

Заявитель

Организатор торгов

Местная администрация

Чегемского муниципального района КБР

КБР, Чегемский район,

г.Чегем, ул.Баксанское шоссе, д.3

chegemsky\_r@kbr.ru

chegemsky\_r@mail.ru

alla1\_77@mail.ru

Электронная площадка:

ООО ЭП «РТС-тендер»

ko@rts-tender.ru

РЕШЕНИЕ

по делу № 007/01/18.1-204/2020 о нарушении процедуры торгов

и порядка заключения договоров

28 февраля 2020 года

г. Нальчик

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Кабардино-Балкарской Республике по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

Председателя Комиссии:

....

в присутствии представителя от организатора торгов Местная администрация Чегемского муниципального района КБР .... ;

в отсутствие Заявителя, уведомленного надлежащим образом о дате и времени

рассмотрения, рассмотрев жалобу ..... на действия организатора торгов Местной администрации Чегемского муниципального района КБР,

#### УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Кабардино-Балкарской Республике (далее – Управление) в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) поступила жалоба .....(далее – Заявитель) на действия Местной администрации Чегемского муниципального района КБР (далее – Организатор торгов) при проведении открытого аукциона на право заключения договора купли – продажи на 3-х этажное административное здание Лот №1

В соответствии с частью 11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (Далее – Закон о защите конкуренции) Управление уведомлением от 25.02.2020 №06/918 приостановило торги до рассмотрения жалобы по существу. Заседание Комиссии состоялось 19 февраля 2020 года.

Заявитель обжаловал действия Организатора торгов, выразившиеся, по его доводам, в нарушении срока размещения информации о проводимых торгах.

Исследовав имеющиеся в материалах дела сведения и документы, а также доводы лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, Комиссия Управления установила следующее.

На основании Постановления №1310-па от 28.11.2019 года «О проведении открытого аукциона по реализации недвижимого имущества» организатором торгов было принято решение о продаже 3-х этажного административного здания, Лот 1

Порядок приватизации государственного и муниципального имущества путем продажи такого имущества на открытом аукционе регламентируется Федеральным законом от 21.12.2001 №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (Далее – Закон о приватизации).

Согласно пункту 1 статьи 15 Закона о приватизации под информационным обеспечением приватизации государственного и муниципального имущества понимаются мероприятия, направленные на создание возможности свободного доступа неограниченного круга лиц к информации о приватизации и включающие в себя размещение на официальном сайте в сети "Интернет" прогнозного плана (программы) 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 государственного и муниципального имущества и об итогах его продажи, ежегодных отчетов о результатах приватизации федерального имущества, отчетов о результатах приватизации имущества, находящегося в собственности субъектов Российской Федерации, муниципального имущества.

Согласно подпункту 7 пункта 3 статьи 15 Закона о приватизации информационное сообщение о продаже муниципального имущества должно содержать, в том числе сведения о размере задатка, сроке и порядке его внесения, необходимые

реквизиты счетов.

Информационное сообщение о продаже государственного или муниципального имущества подлежит размещению на официальном сайте в сети "Интернет" не менее чем за тридцать дней до дня осуществления продажи указанного имущества, если иное не предусмотрено настоящим Федеральным законом.

Постановлением Правительства РФ от 10.09.2012 №909 адрес сайта [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) определен в качестве адреса официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о продаже приватизируемого государственного или муниципального имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

В соответствии с частью 1 статьи 32.1 Закона о приватизации продажа государственного или муниципального имущества способами, установленными статьями 18 - 20, 23, 24 Закона о приватизации, осуществляется в электронной форме. Положения указанных статей в части проведения продажи государственного или муниципального имущества применяются с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

Частью 4 статьи 18 Закона о приватизации установлено, что продолжительность приема заявок на участие в аукционе должна быть не менее чем двадцать пять дней. Признание претендентов участниками аукциона осуществляется в течение пяти рабочих дней со дня окончания срока приема указанных заявок.

Комиссией Управления установлено, что 17.01.2020г. на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) организатором торгов была размещена информация о проведении открытого аукциона на право заключения договора купли – продажи на 3-х этажное административное здание, Лот №1. К информационному сообщению также была прикреплена заявка и проект договора купли - продажи.

В информационном сообщении от 17.01.2020г. указано следующее «Задаток перечисляется на Номер счета получателя платежа 40101810100000010017 Отделение-НБ Кабардино - Балкарской Республики г. Нальчик. Код ОКТМО - 83 645101, ИНН - 0708003626, КПП - 070801001, БИК - 048327001, Код бюджетной классификации КБК – 80311402053050000410 УФК по КБР (Местная администрация Чегемского муниципального района).

В информационном сообщении от 17.01.2020г. указано, что аукцион состоится 19 февраля 2020г. в 11 часов 00 минут в здании местной администрации Чегемского муниципального района.

Согласно части 6 статьи 32.1 Закона о приватизации размещение информационного сообщения о проведении продажи в электронной форме осуществляется в порядке, установленном статьей 15 Закона о приватизации.

