

РЕШЕНИЕ

по делу № 027/10/18.1-1370/2023

Резолютивная часть решения оглашена 18 сентября 2023 года.

В полном объеме решение изготовлено 18 сентября 2023 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, порядка осуществления мероприятий при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства (далее – Комиссия), в составе

Председатель

Комиссии:

Члены Комиссии:

в присутствии:

- от организатора торгов:

представителя Администрации Солнечного муниципального района Хабаровского края – Б. (доверенность), Ш. (доверенность),

- от заявителя:

представителя ООО «Трансэнерго» - Я. (доверенность);

рассмотрев жалобу ООО «Трансэнерго» (вх. № 14370-ЭП/23 от 11.09.2023) на действия Администрации Солнечного муниципального района Хабаровского края (далее – Администрация) – организатора торгов на право заключения договора купли-продажи муниципального имущества: имущественного комплекса электросетевого хозяйства (извещение № 2100032880000000060) в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.04.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ «О защите конкуренции»),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю поступила жалоба ООО «Трансэнерго» (вх. № 14370-ЭП/23 от 11.09.2023) на действия Администрации Солнечного муниципального района Хабаровского края (далее – Администрация) – организатора торгов на право заключения договора купли-продажи муниципального имущества: имущественного комплекса электросетевого хозяйства (извещение № 2100032880000000060).

Доводы жалобы сводятся к следующему:

ООО «Трансэнерго» считает, что информационное сообщение и конкурсная документация не соответствует требованиям Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее ФЗ «О приватизации»), а именно:

1. Отсутствует информация об обремененном имуществе.
2. Отсутствует достоверная информация о начальной цене имущества.
3. Отсутствуют технические характеристики приватизируемого имущества.
4. Включение в состав приватизируемого имущества объектов, не относящихся к электросетевому хозяйству.
5. Отсутствие информации о порядке ознакомления покупателей с иной информацией, условиями договора купли-продажи такого имущества.
6. Включение в информационное сообщение и проект договора купли-продажи заведомо неисполнимых условий.
7. Необоснованное установление размера ремонтных работ по договору.
8. Неверно выбранный организатором торгов способ приватизации муниципального имущества.

Указанная жалоба принята к рассмотрению в порядке, предусмотренном статьей 18.1. Закона о защите конкуренции.

Рассмотрев представленные Заявителем, Организатором торгов документы, а также выслушав пояснения Организатора торгов, Комиссия Хабаровского УФАС установила следующее.

21 августа 2023 года на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru Администрацией опубликовано сообщение о проведении конкурса на право заключения договора купли-продажи муниципального имущества: имущественного комплекса электросетевого хозяйства (извещение № 2100032880000000060).

Дата и время начала подачи заявок на участие в конкурсе 22 августа 2023 года в 0.00 (МСК+7); дата и время окончания подачи заявок 20 сентября 2023 года в 17.00 (МСК+7). Дата рассмотрения заявок 26 сентября 2023 года.

Дата и время начала подачи предложений о цене 28 сентября 2023 года в 09:00 (МСК+7).

Дата и время окончания подачи предложений о цене 28 сентября 2023 года в 10:00 (МСК+7).

Дата и время подведения итогов 28 сентября 2023 года в 10:00 (МСК+7).

По состоянию на 12 сентября 2023 года на участие в конкурсе не подано ни одной заявки.

Основание для решения о проведении конкурса - Распоряжение администрации Солнечного муниципального района Хабаровского края от 17.08.2023 № 708-р «О проведении конкурса по продаже муниципального имущества Солнечного муниципального района Хабаровского края, создании конкурсной комиссии».

1. В части довода о том, что в информационном сообщении и конкурсной документации отсутствует информация об обремененном имуществе.

Частью 3 статьи 15 ФЗ «О приватизации» установлен перечень информации, подлежащей включению в информационное

сообщение.

