

Резолютивная часть решения оглашена «15» ноября 2022 года г. Курган

Решение в полном объеме изготовлено «18» ноября 2022 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Курганской области (далее — Курганское УФАС России) в составе:

Председатель Комиссии: <...> – заместитель руководителя — начальник отдела контроля закупок и антимонопольного регулирования органов власти Курганского УФАС России,

Члены комиссии: <...> – старший государственный инспектор отдела контроля закупок и антимонопольного регулирования органов власти Курганского УФАС России, <...> – старший государственный инспектор отдела контроля закупок и антимонопольного регулирования органов власти Курганского УФАС России,

рассмотрев жалобу <...> (рег. № 4461-ИП-ЭП/22 от 27.10.2022) на действия Департамента имущественных и земельных отношений Курганской области (ОГРН: 1074501006931, ИНН: 4501133979) при проведении аукциона по продаже (приватизации) государственного имущества (извещение № 21000009230000000170, лот № 1 на сайте torgi.gov.ru),

при участии:

от заявителя: явки нет, извещен надлежащим образом,

от организатора торгов: <...> (паспорт, доверенность от 14.11.2022 № 359),

установила:

В Курганское УФАС России поступила жалоба <...> (далее — <...>, заявитель) на действия Департамента имущественных и земельных отношений Курганской области (далее также — Департамент, организатор торгов) при проведении аукциона по продаже (приватизации) нежилого здания, расположенного по адресу: Курганская область, Каргапольский район, п. Ключи, ул. Зеленая, д. 1Б (извещение № 21000009230000000170, лот № 1 на сайте torgi.gov.ru).

Уведомлением от 28.10.2022 жалоба принята к рассмотрению.

В обоснование доводов жалобы заявитель указывает, что при подаче заявки организатору торгов были заблокированы денежные средства заявителя в размере 34 600 руб. На основании уведомления от 17.10.2022 № исх.05-06010/22 от организатора торгов с заявителем должен был быть заключен договор по начальной цене в течение 5 рабочих дней. Вместе с тем, организатор торгов договор заявителю не направил, в связи с чем неправомерно задерживает задаток в размере 34 600 руб. От подписания и заключения договора заявитель не

отказывался и не уклонялся.

Департамент имущественных и земельных отношений Курганской области с доводами жалобы не согласился, представил возражения на жалобу от 07.11.2022, согласно которым от заявителя 19.10.2022, 20.10.2022 поступили обращения о признании аукциона несостоявшимся и возврате ему задатка, что Департамент расценил как отказ от заключения договора и протоколом комиссии признал заявителя уклонившимся, а аукцион несостоявшимся. Договор заявителю не направлялся.

В дополнительных возражениях от 15.11.2022 Департамент указывает, что требования заявителя о возврате задатка за участие в аукционе является доказательством того, что он не имел намерения заключать договор. Также представлена переписка из Whats App между <...> и <...> Тюмень Авто, в которой <...> Тюмень Авто указывает, что будет отказываться от заключения договора.

На заседании Комиссии заявитель явку не обеспечил, извещен о времени и месте рассмотрения надлежащим способом.

Представитель организатора торгов против удовлетворения жалобы возражал.

Комиссия, заслушав представителя организатора торгов, исследовав представленные доказательства, приходит к следующим выводам.

09.09.2022 на сайте torgi.gov.ru, 10.09.2022 на сайте roseltorg.ru опубликовано извещение № 21000009230000000170 о проведении аукциона по продаже нежилого здания, расположенного по адресу: Курганская область, Каргапольский район, п. Ключи, ул. Зеленая, д. 1Б.

Рыночная стоимость объекта с земельным участком составляет 173 000 руб. Размер задатка (20%) составляет 34 600 руб.

Прием заявок на участие в аукционе осуществлялся с 10.09.2022 по 12.10.2022. Дата аукциона 17.10.2022.

14.10.2022 комиссией Департамента по продаже государственного имущества Курганской области в процессе приватизации установлено, что <...> подана единственная заявка на участие в аукционе, подтвержден факт поступления задатка в связи с чем организатором торгов был утвержден протокол о признании <...> единственным участником аукциона в электронной форме.

14.10.2022 организатор торгов направил заявителю уведомление № исх.05-05931/22 о признании его участником аукциона по продаже нежилого здания, расположенного по адресу: Курганская область, Каргапольский район, п. Ключи, ул. Зеленая, д. 1Б.

17.10.2022 комиссией Департамента подписан протокол по подведению итогов аукциона, согласно которому договор заключается с <...> как с единственным участником аукциона. При этом в протоколе, опубликованном в электронной форме на сайте torgi.gov.ru, торги признаны несостоявшимися.

