обустройства территории; качество эксплуатации здания; этажность здания, форма и размеры помещений, удобство планировки, высота потолков и т.д.

Так, извещение о проведении Аукциона содержит следующие характеристики объекта: «Административное нежилое здание общей площадью 1084,3 кв.м, расположенного на земельном участке общей площадью 645,0 кв.м.; категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - для эксплуатации административного здания. Год ввода в эксплуатацию не известен. Фундамент - бетонный ленточный; стены, перегородки - кирпичные; перегородки - железобетонные плиты. Свидетельство о государственной регистрации права на административное здание - 74 АД 117216 от 09.01.2013 года. Сооружения: водопровод и сети тепловые, подведенные к административному зданию, находятся в собственности ООО «ПЛАСТ-АВТО». Свидетельство о государственной регистрации права: на сооружение – тепловые сети – 74 АЕ 055840 от 02.10.2014г.; на сооружение – водопровод – 74 АЕ 055839 от 02.10.2014г. Земельный участок - кадастровый номер <...> :26:1102003:212, свидетельство о государственной регистрации права 74 АЕ 055969 от 15.10.2014 года»

Таким образом, в информационном сообщении о проведении торгов отсутствуют такие сведения, позволяющие индивидуализировать объект имущества, (характеристика имущества), как сведения о состоянии инженерных сетей (внутренних и наружных) и оборудования; наличие элементов благоустройства, качество обустройства территории; качество эксплуатации здания; этажность здания, форма и размеры помещений, что противоречит подпункту 2 пункта 3 статьи 15 Закона о приватизации.

На основании изложенного, довод Заявителя об отсутствии в извещении о проведении торгов сведений об обеспеченности здания электрической энергией, о внутренних сетях электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения признан комиссией антимонопольного органа обоснованным.

5. Из сведений, содержащихся в информационном сообщении, не представляется возможным сделать вывод о полном наименовании продаваемого муниципального имущества, что не соответствует подпункту 2 пункта 3 статьи 15 Закона о приватизации.

Так, в информационном сообщении в разделе «характеристика объекта» указаны сведения об административном нежилом здании и земельном участке, на котором оно расположено. При этом в извещении о проведении торгов, размещенном на официальном сайте для проведения торгов www.torgi.ru, обозначен тип имущества – здание.

Согласно пояснениям Администрации, объектом торгов являются здание и земельный участок, стоимость земельного участка входит в общую начальную (минимальную) цену договора. Вместе с тем, комиссия антимонопольного органа критически относится к указанному доводу, поскольку в информационном сообщении отсутствует указание на то, что нежилое здание продается вместе с земельным участком, на котором оно расположено.

Таким образом, отсутствие в извещении сведений о реализации нежилого здания непосредственно с земельным участком, на котором оно расположено, не соответствует подпункту 2 пункта 3 статьи 15 Закона о приватизации.

6. Комиссией Челябинского УФАС России отклонен довод заявителя об отсутствии в информационном сообщении о проведении торгов сведений о рассмотрении в Арбитражном суде Челябинской области дел № А76-26027/2014 и № А76-23904/2014 по вопросу пользования и владения муниципальным имуществом, поскольку предметом рассмотрения указанных дел является не право собственности на объект недвижимости, а взыскание задолженности по арендным платежам и оспаривание договора аренды помещений в этом объекте, срок действия которого истек.

7. В соответствии с пунктом 3 статьи 15 Закона о приватизации информационное сообщение о продаже муниципального имущества, подлежащее опубликованию в официальном печатном издании, помимо прочего, должно содержать порядок, место, даты начала и окончания подачи предложений (подпункт 8); порядок ознакомления покупателей с условиями договора купли-продажи такого имущества (подпункт 11); ограничения участия отдельных категорий физических лиц и юридических лиц в приватизации такого имущества (подпункт 12); порядок определения победителей (подпункт 13); место и срок подведения итогов продажи государственного или муниципального имущества (подпункт 14).

В информационном сообщении о проведении Аукциона, опубликованном в печатном издании, данные сведения, обязательные для указания, отсутствуют.

Таким образом, извещение о проведении Аукциона, опубликованное в печатном средстве массовой информации, не соответствуют требованиям подпунктов 8, 11, 12, 13, 14 пункта 3 статьи 15 Закона о приватизации.

Кроме того, информационное сообщение о продаже муниципального имущества, размещаемое на сайтах в сети "Интернет", должно содержать сведения, предусмотренные пунктами 3, 4, 5 статьи 15 Закона о приватизации.

При этом информационное сообщение о проведении Аукциона, опубликованное на официальном сайте для проведения торгов www.torgi.gov.ru, в нарушение подпункта 8 пункта 3 статьи 15 Закона о приватизации не содержит информации о порядке, месте, датах начала и окончания подачи предложений о цене муниципального имущества.

8. Пунктом 1 статьи 16 Закона о приватизации определен перечень документов, которые одновременно с заявкой представляют претенденты на участие в торгах:

1) юридические лица:

- 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;

2) физические лица предъявляют документ, удостоверяющий личность, или представляют копии всех его листов.

При этом установлено, что в случае, если от имени претендента действует его представитель по доверенности, к заявке должна быть приложена доверенность на осуществление действий от имени претендента, оформленная в установленном порядке, или нотариально заверенная копия такой доверенности. В случае, если доверенность на осуществление действий от имени претендента подписана лицом, уполномоченным руководителем юридического лица, заявка должна содержать также документ, подтверждающий полномочия этого лица.

Пунктом 2 статьи 16 Закона о приватизации определено, что не допускается устанавливать иные требования к документам, представляемым одновременно с заявкой, за исключением требований, предусмотренных данной статьей, а также требовать представление иных документов.

Вместе с тем, перечень документов, указанный в информационном сообщении о проведении Аукциона, не соответствует перечню, определенному законодательством о приватизации, обязательном для соблюдения при организации и проведении торгов по продаже муниципального имущества.

Так, в информационном сообщении отсутствует перечень документов, которые необходимо представить для участия в торгах физическим лицам.

Кроме того, информационным сообщением установлено, что юридические лица представляют копию решения о назначении или об избрании **либо приказ** о назначении физического лица на должность, в соответствии с которым такое физическое лицо обладает правом действовать от имени заявителя без доверенности, что не соответствует абзацу 5 пункта 1 статьи 16 Закона о приватизации.

Более того, Законом о приватизации не установлена обязанность представлять претендентам на участие в торгах документы, подтверждающие внесение задатка. Обязанность проверки поступления задатка возложена на организатора

торгов. Так, пунктом 6 статьи 18 Закона о приватизации определено, что документом, подтверждающим поступление задатка на счет, указанный в информационном сообщении, является выписка с этого счета.

Однако согласно пункту 2.2 информационного сообщения о проведении Аукциона заявка на участие в торгах должна содержать документы или копии документов, подтверждающие внесение задатка (платежное поручение, подтверждающее перечисление задатка).

Таким образом, организатором Аукциона в нарушение пунктов 1, 2 статьи 16 Закона о приватизации установлено требование о представлении в составе заявки документов, не предусмотренных действующим законодательством.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Южуралтранс плюс» обоснованной.
2. Признать в действиях Администрации Пластовского муниципального района при организации и проведении Аукциона по продаже административного нежилого здания общей площадью 1084,3 кв.м, расположенного по адресу: Челябинская область, г. Пласт, пер. Гаражный, 1а, извещение № 241014/1038131/01, нарушения подпунктов 2, 8, 11, 12, 13, 14 пункта 3 статьи 15 и пунктов 1, 2 статьи 16 Закона о приватизации.
3. Выдать в порядке части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Администрации Пластовского муниципального района предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка проведения торгов путем принятия решения об аннулировании Аукциона.

Председатель Комиссии

Н.В. Сапрыкина

Члены Комиссии:

Т.М. Соболевская

З.В. Пазуха

ПРЕДПИСАНИЕ № 45-07/18.1/14

о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка проведения торгов

«18» ноября 2014 года г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Комиссия Челябинского УФАС России по рассмотрению жалобы на нарушение порядка проведения торгов (далее - Комиссия), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135 - ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), в составе:

Председателя Комиссии:	Сапрыкиной Н. В.	- заместителя руководителя Челябинского УФАС России;
Членов Комиссии:	Соболевской Т.М.	- начальника отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России;
	Пазуха З. В.	- ведущего специалиста-эксперта отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России;

руководствуясь частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции, на основании решения № 45-07/18.1/14 от 18 ноября 2014 по жалобе ООО «Южуралтранс плюс»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Администрации Пластовского муниципального района (далее — Администрация) в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения настоящего предписания, совершить действия, направленные на устранение нарушений при проведении аукциона по продаже административного нежилого здания общей площадью 1084,3 кв.м, расположенного по адресу: Челябинская область, г. Пласт, пер. Гаражный, 1а, извещение № 241014/1038131/01 (далее – Аукцион, торги), а именно:

- принять решение об аннулировании Аукциона;
- направить заявителям, подавшим заявки на участие в Аукционе, уведомления о принятом решении об аннулировании Аукциона;
- разместить на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru, на официальном сайте органа местного самоуправления - www.plastrayon.ru сведения о принятом решении об аннулировании Аукциона;
- разместить в официальных печатных средствах массовой информации, определенных органами местного самоуправления Пластовского муниципального района, сведения о принятом решении об аннулировании Аукциона.

2. О выполнении настоящего предписания сообщить в Челябинское УФАС России в срок **до 22 декабря 2014 года** с приложением подтверждающих документов (копии решения об аннулировании Аукциона с указанием сайта и даты размещения, копии публикации в печатном издании, копии соответствующих уведомлений участников, подавших заявки на участие в торгах с приложением документов, подтверждающих их направление в адрес участников Аукционов).

Каждый пакет документов, представленный в доказательство исполнения предписания, должен быть **заверен печатью организации и подписью должностного лица, прошит и пронумерован**, представлен с сопроводительным письмом и описью документов.

Председатель Комиссии

Н. В. Сапрыкина

Члены Комиссии

Т.М. Соболевская

З. В. Пазуха

Предписание может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его выдачи.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа частью 2.6 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.