

РЕШЕНИЕ № 036/10/18.1-1207/2023

по результатам рассмотрения жалобы <...> на действия продавца муниципального имущества – администрацию Эртильского муниципального района Воронежской области при проведении продажи без объявления цены муниципального имущества

07.08.2023

г. Воронеж

Резолютивная часть решения объявлена 02.08.2023

Решение в полном объеме изготовлено 07.08.2023

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Воронежской области (далее – Управление) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), (далее – Комиссия) в составе:

Логошин А.В. - председатель Комиссии, заместитель руководителя управления;

Колмаков Р.В. - член Комиссии, начальник отдела;

Субботин С.Г. - член Комиссии, государственный инспектор,

в присутствии посредством видеоконференц-связи заявителя жалобы <...>, его представителя <...>, представителя администрации Эртильского муниципального района Воронежской области <...>,

в соответствии со статьей 18.1 Закона о защите конкуренции,

у с т а н о в и л а:

В Управление поступила жалоба <...> (далее – Заявитель) на действия продавца муниципального имущества – администрацию Эртильского муниципального района Воронежской области (далее – Продавец) при проведении продажи без объявления цены муниципального имущества: часть здания школы без ФАПа, нежилое, кадастровый номер 36:32:3600001:37, 3-этажное, площадь 1430,9 кв.м., адрес объекта:

Воронежская область, Эртильский район, с. Сергеевка, ул. Тверская, д. 29; земельный участок, кадастровый номер 36:32:3600001:25, земли населенных пунктов, для общего пользования, площадь 2685 кв. м, адрес объекта: Воронежская область, Эртильский район, с. Сергеевка, ул. Тверская, д. 29 (извещение в ГИС Торги № 22000064500000000042, процедура на УТП «Сбербанк-АСТ» № SBR012-2306200041) (далее – Торги).

Статьей 18.1 Закона о защите конкуренции установлен порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушения при организации и проведении торгов проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации. К числу таких торгов относится аукцион по продаже муниципального имущества в соответствии с Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее – Закон о приватизации).

Таким образом, рассмотрение указанной жалобы относится к компетенции Воронежского УФАС России.

Указанная жалоба признана соответствующей требованиям, предусмотренным частью 6 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции и принята к рассмотрению, по существу.

О времени и месте рассмотрения жалобы стороны были уведомлены посредством электронной почтовой связи и публично путем размещения информации о рассмотрении жалобы на официальном сайте Воронежского УФАС России и официальном сайте Российской Федерации – ГИС Торги, в сети Интернет. Рассмотрение жалобы назначено на 31.07.2023. При рассмотрении жалобы однократно объявлялся перерыв до 02.08.2023, о чём стороны уведомлены непосредственно при рассмотрении жалобы и посредством электронной почты.

Согласно доводам жалобы, Заявителем была сформирована и подана заявка на участие в Торгах. Однако Торги не состоялись по причине отсутствия допущенных участников. При этом, как считает Заявитель, продажа без объявления цены подразумевает, что начальная (минимальная) цена отсутствует, в связи с чем его заявка была отклонена необоснованно.

Также Заявитель указывает, что Продавцом не размещён протокол по итогам Торгов.

Продавец выразил несогласие с доводами жалобы Заявителя, в удовлетворении требований, указанных в жалобе Заявителя, просит отказать.

В результате рассмотрения настоящего дела и исследования всех имеющихся доказательств и материалов Комиссией установлено следующее.

В соответствии с п. 8 ч. 1 ст. 13 Закона о приватизации одним из способов приватизации является продажа государственного или муниципального имущества без объявления цены. Согласно ч. 1 ст. 24 Закона о приватизации продажа государственного или муниципального имущества без объявления цены осуществляется, если продажа этого имущества посредством публичного предложения не состоялась.

При продаже государственного или муниципального имущества без объявления цены его начальная цена не определяется.

Порядок продажи государственного и муниципального имущества без объявления цены установлен Положением об организации и проведении продажи государственного или муниципального имущества в электронной форме, утверждённым Постановлением Правительства РФ от 27.08.2012 № 860 «Об организации и проведении продажи государственного или муниципального имущества в электронной форме» (далее – Положение).

Советом народных депутатов Эртильского муниципального района Воронежской области принято решение от 22.12.2022 № 257 «Об утверждении прогнозного плана приватизации имущества Эртильского муниципального района Воронежской области на 2023 год», которым утверждён Прогнозный план приватизации муниципального имущества на 2023 год. Согласно указанного плана продавцом имущества определена администрация Эртильского муниципального района Воронежской области (она же – Продавец).