Согласно пункту 17 части 3 статьи 15 ФЗ «О приватизации» информационное сообщение о продаже государственного или муниципального имущества должно содержать сведения об установлении обременения такого имущества публичным сервитутом и (или) ограничениями, предусмотренными настоящим Федеральным законом и (или) иными федеральными законами.

В пункте 18 информационного сообщения, размещенного на сайте www.torgi.gov.ru и на электронной площадке www.roseltorg.ru, содержатся сведения о том, что продаваемое имущество электросетевого хозяйства обременено правами третьих лиц и находится:

- на праве безвозмездного пользования у ООО «Оборонэнерго» (срок окончания действия договора безвозмездного пользования – 31.12.2024),

- в аренде у АО «ДРСК» (срок окончания действия договора аренды – 31.12.2023).

Перечень приватизируемого имущества содержится в Приложении № 1 к проекту договора-купли продажи и состоит из 782 позиций, включающих земельные участки, движимое и недвижимое имущество. Из перечня не следует какое именно имущество находится в аренде у АО «ДРСК», а какое в безвозмездном пользовании у ООО «Оборонэнерго».

По информации, предоставленной Администрацией до даты рассмотрения жалобы по существу, следует, что 500 объектов находятся в безвозмездном пользовании у ООО «Оборонэнерго», 249 объектов находятся в аренде у АО «ДРСК», а 33 объекта подлежат приватизации без каких-либо обременений.

Учитывая довольно длительный срок действия договоров безвозмездного пользования имуществом ООО «Оборонэнерго» - до 31.12.2024, указание в информационном сообщении какое именно имущество под какое обременение попадает является существенным и значимым для потенциальных покупателей, имеющих полное право понимать наличие своего рода рисков при приобретении имущества.

Указание в информационном сообщении лишь общей информации о передаче имущества в аренду и безвозмездное пользование

третьим лицам не может свидетельствовать об исполнении требований пункта 17 части 3 статьи 15 ФЗ «О приватизации».

В связи с чем данный довод жалобы Комиссия считает обоснованным.

2. В части довода о том, что в информационном сообщении и конкурсной документации отсутствует достоверная информация о начальной цене имущества.

Частью 3 статьи 15 ФЗ «О приватизации» установлен перечень сведений, которые должно содержать информационное сообщение о продаже муниципального имущества.

Согласно пункту 4 части 3 статьи 15 ФЗ «О приватизации» информационное сообщение должно содержать сведения о начальной цене продажи имущества.

Требования о размещении информации об отчете оценщика, на основании которого сформирована начальная цена продажи имущества, в нормах действующего законодательства, регулирующих отношения, связанные с продажей муниципального имущества, отсутствуют.

Сведения о начальной цене продажи имущества указаны в строке 8 информационного сообщения и отражены на сайте www.torgi.gov.ru и на электронной площадке www.roseltorg.ru.

Согласно пункту 10 Положения об организации и проведении продаж государственного и муниципального имущества, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации № 860 от 27.08.2012 (далее – Положение) документооборот между претендентами, участниками, оператором электронной площадки и продавцом осуществляется через электронную площадку в форме электронных документов либо электронных образов документов.

Исходя из положений пункта 20 Положения любое лицо независимо от регистрации на электронной площадке вправе направить на электронный адрес оператора электронной площадки, указанный в информационном сообщении о проведении продажи имущества, запрос о разъяснении размещенной информации.

Таким образом, любое заинтересованное лицо может получить всю интересующую его информацию, в том числе о возможности ознакомления с отчетом оценщика, не подлежащим обязательному размещению в составе информационного сообщения.

В связи с чем данный довод жалобы Комиссия считает необоснованным.

3. В части довода о том, что в информационном сообщении и конкурсной документации отсутствуют технические характеристики приватизируемого имущества.

Приложение № 1 к информационному сообщению, а также к проекту договора купли-продажи, содержит перечень сведений, позволяющих индивидуализировать продаваемое имущество.

