

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 18/11-18.1-2019

«22» февраля 2019 г.

г. Кемерово

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Кемеровской области по рассмотрению жалоб о нарушении процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия Кемеровского УФАС России)

- комитета по управлению муниципальным имуществом г. Кемерово (далее – КУМИ г. Кемерово) – <...> (доверенность № 78-18 от 05.06.2018), при ведении протокола с использованием аудиозаписи, при участии представителей:

- ООО «Сиббазисстрой» - <...> (доверенность № б/н от 08.12.2019),

рассмотрев в порядке, установленном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закона о защите конкуренции) жалобу ООО «Сиббазисстрой» и материалы жалобы № 18/11-18.1-2019,

УСТАНОВИЛА:

08.02.2019 в Управление Федеральной антимонопольной службы по Кемеровской области (далее – Кемеровское УФАС России) поступила жалоба ООО «Сиббазисстрой» на действия организатора торгов – КУМИ г. Кемерово при проведении торгов по продаже без объявления цены нежилого здания, расположенного по адресу г. Кемерово, ул. 2-я Малоплановая, 18, кадастровые номера: 42:24:0101042:3557, 42:24:0101042:3583, общей площадью 2190,0 (извещение № 271218/0223892/11 о проведении торгов размещено на официальном сайте торгов Российской Федерации www.torgi.gov.ru).

По мнению заявителя, нарушения выразились в следующем:

- отказе КУМИ г. Кемерово от подписания протокола об итогах продажи муниципального имущества согласно вышеуказанному извещению;
- неразмещении в установленный срок информационного сообщения об итогах продажи муниципального имущества на сайте продавца в сети «Интернет»;
- отказе от заключения договора купли-продажи муниципального имущества по результатам проведенной процедуры, согласно извещению о проведении торгов, размещенному на официальном сайте торгов Российской Федерации www.torgi.gov.ru под № 271218/0223892/11.

Уведомлением от 12.02.2019 № 11/1199 рассмотрение жалобы было назначено на 15.02.2019 на 13 часов 30 минут.

15.02.2019 в адрес Кемеровского УФАС России поступил письменный отзыв на жалобу, в котором КУМИ г. Кемерово сообщает, что на основании распоряжения комитета № 91 от 23.01.2019 итоги указной выше процедуры продажи

муниципального имущества были отменены, в связи с чем договор с победителем торгов не заключен.

15.02.2019 на заседании комиссии Кемеровского УФАС России представитель КУМИ г. Кемерово поддержала доводы, изложенные в отзыве на жалобу и пояснила, что после подведения итогов было выявлено повреждение конверта с заявкой физического лица <...>, в связи с чем была проведена служебная проверка, результаты оформлены заключением от 05.02.2019.

Представитель ООО «Сиббазисстрой» поддержала доводы, изложенные в жалобе.

15.02.2019 на заседании комиссии Кемеровского УФАС России возникла необходимость в получении дополнительных доказательств. С целью соблюдения законных прав и интересов лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, рассмотрение жалобы № 18/11-18.1-2019 было отложено.

Уведомлением № 11/217э от 18.02.2019 рассмотрение жалобы было назначено на 22.02.2019 на 10 часов 30 минут.

20.02.2019 в адрес Кемеровского УФАС России поступили запрашиваемые документы от КУМИ г. Кемерово в полном объеме, 22.02.2019 поступи письменные пояснения КУМИ г. Кемерово.

22.02.2019 на заседании комиссии Кемеровского УФАС России представители КУМИ г. Кемерово, ООО «Сиббазисстрой» дополнительных пояснений не давали.

Изучив имеющиеся материалы, Комиссия Кемеровского УФАС России установила следующее:

Частью 1 статьи 18.1 ФЗ № 135-ФЗ установлено, что 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.

Согласно части 2 статьи 18.1 ФЗ № 135-ФЗ 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 или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

В соответствии со статьей 1 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее – Закон о приватизации) под приватизацией понимается возмездное отчуждение имущества, находящегося, в том числе в собственности муниципальных образований, в собственности физических и (или) юридических лиц.

Подпунктом 10 пункта 3 Закон о приватизации информационное сообщение, о продаже государственного или муниципального имущества должно содержать, в том числе, следующие сведения срок заключения договора купли-продажи такого имущества.

В соответствии с пунктом 10 статьи 15 Закона о приватизации информация о результатах сделок приватизации государственного или муниципального имущества подлежит размещению на официальном сайте в сети «Интернет» в течение десяти дней со дня совершения указанных сделок.

Согласно пункту 8 части 1 статьи 13 Закона о приватизации одним из способов приватизации муниципального имущества является продажа имущества без объявления цены.

В случае продажи муниципального имущества без объявления цены информационное сообщение о продаже государственного или муниципального имущества без объявления цены должно быть оформлено по правилам, установленным пунктом 2 статьи 24 Закона о приватизации.

Вышеуказанной правовой нормой установлено, что информационное сообщение о продаже муниципального имущества без объявления цены должно соответствовать требованиям, предусмотренным статьей 15 Закона о приватизации, за исключением начальной цены. При продаже муниципального имущества без объявления цены нормативная цена не определяется.

В соответствии с частью 4 статьи 24 Закона о приватизации в случае поступления предложений от нескольких претендентов покупателем признается лицо, предложившее за государственное или муниципальное имущество наибольшую цену.

В случае поступления нескольких одинаковых предложений о цене государственного или муниципального имущества покупателем признается лицо, подавшее заявку ранее других лиц.

Частью 5 статьи 24 Закона о приватизации установлено, что подведение итогов продажи государственного или муниципального имущества и порядок заключения с покупателем договора купли-продажи государственного или муниципального имущества без объявления цены определяются в порядке, установленном соответственно Правительством Российской Федерации, органом государственной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления.

22.07.2002 постановлением Правительства РФ № 549 было утверждено положение об организации продажи государственного или муниципального имущества посредством публичного предложения и без объявления цены (далее – Положение, утв. постановлением Правительства № 549).

Согласно пункту 1 Положения, утв. постановлением Правительства № 549, настоящее положение определяет порядок организации продажи находящегося в собственности Российской Федерации имущества без объявления цены, подведения итогов продажи имущества без объявления цены и заключения договора купли-продажи имущества.

В отношении организации продажи имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации и в муниципальной собственности, подведения итогов продажи и заключения с покупателями договоров купли-продажи указанного имущества настоящее Положение является примерным.

Решением Кемеровского городского совета народных депутатов № 403 от 24.04.2015 утверждено положение о порядке приватизации муниципального имущества г. Кемерово (далее – Положение, утв. Решением № 403).

Согласно пункту 1.2 Положения, утв. Решением № 403, данное положение регулирует отношения, возникающие при приватизации муниципального имущества города Кемерово.

В соответствии с пунктом 3.8 Положения, утв. Решением № 403, при продаже муниципального имущества без объявления цены подведение итогов продажи муниципального имущества и порядок заключения с покупателем договора купли-продажи муниципального имущества без объявления цены определяется в порядке, установленном постановлением администрации города.

Пунктом 5.1 Положения, утв. Решением № 403, установлено, что акты планирования приватизации муниципального имущества, ежегодные отчеты о результатах приватизации муниципального имущества, решения об условиях приватизации муниципального имущества, информационные сообщения о продаже муниципального имущества и об итогах его продажи подлежат опубликованию в официальном печатном издании, определенном администрацией города Кемерово, на официальном сайте администрации города, а также на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Постановлением администрации г. Кемерово от 26.12.2018 № 2883 утверждены условия приватизации здания, сооружения, расположенных по адресу: г. Кемерово, ул. 2-я Малоплановая, 18 (далее – Постановление № 2883).

Согласно пункту 2.1 Постановления № 2883 установлен способ приватизации – продажа муниципального имущества без объявления цены.

Пунктом 2.2 Постановления № 2883 установлено, что форма подачи предложений о цене - закрытая (в запечатанных конвертах).

В соответствии с пунктом 2.4 Постановления № 2883 продажа муниципального имущества осуществляется одновременно с земельным участком общей площадью 6 685,0 кв. м с кадастровым номером 42:24:0101042:3496 стоимостью 2 355 000 (два миллиона триста пятьдесят пять тысяч) рублей, НДС не облагается.

27.12.2018 на официальном сайте <http://torgi.gov.ru> размещено извещение № 271218/0223892/11 о проведении торгов по продаже без объявления цены нежилого здания, расположенного по адресу г. Кемерово, ул. 2-я Малоплановая, 18, кадастровые номера: 42:24:0101042:3557, 42:24:0101042:3583, общей площадью 2 190,0 кв.м.

Согласно указанному извещению организатором торгов является КУМИ г. Кемерово

Дата начала приема заявок назначена на 28.12.2018,

Дата окончания приема заявок – 21.01.2019.

Дата проведения торгов по продаже без объявления цены: 22.01.2019.

Установлено, что в извещении, размещенном на официальном сайте <http://torgi.gov.ru> в разделе «Документы» указано, что в соответствии с частью 6 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации протокол об итогах продажи имеет силу договора. Продавец и победитель (покупатель) в течение 5 рабочих дней со дня подведения итогов продажи в соответствии с законодательством Российской Федерации подписывают договор купли-продажи имущества. Оплата производится в течение 20 дней с момента подписания договора купли-продажи муниципального имущества.

21.01.2019 на участие в указанной процедуре было подано 2 заявки: ООО «Сиббазисстрой» и физического лица.

22.01.2019 состоялась процедура продажи без объявления цены спорного имущества, что подтверждается видеозаписью, представленной КУМИ г. Кемерово (вх. № 886 от 15.02.2019).

В результате просмотра Комиссией Кемеровского УФАС России вышеуказанной видеозаписи установлено, что победителем было признано ООО «Сиббазисстрой», предложившее наибольшую цену за муниципальное имущество (118 000 рублей) – нежилое здание, расположенное по адресу г. Кемерово, ул. 2-я Малоплановая, 18, кадастровые номера: 42:24:0101042:3557, 42:24:0101042:3583, общей площадью 2 190,0 кв.м., кроме того, ответственным сотрудником КУМИ г. Кемерово озвучено, что конверты с предложениями о цене, представленные участниками процедуры продажи, не повреждены.

Вместе с тем Комиссией Кемеровского УФАС России установлено, что соответствующий протокол по результатам указанной процедуры продажи составлен не был.

23.01.2019 КУМИ г. Кемерово составлен акт об обнаружении повреждения конверта физического лица с предложением о цене.

Согласно указанному акту конверт с предложением о цене, приобщенный к заявке на участие физического лица, имеет следы нарушения целостности, вскрытия, надрывы в месте заклеивания конверта.

Вследствие изложенного 23.01.2019 председателем КУМИ г. Кемерово было принято решение № 91 об отмене подведения итогов продажи муниципального имущества: здания, сооружения общей площадью 2 190,0 кв.м., расположенных по адресу г. Кемерово, ул. 2-я Малоплановая, 18, состоявшейся 22.01.2019.

Пунктами 1.2, 1.4 указанного решения установлено, обеспечить официальное опубликование извещения об отмене подведения итогов продажи муниципального имущества, а также информировать заявителей, подавших заявки на участие в

продаже без объявления цены, состоявшегося 22.01.2019, об отмене итогов указанной процедуры, не позднее 5 рабочих дней после принятия настоящего решения.

23.01.2019 в адрес физического лица было направлено уведомление об отмене результатов продажи без объявления цены муниципального имущества - нежилого здания, расположенного по адресу г. Кемерово, ул. 2-я Малоплановая, 18.

Вместе с тем в адрес ООО «Сиббазисстрой» уведомление об отмене результатов указанной процедуры было направлено по истечении 12 дней - 05.02.2019

Решение № 91 от 23.01.2019 об отмене подведения итогов продажи муниципального имущества было размещено на официальном сайте <http://torgi.gov.ru> по истечении 16 дней с момента проведения процедуры продажи – 08.02.2019.

Кроме того КУМИ г. Кемерово была проведена служебная проверка, (результаты оформлены заключением от 05.02.2019), в соответствии с которой установить кем именно был поврежден конверт с предложением о цене, приобщенный к заявке физического лица на участие в продаже без объявления цены, не представляется возможным.

Комиссией Кемеровского УФАС России установлено, что направив в адрес ООО «Сиббазисстрой» уведомление об отмене результатов спорной процедуры по истечении 12 дней, КУМИ г. Кемерово нарушил пятидневный срок, установленный пунктом 1.4 решения № 91 об отмене подведения итогов продажи здания, сооружения общей площадью 2 190,0 кв.м., расположенных по адресу г. Кемерово, ул. 2-я Малоплановая, 18.

Относительно доводов жалобы о необоснованном отказе от подписания протокола об итогах спорной продажи муниципального имущества, а также о неразмещении в установленный срок информационного сообщения об итогах продажи муниципального имущества на сайте продавца в сети «Интернет» комиссия Кемеровского УФАС России сообщает следующее:

Установлено, что нормами действующего законодательства Российской Федерации при проведении торгов по продаже муниципального имущества без объявления цены не предусмотрены императивные требования о подписании соответствующего протокола об итогах продажи муниципального имущества, а также срок размещения информационного сообщения об итогах продажи муниципального имущества на сайте продавца в сети «Интернет».

Требования Положения, утв. постановлением Правительства № 549, в отношении организации процедуры продажи имущества, находящегося в муниципальной собственности, подведения итогов продажи и заключения с покупателями договоров купли-продажи являются примерными.

На региональном и местном уровнях процедура проведения продажи муниципального имущества без объявления цены не урегулирована.

Вместе с тем комиссия Кемеровского УФАС России приходит к выводу, что указанная процедура продажи муниципального имущества без объявления цены (извещение № 271218/0223892/11) состоялась, по ее результатам был объявлен победитель, предложивший наибольшую цену.

Организатор торгов – КУМИ г. Кемерово отказался от заключения договора по результатам состоявшейся процедуры на основании решения № 91 от 23.01.2019 об отмене подведения итогов продажи муниципального имущества: здания, сооружения общей площадью 2 190,0 кв.м., расположенных по адресу г. Кемерово, ул. 2-я Малоплановая, 18.

Действующее законодательство Российской Федерации, в том числе Гражданский кодекс Российской Федерации, Закон о приватизации, Положение, утв. Решением Кемеровского городского совета народных депутатов № 403, Постановление администрации г. Кемерово № 2883, не содержат правовых оснований, по которым организатор торгов может аннулировать результаты состоявшихся торгов.

Для квалификации действий органа местного самоуправления (его структурных подразделений) как нарушающих требования действующего законодательства Российской Федерации обязательным является установление фактических обстоятельств, подтверждающих неблагоприятные последствия, создание определенных преимуществ и дискриминации участникам открытых торгов, а также выявление причинной связи между принятым актом и (или) совершенными действиями и наступившими последствиями.

В силу части 5 статьи 24 Закона о приватизации подведение итогов продажи муниципального имущества и порядок заключения с покупателем договора купли-продажи муниципального имущества без объявления цены определяются в порядке, установленном органом местного самоуправления.

Комиссией Кемеровского УФАС России установлено, что организатор торгов – КУМИ г. Кемерово в информационном сообщении (извещение № 271218/0223892/11) установил пятидневный срок для заключения договора с победителем торгов. Следовательно, для заключения договора купли-продажи уполномоченной комиссией КУМИ г. Кемерово должно быть принято предложение о цене приобретения имущества, что и было сделано 22.01.2019 в присутствии участников спорной продажи без объявления цены, что подтверждается видеозаписью, и не отрицает КУМИ г. Кемерово.

Кроме того, КУМИ г. Кемерово в установленный согласно извещению и требованию части 10 статьи 15 Закона о приватизации срок не было размещено информационное сообщение о результатах торгов (сделки) (спорное решение № 91 от 23.01.2019 об отмене подведения итогов продажи было размещено на официальном сайте торгов лишь по истечении 16 дней с момента проведения процедуры продажи), в связи с чем победитель указанной процедуры был поставлен в условия неопределенности относительно результатов проведенных торгов, в связи с чем заявитель был вынужден прибегнуть к помощи контролирующего органа – Кемеровского УФАС России для защиты своих прав путем обращения с соответствующей жалобой в антимонопольный орган.

На основании вышеизложенного Комиссия Кемеровского УФАС России приходит к выводу, что у организатора торгов – КУМИ г. Кемерово отсутствовали правовые основания для принятия 23.01.2019 решения № 91 об отмене подведения итогов продажи муниципального имущества.

Приняв решение № 91 от 23.01.2019 об отмене подведения итогов состоявшейся

продажи муниципального имущества: здания, сооружения общей площадью 2 190,0 кв.м., расположенных по адресу г. Кемерово, ул. 2-я Малоплановая, 18, организатор торгов – КУМИ г. Кемерово нарушил пятидневный срок для заключения договора с победителем торгов, установленный в информационном сообщении (извещение № 271218/0223892/11), а также требования статьи 24 Закона о приватизации, регламентирующей процедуру продажи муниципального имущества без объявления цены.

Руководствуясь статьей 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», комиссия Кемеровского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Сиббазисстрой» на действия организатора торгов – комитета по управлению муниципальным имуществом г. Кемерово при проведении торгов по продаже без объявления цены нежилого здания, расположенного по адресу г. Кемерово, ул. 2-я Малоплановая, 18, кадастровые номера: 42:24:0101042:3557, 42:24:0101042:3583, общей площадью 2190,0 (извещение о проведении торгов размещено на официальном сайте торгов Российской Федерации www.torgi.gov.ru под № 271218/0223892/11), обоснованной.

2. Признать организатора торгов – комитет по управлению муниципальным имуществом г. Кемерово нарушившим статью 24 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества».

3. Выдать комитету по управлению муниципальным имуществом г. Кемерово предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушения порядка организации и проведения продажи муниципального имущества.

4. Передать материалы жалобы № 18/11-18.1-2019 должностному лицу для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства.

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