В информационном сообщении о проведении продажи в электронной форме, размещаемом на сайте в сети «Интернет», наряду со сведениями, предусмотренными статьей 15 Закона о приватизации, указываются электронная площадка, на которой будет проводиться продажа в электронной форме, порядок регистрации на электронной площадке, правила проведения продажи в

электронной форме, дата и время ее проведения.

При этом в нарушение статьи 32.1 Закона о приватизации в информационном сообщении от 17.01.2020г. отсутствовала информация об электронной площадке где будут проводиться электронные торги.

Далее организатором торгов Местной администрации Чегемского муниципального района КБР 30.01.2020г. [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) в извещении №170120/3935119/01 размещена аукционная документация на право заключения договора купли – продажи на 3-х этажное административное здание,, с кадастровым номером

В аукционной документации от 30.01.2020г. в пункте 3.3. указана информация об электронной площадке, а именно: наименование – ООО «РТС-тендер», адрес 121151, г. Москва, набережная Тараса Шевченко, 23А., сайт – [www.rts-tender.ru](http://www.rts-tender.ru).

В пункте 4.1. аукционной документации от 30.01.2020г., указано, что местом подачи (приема) заявок и местом проведения аукциона является ООО «Единая электронная торговая площадка» - [www.rts-tender.ru](http://www.rts-tender.ru)

В пункте 4.2. аукционной документации от 30.01.2020г. установлена дата и время начала подачи (приема) заявок: с 17.01.2020г. в 9.00 по московскому времени.

Согласно пункту 4.5 аукционной документации от 30.01.2020г. дата, время и срок проведения аукциона: 19.02.2020 г. в 10.00 по московскому времени и до последнего предложения участников.

В пункте 9.1.3 аукционной документации от 30.01.2020г. указано, что денежные средства в качестве задатка для участия в аукционе вносятся претендентом единым платежом на уникальный лицевой счет претендента, открытый при аккредитации претендента на электронной площадке Оператора электронной площадки - ООО «РТС-тендер» в соответствии с регламентом размещения процедур по продаже и аренде государственного или муниципального имущества с использованием электронной площадки «Торги по приватизации, аренде и продаже имущества».

Кроме того, аукционной документации от 30.01.2020г. содержатся заявка и проект договора купли – продажи утвержденная и согласованная с электронной площадкой [www.rts-tender.ru](http://www.rts-tender.ru).

Комиссия Управления проанализировав информационное сообщение от 17.01.2020г., а также аукционную документацию от 30.01.2020г. приходит к выводу, что в аукционной документации содержится иная информация, нежели размещенная организатором торгов изначально 17.01.2020г. В связи с чем, аукционная документация от 30.01.2020г. считается новым информационным извещением и сроки размещения должны исчисляться с 30.01.2020г.

При этом новая аукционная документация по информационному извещению №170120/3935119/01 о проведении торгов размещена 30.01.2020г. и датой проведения аукциона указано 19.02.2020г. (за 20 дней), то есть менее чем 30 дней до даты проведения торгов.

Аналогичная информация размещена организатором торгов 30.01.2020г. на сайте

www.rts-tender.ru процедура №25588.

Организатор торгов, разместив 30.01.2020г. на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) по извещению №170120/3935119/01 новую аукционную документацию от 30.01.2020г., а также, разместив 30.01.2020г. на сайте [www.rts-tender.ru](http://www.rts-tender.ru) процедура №25588 информационное извещение о проведении торгов по продаже 3-х этажного административного здания,

Кроме того, организатором торгов – Местной администрацией Чегемского муниципального района КБР при публикации сообщения 30.01.2020г. на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) по извещению №170120/3935119/01, а также на электронной площадке [www.rts-tender.ru](http://www.rts-tender.ru) процедура №25588 не был соблюден срок, установленный пунктом 4 статьи 18 Закона о приватизации, согласно которому продолжительность приема заявок на участие в аукционе должна быть не менее 25 дней.

Таким образом, довод Заявителя о том, что организатором торгов Местной администрацией Чегемского муниципального района КБР нарушен срок размещения информации о продаже имущества, а также сокращен срок приема заявок является обоснованным.

Кроме того, Комиссией Управления установлено, что согласно пункту 4 статьи 18 Закона о приватизации право приобретения государственного или муниципального имущества на аукционе принадлежит покупателю, который предложит в ходе торгов наиболее высокую цену за такое имущество.

Пунктом 1 статьи 28 Закона о приватизации предусмотрено, что приватизация зданий, строений и сооружений осуществляется одновременно с отчуждением лицу, приобретающему такое имущество, земельных участков, занимаемых этим имуществом и необходимых для их использования, если иное не предусмотрено федеральным законом.

По смыслу приведенных норм в случае приватизации путем продажи на аукционе здания, строения, сооружения с одновременным отчуждением лицу, приобретающему такое имущество, земельных участков, занимаемых этим имуществом и необходимых для их использования, такие объекты подлежат совместной продаже на торгах, с определением цены их продажи по итогам аукциона.

