

РЕШЕНИЕ ПО ДЕЛУ № 06/57-17

16 января 2018 года

г. Нальчик

Резолютивная часть решения оглашена 16 января 2018 года

В полном объеме решение изготовлено 16 января 2018 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Кабардино-Балкарской Республике по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия) в составе Председателя комиссии и Членов Комиссии, заявителя, начальника муниципального казенного учреждения «Управление по имущественным отношениям, землепользованию и сельскому хозяйству Эльбрусского муниципального района Кабардино-Балкарской Республики», заинтересованного лица,

рассмотрев дело № 06/57-17 по признакам нарушения МКУ «Управление по имущественным отношениям, землепользованию и сельскому хозяйству Эльбрусского муниципального района Кабардино-Балкарской Республики» (361624, КБР, Эльбрусский район, г. Тырнауз, пр. Эльбрусский, 34) антимонопольного законодательства, выразившегося в нарушении антимонопольных требований к торгам при организации и проведении торгов по продаже здания кинотеатра «Минги-Тау» с кадастровым номером 07:11:0500000:1689, и земельного участка под ним, расположенных по адресу: КБР, Эльбрусский район, г. Тырнауз, ул. им. М.А. Мизиева, д. 10,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Кабардино-Балкарской Республике (далее - Управление) 30.06.2017 поступило заявление «...» по факту неправомерных действий МКУ «Управление по имущественным отношениям, землепользованию и сельскому хозяйству Эльбрусского муниципального района Кабардино-Балкарской Республики» (далее также – ответчик) при проведении в марте-апреле 2017 года торгов по продаже здания кинотеатра «Минги-Тау» общей площадью 1249,8 кв.м., расположенного в г. Тырнаузе.

Из представленных администрацией по запросу Управления документов в действиях МКУ «Управление по имущественным отношениям, землепользованию и сельскому хозяйству Эльбрусского муниципального района Кабардино-Балкарской Республики» были усмотрены признаки нарушения части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

На основании изложенного издан приказ Управления Федеральной антимонопольной службы по Кабардино-Балкарской Республике от 29.09.2017 № 293 «О возбуждении дела и создании Комиссии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства» по признакам нарушения МКУ «Управление по имущественным отношениям, землепользованию и сельскому хозяйству Эльбрусского муниципального района Кабардино-Балкарской Республики» (361624, КБР, Эльбрусский район, г. Тырнауз, пр. Эльбрусский, 34) антимонопольного законодательства, выразившегося в нарушении антимонопольных требований к торгам при организации и проведении аукциона по продаже здания кинотеатра «Минги-Тау» с кадастровым номером 07:11:0500000:1689, расположенного по адресу: КБР, Эльбрусский район, г. Тырнауз, ул. им. М.А. Мизиева, д. 10.

Определением от 12.10.2017 дата рассмотрения дела № 06/57-17 была назначена на 02.11.2017.

Определением от 10.11.2017 к участию в рассмотрении дела № 06/57-17 в качестве заинтересованного лица привлечен «...» (далее – заинтересованное лицо).

В ходе проведенного Комиссией анализа представленных в материалы дела документов и пояснений лиц, участвующих в деле, было установлено следующее.

Решением Совета местного самоуправления Эльбрусского муниципального района КБР от 08.09.2016 № 47/3 утвержден прогнозный план (программа) приватизации муниципального имущества Эльбрусского района на 2016 год и плановый период 2017-2018 годов, в который включено отдельно стоящее здание нежилого назначения - кинотеатр «Минги-Тау» с земельным участком (пункт 1 приложения к плану приватизации).

На основании распоряжения МКУ «Управление по имущественным отношениям, землепользованию и сельскому хозяйству Эльбрусского муниципального района Кабардино-Балкарской Республики» от 07.03.2017 № 1, положением об организации продажи муниципального имущества посредством публичного предложения, утвержденным постановлением местной администрации Эльбрусского муниципального района КБР от 07.09.2015 № 133, ответчиком были организованы торги по приватизации посредством публичного предложения отдельно стоящего здания нежилого назначения - кинотеатр «Минги-Тау» с земельным участком,

общая площадь здания - 1249,8 кв.м., кадастровый номер <...> :11:0500000:1689, площадь земельного участка – 2 130,0 кв.м., кадастровый номер <...> :11:0500004:277, расположенных по адресу: КБР, Эльбрусский район, г. Тырныауз, ул. им. М.А. Мизиева (Комсомольская), д. 10.