Перечень имущества содержит сведения о его:

- наименовании, что позволяет определить приобретаемое имущество, учитывая, что потенциальным покупателем может быть только имеющее опыт в сфере электроснабжения лицо,
- местоположении, что позволяет потенциальному покупателю выйти на место и осмотреть его при необходимости,
- кадастровом номере, данный реквизит в полной мере позволяет участнику торгов определить все необходимые ему иные данные в отношении продаваемого имущества, обратившись к открытым источникам Росреестра (через публичную кадастровую карту, кабинет онлайн Росреестра).

Кроме того, материалы оценки независимым оценщиком содержат информацию об оцениваемом имуществе.

К примеру, отчет оценщика № 054-2023 от 09.06.2023 (оценка 7 единиц электросетевого хозяйства п. Горин, с. Кондон, п. Дуки) на страницах 3-6 содержат подробную информацию об оцениваемых объектах, их характеристиках, месторасположении, а также указание на то, что оценщиком при проведении оценки имущества для определения количественной и качественной характеристики объекта

использовались выписки из единого государственного реестра недвижимости.

На каждый объект недвижимого имущества, земельный участок в материалы оценки приобщена выписка, содержащая информацию о назначении объекта, его протяженности, площади, местоположении, собственнике, а также визуализация схемы расположения объекта недвижимости на земельном участке.

С данными документами любое лицо может ознакомиться в порядке, установленном информационным сообщением с учетом распоряжения администрации Солнечного муниципального района Хабаровского края от 11.09.2023 № 743-р.

В связи с чем данный довод жалобы Комиссия считает необоснованным.

4. В части довода о том, что в состав приватизируемого имущества включены объекты, не относящиеся к электросетевому хозяйству.

В соответствии с абзацем 11 статьи 3 Федерального закона от 26.03.2003 № 35-ФЗ «Об электроэнергетике» объекты электросетевого хозяйства - линии электропередачи, трансформаторные и иные подстанции, распределительные пункты и иное предназначенное для обеспечения электрических связей и осуществления передачи электрической энергии оборудование.

Особенности продажи объектов электросетевого хозяйства установлены статьей 30.1 ФЗ «О приватизации».

Согласно части 1 статьи 30.1 ФЗ «О приватизации» объекты электросетевого хозяйства, источники тепловой энергии, тепловые сети, централизованные системы горячего водоснабжения и отдельные объекты таких систем могут приватизироваться в порядке и способами, которые установлены настоящим Федеральным законом, при условии их обременения обязательствами по строительству, реконструкции и (или) модернизации (инвестиционные обязательства), обязательствами по эксплуатации (эксплуатационные обязательства).

Из данной нормы следует, что обязательными условиями при приватизации объектов электросетевого хозяйства являются их обременения обязательствами по строительству, реконструкции и (или) модернизации (инвестиционные обязательства), обязательствами по эксплуатации (эксплуатационные обязательства).

Из жалобы следует, что в состав приватизируемого имущества включен легковой автомобиль Toyota Vista с регистрационным номером С715ОМ27 (позиция № 578).

Комиссией установлено, что в состав приватизируемого имущества включены также: гараж (позиция № 182) и кран-манипулятор автомобильный (бортовой) специальный УЗСТ 483В-28 г/н О919МВ27 (позиция № 296).

В пункте 5 информационного сообщения указано, что целевое назначение имущества – оказание услуг по передаче электрической энергии, по осуществлению оперативно – диспетчерского управления в электроэнергетике, по техническому присоединению энергопринимающих устройств потребителей, предоставление услуг по транспортировке электрической энергии по электрическим сетям.

Данное имущество не попадает под понятие объекты электросетевого хозяйства, следовательно, с помощью данного имущества нельзя оказывать услуги по передаче электрической энергии и технологическому присоединению потребителей, в связи с чем данное имущество не может быть включено в состав имущества, выставленного на рассматриваемые торги.