На основании указанного плана Продавцом издано постановление от 19.06.2023 № 651 «О выставлении на продажу без объявления цены муниципального имущества, расположенного по адресу: Воронежская область, Эртильский район, с. Сергеевка, ул. Тверская, д. 29»

Согласно указанному постановлению продаже подлежит следующее имущество:

- часть здания школы без ФАПа, нежилое, кадастровый номер 36:32:3600001:37, 3-этажное, площадь 1430,9 кв.м., адрес объекта: Воронежская область, Эртильский район, с. Сергеевка, ул. Тверская, д. 29;

- земельный участок, кадастровый номер 36:32:3600001:25, земли населенных пунктов, для общего пользования, площадь 2685 кв. м, адрес

объекта: Воронежская область, Эртильский район, с. Сергеевка, ул. Тверская, д. 29.

На основании постановления Продавцом на сайте ГИС Торги, а также на универсальной торговой платформе «Сбербанк-АСТ» (далее – Оператор) 20.06.2023 было опубликовано извещение о проведении Торгов.

Извещением установлено следующее.

Заявки на участие в торгах подаются, начиная с «21» июня 2023 года 08:00 по московскому времени на универсальной торговой платформе АО «Сбербанк-АСТ», на сайте <https://www.sberbank-ast.ru/> в сети Интернет (торговая секция «Приватизация, аренда и продажа прав»).

Прием заявок на участие в торгах прекращается «20» июля 2023 года 16:00 по московскому времени.

Заявка подается в виде электронного документа, подписанного ЭП участника. В случае успешного принятия заявки Оператор универсальной торговой платформы программными средствами регистрирует ее в журнале приема заявок, присваивает номер и в течение одного часа направляет в личный кабинет участника уведомление о регистрации заявки.

Вместе с заявкой отдельным электронным документом подается предложение о цене имущества.

Рассмотрение заявок на участие в продаже имущества без объявления цены и допуск их к участию в продаже имущества без объявления цены производится «21» июля 2023 года на универсальной торговой платформе АО «Сбербанк-АСТ», на сайте <https://www.sberbank-ast.ru/> в сети Интернет (торговая секция «Приватизация, аренда и продажа прав»).

Проведение продажи имущества без объявления цены назначено на «21» июля 2023 года по московскому времени на универсальной торговой платформе АО «Сбербанк-АСТ», на сайте <https://www.sberbank-ast.ru/> в сети Интернет (торговая секция «Приватизация, аренда и продажа прав»).

Заявителем была сформирована и подана заявка на участие в Аукционе.

Согласно протоколу об итогах от 21.07.2023 ни одно из поданных предложений о цене не принято к рассмотрению по причине того, что все поданные предложения ниже рыночной цены имущества.

Не согласившись с данным решением, Заявитель обратился с жалобой в Воронежское УФАС России

Выслушав пояснения сторон, изучив представленные доказательства, Комиссия приходит к следующим выводам.

Согласно п. 110 Положения зарегистрированная заявка является поступившим продавцу предложением (офертой) претендента, выражающим его намерение считать себя лицом, заключившим с продавцом договор купли-продажи имущества по предлагаемой претендентом цене имущества.

Пунктом 112 Положения установлено, что продавец отказывает претенденту в приеме заявки в следующих случаях:

а) заявка представлена лицом, не уполномоченным претендентом на осуществление таких действий;

б) представлены не все документы, предусмотренные перечнем, указанным в информационном сообщении о продаже имущества без объявления цены;

в) представленные документы не подтверждают право претендента быть покупателем имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В соответствии с п. 116 Положения, покупателем имущества признается:

а) в случае регистрации одной заявки и предложения о цене имущества - участник, представивший это предложение;

б) в случае регистрации нескольких заявок и предложений о цене имущества - участник, предложивший наибольшую цену за продаваемое имущество;

в) в случае если несколько участников предложили одинаковую наибольшую цену за продаваемое имущество - участник, заявка которого была подана на электронную площадку ранее других.

Согласно п. 118 Положения, если в срок для приема заявок, указанный в информационном сообщении о продаже имущества без объявления цены, ни одна заявка не была зарегистрирована либо по результатам рассмотрения зарегистрированных заявок ни одно предложение о цене имущества не было принято к рассмотрению, продажа имущества без объявления цены признается несостоявшейся.

Согласно пояснениям представителя Продавца, ни одно из предложений о цене имущества не было рассмотрено поскольку все

поданные предложения были значительно ниже рыночной цены имущества. При этом Продавец имущества желал реализовать его по цене не менее 50% от рыночной цены имущества. Согласно отчёту № 3495/12/22 от 16.02.2023 г. рыночная стоимость продаваемого имущества составляет 905 200 рублей (с НДС).

Исходя из смысла продажи без объявления цены, данная процедура проводится в случае если аукцион по продаже муниципального имущества и публичное предложение не состоялись. При этом имущество продается по наибольшей предложенной цене без какого-либо нижнего предела.