Извещение № 100317/3776381/01 размещено 10.03.2017 на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru> (далее – официальный сайт), информационное сообщение о проведении торгов опубликовано в газете «Эльбрусские новости» от 10.03.2017 №№ 31-33 (5542-5544), а также на официальном сайте местной администрации Эльбрусского муниципального района КБР <http://el.adm-kbr.ru> (далее – официальный сайт ответчика). Дата публикации информационного сообщения на официальном сайте ответчика не отображена.

Согласно извещению дата начала приема заявок на участие – 10.03.2017 с 10-00, дата окончания приема заявок – 04.04.2017 в 10-00, дата и время определения участников продажи – 10.04.2017 с 10-00, дата проведения торгов – 11.04.2017.

Начальная стоимость – 6 604 500 рублей, сумма задатка – 1 320 900 рублей (20% начальной цены), минимальная цена предложения (цена отсечения) – 3 302 250 рублей, шаг понижения (10%) – 660 450 рублей, шаг аукциона (50% от шага понижения) – 330 225 рублей.

Величина рыночной стоимости предмета торгов в размере 6 604 500 рублей определена на основании отчета № 467.07/287-2016 от 10.11.2016.

Из протокола № 1 от 10.04.2017 следует, что на торги поступило две заявки от следующих участников:

- 1) «...» (заявка № 1, дата подачи 31.03.2017, время подачи 10-30);
- 2) «...» (заявка № 2, дата подачи 31.03.2017, время подачи 15-20).

Оба участника были допущены к участию в торгах.

Протоколом проведения торгов № 2 и протоколом № 3 о результатах торгов от 11.04.2017 победителем торгов признан «...» с предложением о цене имущества, равном 3 302 250 рублей.

21.04.2017 с «...» заключен договор № 01/2017 купли-продажи кинотеатра «Минги-Тау» с земельным участком, общая площадь здания - 1249,8 кв.м., кадастровый номер <...> :11:0500000:1689, площадь земельного участка – 2 130,0 кв.м., кадастровый номер <...> :11:0500004:277, расположенных по адресу: КБР, Эльбрусский район, г. Тырныауз, ул. им. М.А. Мизиева (Комсомольская), д. 10, по цене предмета продажи в размере 3 320 250 рублей. Договор купли-продажи прошел государственную регистрацию 23.05.2017, о чем на договоре имеется соответствующая отметка регистрирующего органа.

Стоимость имущества (1 981 350 рублей) за вычетом суммы внесенного задатка (1 320 900 рублей) оплачена покупателем 27.04.2017 (платежное поручение № 2 от 27.04.2017).

Частью 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции предусмотрено, что при проведении торгов, запроса котировок цен на товары запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

Согласно статье 217 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

Согласно части 1 статьи 28 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее – Закон 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.

В соответствии с частью 1 статьи 23 Закона о приватизации продажа государственного или муниципального имущества посредством публичного предложения осуществляется в случае, если аукцион по продаже указанного имущества был признан несостоявшимся. При этом информационное сообщение о продаже посредством публичного предложения размещается в установленном статьей 15 Закона о приватизации порядке в срок не позднее трех месяцев со дня признания аукциона несостоявшимся.

Согласно части 3 статьи 23 Закона о приватизации цена первоначального предложения устанавливается не

ниже начальной цены, указанной в информационном сообщении о продаже имущества на аукционе, который был признан несостоявшимся, а цена отсечения составляет 50 процентов начальной цены такого аукциона. В силу подпункта «а» пункта 3 Положения об организации продажи государственного или муниципального имущества посредством публичного предложения, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 22.07.2002 № 549 (далее – Положение № 549), продавец в процессе подготовки и проведения продажи имущества устанавливает цену первоначального предложения в размере начальной цены, указанной в информационном сообщении о продаже имущества на аукционе, который был признан несостоявшимся.