В соответствии с частью 1 статьи 18 ФЗ «О приватизации» на аукционе продается государственное или муниципальное имущество в случае, если его покупатели не должны выполнить какие-либо условия в отношении такого имущества. Право его приобретения принадлежит покупателю, который предложит в ходе торгов наиболее высокую цену за такое имущество.

Легковой автомобиль Toyota Vista с регистрационным номером С715ОМ27, гараж и кран-манипулятор автомобильный (бортовой) специальный УЗСТ 483В-28 г/н О919МВ27 подлежат реализации путем

проведения аукциона.

Включение данного имущества в состав комплекса объекты электросетевого хозяйства, реализуемого путем проведения конкурса № 2100032880000000060 является нарушением требований части 1 статьи 18 ФЗ «О приватизации».

В связи с чем данный довод жалобы Комиссия считает обоснованным.

5. В части довода о том, что в информационном сообщении и конкурсной документации отсутствует информация о порядке ознакомления покупателей с иной информацией, условиями договора купли-продажи такого имущества.

Согласно пункту 11 части 3 статьи 15 ФЗ «О приватизации» информационное сообщение должно содержать информацию о порядке ознакомления покупателей с иной информацией, условиями договора купли-продажи такого имущества.

В пункте 16 информационного сообщения указано: «С условиями продажи имущества, с условиями договора купли-продажи такого имущества можно ознакомиться с даты размещения информационного сообщения на официальном сайте торгов до даты окончания срока приема заявок на участие в конкурсе».

Таким образом, информационное сообщение содержит только информацию о сроке, в течении которых имеется возможность ознакомиться с условиями продажи имущества, порядок такого ознакомления не установлен.

До даты рассмотрения дела по существу Администрацией 11.09.2023 Распоряжением № 743-р внесены изменения в Распоряжение администрации Солнечного муниципального района Хабаровского края от 17.08.2023 № 708-р «О проведении конкурса по продаже муниципального имущества Солнечного муниципального района Хабаровского края, созданию конкурсной комиссии», в том числе и в пункт 16 информационного сообщения, которым определен порядок ознакомления покупателей с иной информацией, условиями договора купли-продажи такого имущества.

12 сентября 2023 года данная информация размещена на сайте, сроки подачи и рассмотрения заявок продлены.

Таким образом, Администрацией добровольно устранены нарушения пункта 11 части 3 статьи 15 ФЗ «О приватизации» до даты рассмотрения жалобы по существу.

В связи с чем данный довод жалобы Комиссия считает необоснованным.

б. В части довода о том, что информационное сообщение и проект договора купли-продажи включены заведомо неисполнимые условия.

В соответствии с частью 1 статьи 617 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ) переход права собственности на сданное в аренду имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора аренды.

Согласно части 1 статьи 700 ГК РФ ссудодатель вправе произвести отчуждение вещи третьему лицу. При этом к новому собственнику переходят права по ранее заключенному договору безвозмездного пользования, а его права в отношении вещи обременяются правами ссудополучателя.

Из вышеизложенного следует, что нормами действующего законодательства не запрещено отчуждение вещи, переданной по договору аренды либо договору безвозмездного пользования, при этом все права и обязанности по заключенным договорам перейдут к новому собственнику.

Приватизируемое имущество передано в аренду и безвозмездное пользование сетевым организациям именно с такими же эксплуатационными обязательствами, которые предстоит выполнять новому собственнику имущества после его приобретения, то есть до момента окончания договора аренды с АО «ДРСК» и договора безвозмездного пользования с ООО «Оборонэнерго», за нового собственника по договорам аренды и безвозмездного пользования эксплуатационные обязательства будут исполняться сетевыми организациями, у которых во владении и пользовании находится имущество.

В свою очередь, новый собственник имущества, став стороной в

договоре аренды и безвозмездного пользования, фактически будет контролировать и обеспечивать исполнение эксплуатационных обязательств, предусмотренных проектом договора купли-продажи.

В связи с чем данный довод жалобы Комиссия считает необоснованным.