Как следует из материалов дела, объектом продажи на аукционе выступало сооружение - 3-х этажное административное здание, в результате торгов была определена цена продажи данного объекта, при этом информация о земельном участке (кадастровый номер <...> площадь и т.д.) на котором расположено здание отсутствует.

Таким образом, продавец муниципального имущества должен был провести мероприятия, направленные на создание возможности свободного доступа неограниченного круга лиц к полной информации о продаже муниципального имущества в том числе и характеристиках земельного участка на котором расположено здание.

Отсутствие полной информации и достоверной информации о предмете аукциона и его характеристиках, лишает потенциальных приобретателей права на

приобретение муниципального имущества, а также препятствует реализации цели выставления муниципальных объектов на публичную продажу, тем самым ущемляет права и свободы неограниченного круга лиц, заинтересованных в приобретении муниципальной недвижимости.

В ходе рассмотрения жалобы представитель организатора торгов Местной администрацией Чегемского муниципального района Урусов Э.С. пояснил, что по результатам аукциона 19.02.2020г. заключен договор купли-продажи между Местной администрацией Чегемского муниципального района и ООО «Строй-К». При этом пояснил, что отсутствует информация о государственной регистрации заключенного договор купли-продажи от 19.02.2020г.

В соответствии с пунктом 3 статьи 32 Закона о приватизации право собственности на приобретаемое государственное или муниципальное имущество переходит к покупателю в установленном порядке после полной его оплаты с учетом особенностей.

В силу пункта 1 статьи 223 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности у приобретателя вещи по договору возникает с момента ее передачи, если иное не предусмотрено законом или договором.

В соответствии с пунктом 4 статьи 32 Закона о приватизации право собственности на приватизируемое недвижимое имущество переходит к покупателю со дня государственной регистрации перехода права собственности на такое имущество. Основанием государственной регистрации такого имущества является договор купли-продажи недвижимого имущества, а также передаточный акт или акт приема-передачи имущества. Расходы на оплату услуг регистратора возлагаются на покупателя.

Частью 1 статьи 551 ГК РФ предусмотрено, что переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации.

В соответствии с частью 1 статьи 164 ГК РФ в случаях, если законом предусмотрена государственная регистрация сделок, правовые последствия сделки наступают после ее регистрации.

Вместе с тем, при рассмотрении жалобы установлено, что до настоящего времени покупателем оплата по договору купли-продажи недвижимости не произведена, обратного доказательства организатором торгов – Местной администрацией Чегемского муниципального района КБР в материалы дела не представлено.

В соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции.

Пунктом 1 статьи 164 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что в случаях, если законом предусмотрена государственная регистрация сделок, правовые последствия сделки наступают после ее регистрации.

Таким образом, ввиду вышеизложенного р заключенный договор купли-продажи между Местной администрацией Чегемского муниципального района и ООО

«Строй-К» от 19.02.2020г. признается ничтожным.

Руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по КБР по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу .....на действия организатора торгов – Местной администрации Чегемского муниципального района КБР при проведении открытого аукциона на право заключения договора купли – продажи на 3-х этажное административное здание, Лот №1, а также размещенной на электронной площадке [www.rts-tender.ru](http://www.rts-tender.ru) процедура №25588, обоснованной.
2. Признать в действиях Местной администрации Чегемского муниципального района КБР нарушение подпункта 7 пункта 3 статьи 15, части 4 статьи 18, пункта 1 статьи 28 Федерального закона от 21.12.2001 №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества»
3. Выдать организатору торгов предписание об устранении нарушений.

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

Председатель Комиссии

Члены Комиссии

ПРЕДПИСАНИЕ

по делу №007/01/18.1-204/2020 о нарушении процедуры торгов

и порядка заключения договоров

28 февраля 2020 года

г. Нальчик

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Кабардино-Балкарской Республике по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

Председателя Комиссии:

, руководствуясь статьями 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании своего решения от 28.02.2020 по делу №007/01/18.1-204/2020 о нарушении организатором торгов Местной администрации Чегемского муниципального района КБР порядка организации и проведения аукциона,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Организатору торгов – Местной администрации Чегемского муниципального района КБР (ИНН 0708003626, ОГРН 1020700002069, 361401, КБР, Чегемский район, г.Чегем, ул.Баксанское шоссе, 3) не позднее 18 марта 2020 года прекратить нарушение порядка организации и проведения аукциона на право заключения договора купли – продажи на 3-х этажное административное здание, Лот №1, а также на электронной площадке [www.rts-tender.ru](http://www.rts-tender.ru) процедура №25588, путем аннулирования по указанному лоту составленных протоколов, а также аннулировать аукцион по лоту №1.

2. О выполнении настоящего Предписания сообщить в Управление Федеральной антимонопольной службы по Кабардино-Балкарской Республике не позднее пяти дней со дня его выполнения.

Председатель Комиссии

Члены Комиссии:

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа статьей 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.