Комиссией установлено, что 18.11.2016 ответчиком был объявлен аукцион по продаже кинотеатра «Минги-Тай» с кадастровым номером 07:11:0500000:1689 и земельным участком под ним с кадастровым номером 07:11:0500004:277, расположенных по адресу: КБР, Эльбрусский район, г. Тырныауз, ул. им. М.А. Мизиева (Комсомольская), д. 10 (извещение на официальном сайте [№ 181116/3776381/02](#)). Названный аукцион был признан несостоявшимся по причине отсутствия заявок на участие в нем. Начальная цена имущества на аукционе, который признан несостоявшимся, была установлена в размере 6 707 500 рублей, в рассматриваемом же случае при продаже имущества путем публичного предложения цена первоначального предложения равна 6 604 500 рублей, то есть ниже начальной цены по аукциону, что нарушает требования части 3 статьи 23 Закона о приватизации, подпункта «а» пункта 3 Положения № 549. Представитель ответчика пояснила, что при проведении аукциона была допущена техническая ошибка, и действительной первоначальной ценой реализуемого имущества является 6 604 500 рублей, что подтверждается отчетом об определении величины рыночной стоимости предмета торгов № 467.07/287-2016 от 10.11.2016.

Согласно части 4.1 статьи 23 Закона о приватизации, пункту 5 Положения № 549 для участия в продаже посредством публичного предложения претендент вносит задаток в размере 20 процентов начальной цены, указанной в информационном сообщении о продаже государственного или муниципального имущества.

В информационном сообщении о проведении публичных торгов, опубликованном в газете «Эльбрусские новости», а также в извещении, размещенном на официальном сайте во вкладке «Документы», размер задатка составляет 1 320 900 рублей (20 процентов начальной цены). Однако, в извещении, заполненном на официальном сайте в графе «размер задатка» указано 0. Включение в состав извещения противоречивых сведений о размере задатка свидетельствует о ненадлежащем выполнении ответчиком вышеназванных норм действующего законодательства, что могло ввести потенциальных участников торгов в заблуждение и в итоге сказаться на их количестве.

В соответствии с частью 2 статьи 23 Закона о приватизации информационное сообщение о продаже посредством публичного предложения должно содержать, в том числе сведения, предусмотренные [статьей 15](#) Закона о приватизации. Так, в информационное сообщение о продаже посредством публичного предложения подлежат включению следующие сведения:

- исчерпывающий перечень представляемых участниками торгов документов и требования к их оформлению;
- срок заключения договора купли-продажи такого имущества;
- порядок ознакомления покупателей с иной информацией, условиями договора купли-продажи такого имущества;
- ограничения участия отдельных категорий физических лиц и юридических лиц в приватизации такого имущества;
- порядок определения победителей (при проведении аукциона, специализированного аукциона, конкурса) либо лиц, имеющих право приобретения государственного или муниципального имущества (при проведении его продажи посредством публичного предложения и без объявления цены);
- место и срок подведения итогов продажи государственного или муниципального имущества;
- сведения обо всех предыдущих торгах по продаже такого имущества, объявленных в течение года, предшествующего его продаже, и об итогах торгов по продаже такого имущества.

Комиссией Управления установлено, что в извещении, опубликованном на официальном сайте:

1) в графах «Ограничения участия в приватизации имущества», «Порядок определения победителей», «Срок заключения договора купли-продажи», «Информация о предыдущих торгах по продаже имущества» указано: «размещены на официальном сайте в сети интернет по адресу- www.el.adm-kbr.ru»;

2) в графе «Порядок ознакомления покупателей с условиями договора купли-продажи имущества» указано: «с 10 марта по 4 апреля 2017г. с 10-00 до 17-00 по московскому времени».

Анализ информационного сообщения о проведении продажи, размещенного на официальном сайте

ответчика, выявил, что указанное информационное сообщение не содержит вышеназванные сведения. Документация о продаже имущества, представленная ответчиком в материалы дела, на официальном сайте не размещена и не найдена на официальном сайте ответчика. Кроме того, Комиссия отмечает, что отсылка в информационном сообщении к иному источнику информации не может быть признана надлежащим исполнением законодательно установленной обязанности по включению всего комплекса обязательной информации непосредственно в информационное сообщение о проведении продажи.

Следовательно, при ознакомлении с информационным сообщением о проведении продажи неограниченное количество лиц, претендующих на участие в указанных торгах, могло отказаться от участия в них ввиду недостаточности имеющейся информации о предмете и условиях продажи имущества, что могло в свою очередь привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Кроме того, в графе информационного сообщения «Перечень представляемых покупателями документов» указано: «Перечень документов, предоставляемых претендентами для участия в продаже недвижимого муниципального имущества посредством публичного предложения и требования к их оформлению (аукционная документация), размещены на официальном сайте в сети интернет по адресу- www.el.adm-kbr.ru».

Пункт 13 информационного сообщения, размещенного на официальном сайте [ответчика](#), содержит следующий перечень документов, представляемых для участия в продаже посредством публичного предложения:

для физических лиц:

- 1) заявка на участие в аукционе по установленной форме с указанием реквизитов счета для возврата задатка;
- 2) копии документов, удостоверяющих личность;
- 3) документы, подтверждающие внесение задатка.

Для юридических лиц:

- 1) заявка на участие в аукционе, по установленной форме с указанием реквизитов счета для возврата задатка;
- 2) нотариально заверенные копии учредительных документов и свидетельства о государственной регистрации юридического лица, а также выписку из решения уполномоченного органа юридического лица о совершении сделки.
- 3) документы, подтверждающие внесение задатка.

В соответствии с частью 1 статьи 16 Закона о приватизации одновременно с заявкой претенденты представляют следующие документы:

юридические лица:

заверенные копии учредительных документов;

документ, содержащий сведения о доле Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования в уставном капитале юридического лица (реестр владельцев акций либо выписка из него или заверенное печатью юридического лица (при наличии печати) и подписанное его руководителем письмо);

документ, который подтверждает полномочия руководителя юридического лица на осуществление действий от имени юридического лица (копия решения о назначении этого лица или о его избрании) и в соответствии с которым руководитель юридического лица обладает правом действовать от имени юридического лица без доверенности;

физические лица предъявляют [документ](#), удостоверяющий личность, или представляют копии всех его листов.

Кроме того, абзацем 4 [пункта 2 статьи 16](#) Закона о приватизации установлен запрет на истребование от претендентов иных документов и на установление дополнительных требований к самим документам.

Таким образом, ответчик установил требование о представлении претендентами дополнительных, не предусмотренных Законом о приватизации документов, в частности, документов, подтверждающих внесение задатка, а также нотариально заверенных копий учредительных документов (для юридических лиц). Данное обстоятельство могло повлиять на решение потенциальными претендентами вопроса об их участии в продаже имущества и сократить круг участников продажи.

Пунктом 5 статьи 23 Закона о приватизации установлены правила проведения продажи посредством публичного предложения. Так, при продаже посредством публичного предложения осуществляется последовательное снижение цены первоначального предложения на «шаг понижения» до цены отсечения. Предложения о приобретении государственного или муниципального имущества заявляются участниками продажи посредством публичного предложения поднятием их карточек после оглашения цены первоначального предложения или цены предложения, сложившейся на соответствующем «шаге понижения». В случае, если несколько участников продажи посредством публичного предложения подтверждают цену первоначального предложения или цену предложения, сложившуюся на одном из «шагов понижения», со всеми участниками продажи посредством публичного предложения проводится аукцион по установленным в соответствии с Законом о приватизации правилам проведения аукциона, предусматривающим открытую форму подачи предложений о цене имущества. Начальной ценой государственного или муниципального имущества на таком аукционе является цена первоначального предложения или цена предложения, сложившаяся на данном «шаге понижения». Указанные правила воспроизведены в подпункте «з» пункта 17 Положения № 549.

Согласно подпункту «ж» пункта 15 Положения об организации продажи государственного или муниципального имущества на аукционе, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 12.08.2002 № 585, после заявления участниками аукциона начальной цены аукционист предлагает участникам аукциона заявлять свои предложения по цене продажи, превышающей начальную цену. Каждая последующая цена, превышающая предыдущую цену на «шаг аукциона», заявляется участниками аукциона путем поднятия карточек. В случае заявления цены, кратной «шагу аукциона», эта цена заявляется участниками аукциона путем поднятия карточек и ее оглашения.