7. В части довода о том, что в информационном сообщении и конкурсной документации необоснованно установлен размер ремонтных работ по договору.

Согласно пункту 21 статьи 20 ФЗ «О приватизации» условия конкурса могут предусматривать:

- сохранение определенного числа рабочих мест;
- переподготовку и (или) повышение квалификации работников;
- ограничение изменения назначения отдельных объектов, используемых для осуществления научной и (или) научно-технической деятельности, социально-культурного, коммунально-бытового или транспортного обслуживания населения, и (или) прекращение использования указанных объектов;
- проведение ремонтных и иных работ в отношении объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения;
- проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в реестр объектов культурного наследия, состояние которого признается неудовлетворительным в соответствии с Федеральным законом от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», в порядке, установленном указанным Федеральным законом;
- иные условия в соответствии со статьей 29 настоящего Федерального закона.

По информации Администрации установленное муниципальными правовыми актами обязательное условие о проведении ремонтных работ продиктовано постоянно предъявляемыми исковыми требованиями прокуратуры Солнечного района о проведении

капитального ремонта (модернизации) объектов электросетевого хозяйства. На сегодняшний день не исполнены судебные акты в части участка Горин-Харпичан, а также ряда улиц в п. Березовый.

ФЗ «О приватизации» не предъявляет требований к представлению обоснованию стоимости проведения ремонтных работ в составе документации как условия конкурса. Администрацией разработан локальный сметный расчет, который включает в себя работы на минимальную сумму в 50 000 000, 00 рублей, указанную в проекте договора купли-продажи. Обязанность размещения данного расчета с информационным сообщением законодательно не установлена.

Любое заинтересованное лицо может получить всю интересующую его информацию, в том числе возможность ознакомления с локальным сметным расчетом, не подлежащим обязательному размещению в составе информационного сообщения.

В связи с чем данный довод жалобы Комиссия считает необоснованным.

8. В части довода о том, что организатором торгов неверно выбран способ приватизации муниципального имущества.

Пунктом 1 статьи 447 ГК РФ установлено, что договор, если иное не вытекает из его существа, может быть заключен путем проведения торгов. Договор заключается с лицом, выигравшим торги.

В силу пункта 3 статьи 447 ГК РФ в случаях, указанных в названном кодексе или ином законе, договоры о продаже вещи или имущественного права могут быть заключены только путем проведения торгов.

Согласно пункту 4 статьи 447 ГК РФ торги (в том числе электронные) проводятся в форме аукциона, конкурса или в иной форме, предусмотренной законом.

На основании статьи 217 ГК РФ имущество, находящееся в государственной или муниципальной собственности, может быть передано его собственником в собственность граждан и юридических лиц в порядке, предусмотренном законами о приватизации государственного и муниципального имущества.

Порядок, способы приватизации государственного и муниципального имущества установлены ФЗ «О приватизации».

Подпунктом 2 части 1 статьи 13 ФЗ «О приватизации» установлено, что одним из способов приватизации государственного и муниципального имущества является продажа государственного или муниципального имущества на аукционе.

При этом согласно части 1 статьи 18 ФЗ «О приватизации» на аукционе продается государственное или муниципальное имущество в случае, если его покупатели не должны выполнить какие-либо условия в отношении такого имущества. Право его приобретения принадлежит покупателю, который предложит в ходе торгов наиболее высокую цену за такое имущество.

Имущество, являющееся предметом торгов, на основании абзаца 11 статьи 3 Федерального закона от 26.03.2003 № 35-ФЗ «Об электроэнергетике» относится к объектам электросетевого хозяйства.

Особенности приватизации объектов электросетевого хозяйства, источников тепловой энергии, тепловых сетей, централизованных систем горячего водоснабжения и (или) отдельных объектов таких систем, установлены статьей 30.1 ФЗ «О приватизации».

