

06.02.2014

г. Благовещенск

(в полном объеме изготовлено 07.02.2014)

Комиссия Амурского 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) в составе: <...> – председателя Комиссии, и.о. руководителя управления; <...> – начальника отдела контроля закупок; <...> – специалиста-эксперта отдела контроля закупок, в присутствии представителя заявителя – <...>, действующей по доверенности № 28 АА 0511506 от 04.02.2014; представителя <...> заинтересованного лица – <...>, действующего по доверенности № 28 АА 0464871 от 07.11.2014;

заказчик не явился на заседание Комиссии, уведомлен надлежащим образом, разъяснив участникам заседания права, порядок рассмотрения дела, сообщив о ведении на заседании Комиссии Амурского УФАС России аудиозаписи, установила:

31.01.2014 в Амурское УФАС России поступила жалоба Пивовар Екатерины Сергеевны на действия организатора торгов - Комитета по управлению имуществом и природопользованию администрации Магдагачинского района при проведении открытого аукциона на продажу муниципального имущества: административное здание Амурская область, Магдагачинский район, п. Магдагачи, ул. М. Горького д.1 Деревянное, двухэтажное здание, 1931 года постройки, общей площадью 474 кв.м. по начальной цене 279 684 (двести семьдесят девять тысяч шестьсот восемьдесят четыре) руб. 00 коп; земельный участок Амурская область, Магдагачинский район, п. Магдагачи, ул. М. Горького д.1 Кадастровый номер <...> :16:015512:0001, общей площадью 617,65 кв.м по начальной цене 79 208 (семьдесят девять тысяч двести девять) руб. 00 коп., объявленного извещением за № 131213/0361135/02 от 13.12.2013 на официальном сайте www.torgi.gov.ru, проводимом в соответствии с Федеральным [законом](#) от 21 декабря 2001 года N 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества" (далее – Закон о приватизации).

В доводах жалобы заявитель указывает на некорректное формирование начальной цены договора и отсутствие ведения аудио или видео записи при проведении открытого аукциона с закрытой формой подачи заявок.

Организатор торгов представил письменные пояснения следующего содержания:

Отчет №145-1/13 по определению рыночной стоимости недвижимого имущества - административного здания и земельного участка, расположенного по адресу: Амурская область, Магдагачинский район, п. Магдагачи, ул. М.Горького, д. 11 составлен по состоянию на 01.04.2013г.

Первоначально аукцион по продаже данного имущества проводился 16.08.2013г. Результаты аукциона отменены по предписанию Амурского УФАС России от 04.09.2013г. После устранения нарушений повторно был проведен аукцион по продаже муниципального имущества 11.11.2013г., который был признан состоявшимся, однако победитель аукциона отказался подписать договор купли-

продажи.

27.01.2014 объявлен новый аукцион по продаже муниципального имущества.

В соответствии с аукционной документацией и статьей 14 Закона о приватизации договор купли-продажи с победителем торгов на сегодняшний день не заключен.

Считает жалобу необоснованной.

Заслушав представителя заявителя, заинтересованное лицо рассмотрев материалы дела, Комиссия Амурского УФАС России установила следующее:

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, конкурсной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признан несостоявшимся.

13.12.2013 организатором торгов - Комитетом по управлению имуществом и природопользованию администрации Магдагачинского района объявлен открытый аукцион с закрытой по формой подачи предложений о цене на продажу муниципального имущества: административное здание Амурская область, Магдагачинский район, п. Магдагачи, ул. М. Горького д.1 Деревянное, двухэтажное здание, 1931 года постройки, общей площадью 474 кв.м. по начальной цене 279 684 (двести семьдесят девять тысяч шестьсот восемьдесят четыре) руб. 00 коп; земельный участок Амурская область, Магдагачинский район, п. Магдагачи, ул. М. Горького д.1 Кадастровый номер <...> :16:015512:0001, общей площадью 617,65 кв.м по начальной цене 79 208 (семьдесят девять тысяч двести девять) руб. 00 коп., объявленного извещением за № 131213/0361135/02.

Торги проводятся в соответствии с Законом о приватизации.

Дата окончания срока приема заявок: 09.01.2014.

Дата определения участников торгов: 10.01.2014.

Дата проведения торгов и подведения итогов: 27.01.2014.

[Пунктом 1 статьи 10](#) Закона о приватизации предусмотрено, что порядок планирования приватизации имущества, находящегося в собственности субъектов Российской Федерации, и муниципального имущества определяется соответственно органами государственной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления самостоятельно.

В соответствии с [пунктом 4 статьи 14](#) указанного закона органы государственной власти субъектов Российской Федерации и органы местного самоуправления самостоятельно определяют порядок принятия решений об условиях приватизации соответственно государственного и муниципального имущества.

Как видно из материалов дела, Постановлением главы Магдагачинского района № 801 от 26.06.2013 принято решение о проведении указанного аукциона в соответствии с опубликованным прогнозным планом приватизации муниципального

имущества Магдагачинского района на 2013 год, утвержденного решением Совета народных депутатов от 03.06.2013.

Согласно [статье 12](#) Закона о приватизации начальная цена подлежащего приватизации государственного или муниципального имущества устанавливается в случаях, предусмотренных настоящим Федеральным [законом](#), в соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность.

[Статьей 8](#) Федерального закона от 29.07.1998 г. "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" N 135-ФЗ установлена обязательность проведения оценки при определении стоимости объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, в целях их приватизации.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным [законом](#), признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное ([статья 12](#) ФЗ N 135-ФЗ).

В силу [статьи 3](#) этого же Федерального закона под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

При этом вышеназванный [закон](#) не содержит норм, устанавливающих срок действия отчета об оценке объекта.