В протоколе проведения торгов № 2 от 10.04.2017 (далее – протокол проведения торгов), копия которого представлена в материалы дела, отражено следующее. Цену первоначального предложения в размере 6 604 500 рублей предложили оба участника аукциона. Затем со второго шага осуществлялось последовательное снижение цены первоначального предложения до установленной в размере 3 302 250 рублей цены отсечения, то есть вплоть до шестого шага, на котором цену подтвердил участник № 1 («...» – заинтересованное лицо по настоящему делу). Протокол подписан членами аукционной комиссии и участником № 1.

Между тем, сопоставив вышеизложенные правила проведения продажи с содержанием протокола проведения торгов № 2 от 10.04.2017, Комиссия Управления приходит к выводу о том, что поскольку цена первоначального предложения была заявлена обоими участниками продажи, торги должны были продолжиться в виде аукциона с открытой формой подачи предложений о цене «на повышение». Следовательно, объект продажи мог быть реализован по более выгодной для продавца (ответчика по настоящему делу) цене.

Как пояснили присутствующие на заседании Комиссии Управления представитель ответчика и заинтересованное лицо, продажа проводилась в соответствии с установленными правилами, а указание в графе протокола проведения торгов с шагом № 1 обоих участников означает только их явку на процедуру проведения продажи.

Таким образом, устные комментарии, данные в ходе рассмотрения настоящего дела, вступают в противоречие со сведениями, содержащимися в протоколе проведения торгов. Отметка о проведении во время продажи фотографирования, аудио- и (или) видеозаписи, киносъёмки в протоколе проведения торгов отсутствует. Ответчик сообщил, что не располагает данными о наличии аудиозаписи проведения торгов.

В связи с изложенным, учитывая, что доказательства, опровергающих сведения, отраженные в протоколе проведения торгов, в материалы дела представлено, Комиссия Управления считает возражения ответчика и заинтересованного лица заявителя документально не подтвержденными. При этом Комиссия Управления принимает во внимание, что ответчиком не предприняты какие-либо меры к исправлению технической ошибки, например, путем внесения в протокол проведения торгов соответствующих изменений.

Согласно части 1 статьи 48.1 Закона о защите конкуренции перед окончанием рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства при установлении в действиях (бездействии) ответчика по делу нарушения антимонопольного законодательства комиссия принимает заключение об обстоятельствах дела. Комиссией 22.12.2017 принято заключение об обстоятельствах дела № 06/57-17. В силу части 5 статьи 48.1 Закона о защите конкуренции лица, участвующие в деле, вправе представить комиссии пояснения, доказательства и приводить доводы в письменной форме в отношении обстоятельств, изложенных в заключении об обстоятельствах дела, до окончания рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства и оглашения резолютивной части решения по нему на заседании комиссии.

Документов и доводов по обстоятельствам, изложенным в заключении об обстоятельствах дела № 06/57-17 от 22.12.2017, до окончания рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства и оглашения резолютивной части решения по нему в адрес Управления не поступало.

С учетом изложенного, обстоятельства, установленные Комиссией в рамках рассматриваемого дела,

позволяют квалифицировать действия ответчика как нарушающие часть 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 - 4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать действия МКУ «Управление по имущественным отношениям, землепользованию и сельскому хозяйству Эльбрусского муниципального района Кабардино-Балкарской Республики» (ОГРН 1020700712890, ИНН 0710003140) при организации и проведении торгов по приватизации посредством публичного предложения отдельно стоящего здания нежилого назначения - кинотеатр «Минги-Тай» с земельным участком, общая площадь здания - 1249,8 кв.м., кадастровый номер <...> :11:0500000:1689, площадь земельного участка – 2 130,0 кв.м., кадастровый номер <...> :11:0500004:277, расположенных по адресу: КБР, Эльбрусский район, г. Тырныауз, ул. им. М.А. Мизиева (Комсомольская), д. 10, выразившиеся в установлении в информационном сообщении противоречивых сведений о размере задатка, в размещении информационного сообщения о продаже имущества без указания всей существенной информации, необходимость указания которой предусмотрена Законом о приватизации, в установлении документов, представляемых в составе заявки на участие в продаже, не предусмотренных Законом о приватизации, нарушающими часть 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», согласно которой при проведении торгов запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

2. В связи с наличием договора, заключенного по результатам проведения публичного предложения, предписание не выдавать.

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в арбитражный суд.

Председатель Комиссии

Члены Комиссии