В соответствии с пунктом 1 статьи 30.1 ФЗ «О приватизации» объекты электросетевого хозяйства, источники тепловой энергии, тепловые сети, централизованные системы горячего водоснабжения и отдельные объекты таких систем могут приватизироваться в порядке и способами, которые установлены настоящим Федеральным законом, при условии их обременения обязательствами по строительству, реконструкции и (или) модернизации (инвестиционные обязательства), обязательствами по эксплуатации (эксплуатационные обязательства).

Из вышеуказанной правовой нормы следует, что на покупателя приватизируемого имущества возлагаются обязанности по исполнению инвестиционных и эксплуатационных обязательств в отношении приобретаемого имущества.

Как следует из условий информационного сообщения, а также проекта договора купли-продажи продажа муниципального имущества осуществляется с условиями обременения в части сохранения целевого назначения имущества, необходимости

проведения ремонтных работ с установленным объемом финансирования, а также установленными эксплуатационными и инвестиционными обязательствами.

С учетом положений статьи 30.1 ФЗ «О приватизации», установленными муниципальными правовыми актами обременениями при продаже муниципального имущества, его продажа должна осуществляться посредством конкурса.

Довод о том, что организатор торгов, по сути, проводит аукцион, поскольку не предъявляет никаких дополнительных требований к потенциальным участникам по исполнению условий конкурса, отклоняется Комиссией по следующим основаниям.

ФЗ «О приватизации» не связывает разделение торгов по форме на аукцион и конкурс по принципу предъявления требований к потенциальным участникам торгов.

Пунктом 1 статьи 18 ФЗ «О приватизации» дано понятие аукциона, которое связывается с отсутствием обязательств по выполнению каких-либо условий со стороны участника торгов в отношении имущества.

Пунктом 2 статьи 20 ФЗ «О приватизации» установлено, что право приобретения муниципального имущества принадлежит тому покупателю, который предложил в ходе конкурса наиболее высокую цену за указанное имущество, при условии выполнения таким покупателем условий конкурса.

Перечень условий для конкурса установлен пунктом 21 статьи 20 ФЗ «О приватизации». Согласно этому перечню Администрация помимо эксплуатационных и инвестиционных обязательств, которые императивно установлены статьей 30.1 ФЗ «О приватизации», предъявила определённые условия, обосновав их необходимость изношенностью сетей и наличием судебных актов по искам прокурора района.

Каких-либо требований к потенциальным участникам торгов ни статья 5, ни статья 30.1 ФЗ «О приватизации» не предъявляют. Установление данного критерия будет являться ограничивающим фактором, учитывая заявленный законом основополагающий принцип приватизации государственного и муниципального имущества - признании равенства покупателей государственного и

муниципального имущества.

Само законодательство об электроэнергетики уже предъявляет требования к участникам данного рынка при непосредственном оказании услуг, поэтому муниципальное образование, в первую очередь, заинтересовано в том, чтобы имущество обеспечивало стабильное и эффективное решение вопросов местного значения, поэтому условия по конкурсу предъявлены именно к условиям содержания имущества.

В связи с чем данный довод жалобы Комиссия считает необоснованным.

При указанных обстоятельствах, в действиях Организатора торгов установлено нарушение пункта 17 части 3 статьи 15, части 1 статьи 18 ФЗ «О приватизации».

На основании изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Хабаровского УФАС России,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Трансэнерго» (вх. № 14370-ЭП/23 от 11.09.2023) на действия Администрации Солнечного муниципального района Хабаровского края (далее – Администрация) – организатора торгов на право заключения договора купли-продажи муниципального имущества: имущественного комплекса электросетевого хозяйства (извещение № 2100032880000000060), обоснованной.

2. Признать организатора торгов – Администрацию нарушившей требования пункта 17 части 3 статьи 15, части 1 статьи 18 ФЗ «О приватизации».

3. Выдать организатору торгов – Администрации обязательное для исполнения предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушения порядка организации и проведения торгов.

4. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Хабаровского УФАС России для возбуждения дела об

административном правонарушении.

В соответствии с частью 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.