Вместе с тем, согласно пункту 26 [приказа](#) Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 N 256 "Об утверждении федерального стандарта оценки" Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)" итоговая величина рыночной стоимости оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки или даты представления публичной оферты прошло не более шести месяцев.

Рыночная стоимость объекта продажи определена на основании отчета №145-1/13 по определению рыночной стоимости недвижимого имущества - административного здания и земельного участка, расположенного по адресу: Амурская область, Магдагачинский район, п. Магдагачи, ул. М.Горького, д. 11 составлен по состоянию на 01.04.2013 независимого оценщика в порядке, установленном Федеральным [законом](#) от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" в размере 358 892 (триста пятьдесят восемь тысяч восемьсот девяносто два) руб. 00 коп.

Согласно журналу приема заявок на участие в аукционе по продаже имущества муниципальной собственности Магдагачинского района подано три заявки: ИП Сизковой Л.Н., Токарева Ю.А., ИП Пивовар Е.А.

Протоком рассмотрения заявок от 10.01.2014 установлено, что все поданные заявки допущены к участию в аукционе.

В соответствии с протоколом о результатах аукциона от 27.01.2014 после вскрытия конвертов с предложением о цене комиссия определила победителя торгов ИП Токарева Ю.Н. с предложенной наивысшей ценой договора 1 560 000 (один миллион пятьсот шестьдесят тысяч) руб. 00 коп., следующим предложением после победителя стало предложение ИП Сизковой Л.Н. 1 390 000 (один миллион триста девяносто тысяч) руб. 00 коп. Заявка ИП Пивовар Е.С. не рассматривалась в связи с отсутствием в ней записи о цене имущества.

Согласно частям 3 и 7 статьи 18 Закона о приватизации предложения о цене ли муниципального имущества подаются участниками аукциона в запечатанных конвертах (закрытая форма подачи предложений о цене). При закрытой форме подачи предложений о цене государственного или муниципального имущества они подаются в день подведения итогов аукциона. По желанию претендента запечатанный конверт с предложением о цене указанного имущества может быть подан при подаче заявки.

Таким образом, законодатель закрепил обязанность участника аукциона предоставлять информацию о предложенной им цене, что не было сделано ИП Пивовар Е.С.

Согласно [пункту 1 статьи 15](#) этого же Закона о приватизации под информационным обеспечением приватизации муниципального имущества понимаются мероприятия, направленные на создание возможности свободного доступа неограниченного круга лиц к информации о приватизации.

Учитывая имеющийся в общем доступе прогнозный план приватизации муниципального имущества Магдагачинского района на 2013 год, размещенный на официальном сайте www.torgi.gov.ru 27.09.2013 и информацию о приватизации муниципального имущества, опубликованную в официальном печатном издании и размещенную на официальном сайте в сети «Интернет» не менее чем за тридцать дней до дня осуществления продажи имущества ([пункт 2 статьи 15](#) Закона о приватизации), участники торгов располагали всей информацией о величине цены сделки, могли разумно оценить свои финансовые возможности и предложить организатору торгов наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть продан на открытом рынке в условиях конкуренции.

Кроме того, информация о продаже указанного муниципального имущества (публичная оферта - согласно [статье 494](#) ГК РФ предоставление сведений о продаваемых товарах для неопределенного круга лиц) размещена на официальном сайте www.torgi.gov.ru 27.09.2013, таким образом, шестимесячный срок с даты составления отчета (01.04.2013) об оценке до даты представления публичной оферты не истек.

Следовательно, действия организатора торгов при установлении начальной цены равной рыночной цене в соответствии независимой оценкой правомерны.

Материалами дела подтверждается, что предложенная участниками аукциона цена превышает начальную цену в среднем в четыре раза.

Таким образом, определение итоговой рыночной цены в соответствии оценкой независимого оценщика по состоянию на 01.04.2013 не повлекло иных результатов торгов, нарушений прав и интересов ИП Пивовар Е.С., ограничение конкуренции участников на торгах.

В связи с тем, что в заявке ИП Пивовар Е.А. отсутствовало какое-либо предложение о цене, данный участник аукциона не готов был приобрести имущество, являющееся предметом указанных торгов, даже по начальной цене, равной рыночной стоимости объекта по состоянию на 01.04.2013 в сумме 358 892 (триста пятьдесят восемь тысяч восемьсот девяносто два) руб. 00 коп.

По доводу заявителя об отсутствии ведения аудио или видео записи при проведении аукциона Комиссия Амурского УФА пришла к выводу о том, что Законом о приватизации не предусмотрено обязательное ведение аудио или видео записи открытого аукциона, следовательно, в этой части нарушений не выявлено.

Учитывая изложенное, руководствуясь пунктом 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Комиссия Амурского УФАС России приняла

Р Е Ш Е Н И Е:

1. Жалобу <...> на действия организатора торгов - Комитета по управлению имуществом и природопользованию администрации Магдагачинского района при проведении открытого аукциона на продажу муниципального имущества: административное здание Амурская область, Магдагачинский район, п. Магдагачи, ул. М. Горького д.1 Деревянное, двухэтажное здание, 1931 года постройки, общей площадью 474 кв.м. по начальной цене 279 684 (двести семьдесят девять тысяч шестьсот восемьдесят четыре) руб. 00 коп; земельный участок Амурская область, Магдагачинский район, п. Магдагачи, ул. М. Горького д.1 Кадастровый номер <...> :16:015512:0001, общей площадью 617,65 кв.м по начальной цене 79 208 (семьдесят девять тысяч двести девять) руб. 00 коп., объявленного извещением за № 131213/0361135/02 от 13.12.2013 на официальном сайте www.forgi.gov.ru **признать необоснованной.**

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

Председатель комиссии:

Члены комиссии: