

Постановление Оренбургского УФАС России от 15.03.2023 по делу N 056/04/7.32.4-208/2023Нарушение: ч. 10 ст. 7.32.4 КоАП РФ (нарушение процедуры обязательных торгов, продажи государственного (муниципального) имущества...).Решение: Назначен штраф.

РЕШЕНИЕ №023/10/18.1-3061/2023

по результатам рассмотрения жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

28 июня 2023г. г. Краснодар

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю по рассмотрению жалоб на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов (далее – Комиссия) в составе:

Председателя комиссии № 2:

___ – заместитель руководителя управления;

Члены Комиссии:

___ – начальник отдела контроля экономической концентрации, проверок и анализа;

___ . - главный специалист-эксперт отдела экономической концентрации, проверок и анализа, -

при участии посредством видеоконференцсвязи представителя акционерного общества ___ (далее – ___, заявитель) ___ по доверенности от 19.06.2023, представителя управления имущественных отношений администрации муниципального образования ___ (далее – организатор торгов) ___ по доверенности от 26.06.2023г. № 51-1567/23-01-24,

рассмотрев жалобу Заявителя на действия организатора торгов при организации и проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора купли-продажи пирса с кадастровым номером

23:00:0000000:104280, местоположение: Краснодарский край, г. Геленджик, в районе Тонкого Мыс (извещение №22000009370000000032 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru),

УСТАНОВИЛА:

Краснодарским УФАС России рассмотрена жалоба Заявителя на действия организатора торгов при организации и проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора купли-продажи пирса с кадастровым номером 23:00:0000000:104280, местоположение: Краснодарский край, г. Геленджик, в районе Тонкого Мыс (извещение №22000009370000000032 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru).

Информация о рассмотрении жалобы размещена на официальном сайте Краснодарского УФАС России www.krasnodar.fas.gov.ru.

Рассмотрение жалобы состоялось 28.06.2023г. в 17:00 (МСК) посредством видеоконференцсвязи.

Заявитель считает, что управления имущественных отношений администрации муниципального образования ___ нарушен порядок проведения торгов, в связи с чем просит признать незаконными действия организатора торгов и выдать предписание об устранении нарушений порядка проведения торгов.

Организатор торгов возражает доводам жалобы, считает их несостоятельными, и просит признать жалобу необоснованной.

Комиссия по делу №023/10/18.1-3061/2023, изучив представленные материалы, выслушав доводы сторон, в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», установила следующее.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции) антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011г. № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб,

рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

При этом по правилам части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права и законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

Порядок организации и проведения аукциона на право заключения договора купли-продажи имущества, находящегося в государственной или муниципальной собственности установлен Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее – Закон о приватизации), а также Постановлением Правительства Российской Федерации от 27.08.2012г. № 860 «Об организации и проведении продажи государственного или муниципального имущества в электронной форме».

В соответствии с частью 1 статьи 3 Закона о приватизации настоящий Федеральный закон регулирует отношения, возникающие при приватизации государственного и муниципального имущества, и связанные с ними отношения по управлению государственным и муниципальным имуществом.

При этом действие Закона о приватизации не распространяется на отношения, возникающие при отчуждении земли, за исключением отчуждения земельных участков, на которых расположены объекты недвижимости, в том числе имущественные комплексы (пункт 1 части 2 статьи 3 Закона о приватизации).

Согласно части 2 статьи 15 Закона о приватизации 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.

Применительно к рассматриваемой ситуации, в соответствии с постановлением администрации муниципального образования город-курорт Геленджик от 21.04.2023 №846, организатор торгов провел

электронный аукцион по продаже объекта недвижимого имущества (гидротехническое сооружение — пирс, с кадастровым номером 23:00:0000000:104280, площадью 126,6 кв.м.), расположенного в Краснодарском крае, г. Геленджик, в районе Тонкого Мыса.

Извещение о проведении аукциона №21000003580000000006 опубликовано на официальном сайте Российской Федерации в сети интернет www.torgi.gov.ru 27.04.2023.

Данным извещением установлено, что место подачи заявок – электронная площадка «___» размещенная на официальном сайте ___ (имущественные торги) в сети «Интернет»; дата и время начала подачи заявок: 28.04.2023 в 10 час. 00 мин по московскому времени (подача заявок осуществляется круглосуточно); дата и время окончания подачи заявок: 24.05.2023 г. в 11 час. 00 мин по московскому времени; место проведения аукциона: электронная площадка «РТС-тендер» размещенная на официальном сайте www.rts-tender.ru (имущественные торги) в сети «Интернет»; день определения участников: 29.05.2023; дата и время проведения аукциона: 30.05.2023 г. в 10 час. 00 мин по московскому времени.