Согласно позиции Судебной коллегии по административным делам Верховного суда РФ, выраженной в решении от 31.01.2020 № АКПИ19-919 «Об отказе в удовлетворении заявления о признании недействующими пунктов 115 и 118 Положения об организации и проведении продажи государственного или муниципального имущества в электронной форме, утв. Постановлением Правительства РФ от 27.08.2012 N 860», установленный Положением порядок проведения продажи имущества без объявления цены предусматривает отказ продавца в приеме заявки претендента в трех случаях: а) заявка представлена лицом, не уполномоченным претендентом на осуществление таких действий; б) представлены не все документы, предусмотренные перечнем, указанным в информационном сообщении о продаже имущества без объявления цены; в) представленные документы не подтверждают право претендента быть покупателем имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации (пункт 112).

В случае отказа в приеме заявки предложение претендента о цене не будет принято к рассмотрению продавцом.

В описанном порядке проведения продажи имущества в электронной форме без объявления цены пункт 115 Положения обязывает продавца по результатам рассмотрения заявок и прилагаемых к ним документов принять по каждой зарегистрированной заявке отдельное решение о рассмотрении предложения о цене имущества, которое должно быть оформлено протоколом об итогах продажи без объявления цены в порядке, установленном Положением. Этот пункт, имеющий процедурный характер, не содержит указания на какое-либо право продавца или основания непринятия к рассмотрению предложения о цене имущества, исходя из его правового смысла он не может быть истолкован иным образом.

Из письменных возражений Правительства Российской Федерации, в рамках рассмотренного Верховным судом РФ дела, также следует, что

предложение о цене не будет рассмотрено продавцом только в случае отказа в приеме заявки по основаниям, предусмотренным пунктом 112 Положения. Указанная позиция Правительства РФ решением Верховного суда не опровергнута.

В свою очередь, пункт 118 определяет два случая, при которых продажа имущества без объявления цены признается несостоявшейся. Первый - в срок для приема заявок, указанный в информационном сообщении о продаже имущества без объявления цены, ни одна заявка не была зарегистрирована; второй - по результатам рассмотрения зарегистрированных заявок ни одно предложение о цене имущества не было принято к рассмотрению.

Таким образом, Положение не предусматривает право Продавца, отказать участникам в рассмотрении предложений о цене по причине того, что предложенные цены значительно ниже рыночной.

По результатам рассмотрения довода заявитель о неразмещении Продавцом протокола об итогах продажи без объявления цены, Комиссия пришла к следующим выводам.

Согласно п. 120 Положения в течение одного часа со времени подписания протокола об итогах продажи имущества без объявления цены победителю направляется уведомление о признании его победителем с приложением этого протокола, а также в открытой части электронной площадки размещается следующая информация:

а) наименование имущества и иные позволяющие его индивидуализировать сведения (спецификация лота);

б) цена сделки;

в) фамилия, имя, отчество физического лица или наименование юридического лица - победителя.

С учётом того, что у Продавца отсутствовала обязанность размещать протокол на сайте Оператора, Комиссия признаёт данный довод жалобы необоснованным.

Таким образом, Комиссия признаёт в действиях Продавца нарушение п.п. 112 и 116 Положения, выразившее в необоснованном отказе от рассмотрения предложений о цене и отказе в определении покупателя муниципального имущества.

Нарушение установленного законодательством Российской Федерации порядка допуска к участию в обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгах образует событие

предусмотренного ч. 6 ст. 7.32.4 КоАП РФ административного правонарушения.

На основании вышеизложенного, в соответствии с ч. 20 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции Комиссия,

р е ш и л а:

1. Признать жалобу <...> на действия продавца муниципального имущества – администрацию Эртильского муниципального района Воронежской области при проведении продажи без объявления цены муниципального имущества: часть здания школы без ФАПа, нежилое, кадастровый номер 36:32:3600001:37, 3-этажное, площадь 1430,9 кв.м., адрес объекта: Воронежская область, Эртильский район, с. Сергеевка, ул. Тверская, д. 29; земельный участок, кадастровый номер 36:32:3600001:25, земли населенных пунктов, для общего пользования, площадь 2685 кв. м, адрес объекта: Воронежская область, Эртильский район, с. Сергеевка, ул. Тверская, д. 29 (извещение в ГИС Торги № 22000064500000000042, процедура на УТП «Сбербанк-АСТ» № SBR012-2306200041) обоснованной.
2. Выдать администрации Эртильского муниципального района Воронежской области предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения продажи муниципального имущества.
3. Направить настоящее решение ответственному должностному лицу Воронежского УФАС России для решения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении по факту выявленных нарушений.

Настоящее решение размещено на сайте Воронежского УФАС России в сети «Интернет»: [voronezh.fas.gov.ru](http://voronezh.fas.gov.ru) и на Официальном сайте РФ в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) (ГИС Торги).

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех

месяцев со дня его вынесения.

Председатель Комиссии  
Логошин

А.В.

Члены Комиссии

Р.В. Колмаков

С.Г. Субботин