08.06.2023 в Краснодарское УФАС России обратилось АО «МПКС» (победитель аукциона), сообщив, что описание имущества, ставшего предметом торгов, не соответствует требованиям законодательства. В частности, согласно доводам жалобы «организатором торгов не была предусмотрена процедура/условия передачи в пользование земельного участка для эксплуатации объекта приватизации победителю торгов, не определены границы такого земельного участка и не поставлен на кадастровый учет».

В ходе рассмотрения жалобы комиссия Краснодарского УФАС России установила, что информационное сообщение о продаже государственного или муниципального имущества должно содержать сведения, предусмотренные частью 3 статьи 15 Закона о приватизации, в том числе наименование такого имущества и иные позволяющие его индивидуализировать сведения (характеристика имущества).

В извещении о проведении аукциона №21000003580000000006 содержатся следующие сведения относительно приватизируемого объекта недвижимого имущества: пирс с кадастровым номером 23:00:0000000:104280, площадью 126,6 кв.м, местоположение: Краснодарский край, г. Геленджик, в районе Тонкого Мыса. Сведений относительно земельного участка, на котором расположено недвижимое имущество, описание предмета аукциона не содержит.

Между тем в соответствии с пунктом 1 статьи 552 Гражданского кодекса

Российской Федерации по договору продажи здания или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования.

При этом пунктом 2 этой же статьи предусмотрено, что в случае, когда продавец является собственником земельного участка, на котором находится продаваемая недвижимость, покупателю передается право собственности на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования, если иное не предусмотрено законом.

В силу части 7 статьи 3 Закона о приватизации со дня введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации приватизация зданий, строений, сооружений, в том числе зданий, строений, сооружений промышленного назначения, без одновременной приватизации земельных участков, на которых они расположены, не допускается, за исключением случаев, если такие земельные участки изъяты из оборота или ограничены в обороте.

При этом в пункте 5 части 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации также установлен принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

В соответствии части 1 статьи 18 Закона 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.

На основании части 1 статьи 28 Закона о приватизации приватизация зданий, строений и сооружений, а также объектов, строительство которых не завершено и которые признаны самостоятельными объектами недвижимости, осуществляется одновременно с отчуждением лицу, приобретающему такое имущество, земельных участков, занимаемых таким имуществом и необходимых для их использования, если иное не предусмотрено федеральным законом.

При этом пунктом 4 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих

одному лицу, проводится вместе с земельным участком.

Аналогичные разъяснения содержатся в пункте 11 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах связанных с применением земельного законодательства», из которого следует, что сделки, воля сторон по которым направлена на отчуждение здания, строения, сооружения без соответствующего земельного участка или отчуждение земельного участка без находящихся на нем объектов недвижимости, если земельный участок и расположенные на нем объекты принадлежат на праве собственности одному лицу, являются ничтожными.

Из приведенных правоположений следует, что по общему правилу, если иное не установлено законом, если земельный участок (часть земельного участка), который занят объектом недвижимости и необходим для ее использования принадлежит на праве собственности продавцу, то указанный земельный участок подлежит отчуждению одновременно с объектом недвижимости в собственность.

Между тем в извещении о проведении аукциона №21000003580000000006 отсутствует информация о расположении предмета торгов (объекта недвижимости) на советующем земельном участке (либо указание на то, что земельный участок не подлежит приватизации), что, в свою очередь, не позволяет надлежащим образом идентифицировать предмет торгов и нарушает пункт 2 части 3 статьи 15 Закона о приватизации.

На основании изложенного, комиссия Краснодарского УФАС России приходит к выводу об обоснованности довода жалобы заявителя; организатор торгов нарушил установленный порядок проведения аукциона.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю по рассмотрению жалоб на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу акционерного общества ___ на действия управления имущественных отношений администрации муниципального образования город-курорт Геленджик при организации и проведении аукциона в

электронной форме на право заключения договора купли-продажи пирса с кадастровым номером 23:00:0000000:104280, местоположение: Краснодарский край,___(извещение №220000009370000000032 опубликовано на сайте www.forgi.gov.ru) обоснованной.

2. Выдать организатору торгов (управление имущественных отношений администрации муниципального образования город-курорт Геленджик) предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушения порядка проведения аукциона.

3. Передать материалы дела должностному лицу для принятия решения о возбуждении дела об административном правонарушении по нарушению, установленному настоящим решением.

Решение может быть обжаловано в Арбитражный суд Краснодарского края в течение трех месяцев со дня его вынесения.

Председатель комиссии

Члены комиссии

2023-20903