17.10.2022 организатор торгов направил <...> уведомление о признании его единственным участником аукциона и о заключении с ним договора купли-

продажи не позднее чем через 5 рабочих дней.

19.10.2022 <...> на электронную почту Департамента направил обращение о признании аукциона несостоявшимся и возврате ему задатка.

20.10.2022 <...> на электронную почту Департамента направил повторное обращение о признании аукциона несостоявшимся и возврате ему задатка.

21.10.2022 комиссией Департамента утвержден протокол заседания об аннулировании результатов процедуры торгов и признании аукциона несостоявшимся в связи с заявлением <...> от 19.10.2022. Задаток заявителя в размере 34 600 руб. определено перечислить в областной бюджет Курганской области.

В соответствии с пунктом 1 частью 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 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 или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или 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 июля 2011 года № 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.

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; акты и (или) действия (бездействие) уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, могут быть обжалованы юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, права или законные интересы которых, по их мнению, нарушены при осуществлении мероприятий по реализации проекта по строительству объекта капитального строительства либо при предъявлении требования осуществить мероприятия по реализации проекта по строительству объекта капитального строительства, не предусмотренные статьей 5.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и (или) получить документы, сведения, материалы, согласования, не включенные в утвержденный Правительством Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности исчерпывающий перечень документов, сведений, материалов, согласований, необходимых для выполнения мероприятий по реализации проекта по строительству объекта капитального строительства (далее в настоящей статье — заявитель) (часть 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции).

В прогнозный план (программу) приватизации государственного имущества Курганской области на 2020-2022 годы, утвержденный постановлением Курганской областной Думы от 29.10.2019 № 746 (с учетом внесенных изменений постановлением Курганской областной Думы от 30.11.2021 № 723), включен объект недвижимого имущества нежилое здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 45:06:040102:93, площадь: 442,4 кв. м, количество этажей 1, в том числе подземных 0, по адресу Курганская область, Каргапольский район, п. Ключи, ул. Зеленая, д. 1Б.

Распоряжением Департамента имущественных и земельных отношений Курганской области от 09.09.2022 № 769-р «Об условиях приватизации нежилого здания, расположенного по адресу: Курганская область, Каргапольский район, п. Ключи, ул. Зеленая, д. 1Б» определено приватизировать путем продажи на аукционе в электронной форме открытым по составу участников объект недвижимого имущества: нежилое здание, назначение: нежилое, площадь 442,4 кв. м, количество этажей 1, в том числе подземных 0, кадастровый номер: 45:06:040102:93, одновременно с земельным участком с кадастровым номером: 45:06:040401:212, площадью 1042 кв. м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, виды разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования, по адресу: Курганская область, Каргапольский район, п. Ключи, ул. Зеленая, д. 1Б.

Федеральный закон от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее — Закон о приватизации) регулирует отношения, возникающие при приватизации государственного и муниципального имущества, и связанные с ними отношения по управлению государственным и муниципальным имуществом (пункт 1 статьи 3 Закона о приватизации).

Под приватизацией государственного и муниципального имущества понимается возмездное отчуждение имущества, находящегося в собственности Российской Федерации (далее - федеральное имущество), субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, в собственность физических и (или) юридических лиц (статья 1 Закона о приватизации).

Одним из способов приватизации государственного и муниципального имущества является продажа государственного или муниципального имущества на аукционе (подпункт 2 пункта 1 статьи 13 Закона о приватизации).

Порядок проведения продажи государственного или муниципального имущества на аукционе установлен статьей 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. Аукцион является открытым по составу участников (пункт 1, 2 статьи 18 Закона о приватизации).

Продажа государственного или муниципального имущества способами, установленными статьями 18 - 20, 23, 24 настоящего Федерального закона, осуществляется в электронной форме. Положения указанных статей в части проведения продажи государственного или муниципального имущества применяются с учетом особенностей, установленных настоящей статьей (пункт 1

статьи 32.1 Закона о приватизации).

Порядок организации и проведения продажи в электронной форме устанавливается Правительством Российской Федерации (пункт 14 статьи 32.1 Закона о приватизации)..

Положение об организации и проведении продажи государственного или муниципального имущества в электронной форме утверждено постановлением Правительства РФ от 27.08.2012 № 860 (далее — Положение № 860).

При этом на дату опубликования извещения о проведении рассматриваемого электронного аукциона (09.09.2022) Положение № 860 действовало в редакции от 21.03.2022.

Согласно подпункту «к» пункта 4 Положения № 860 продавец в соответствии с законодательством Российской Федерации при продаже имущества организует подготовку в порядке, установленном Федеральным законом о приватизации, информационного сообщения о проведении продажи имущества и об итогах продажи имущества, а также размещение информации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (далее - сеть «Интернет») в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом о приватизации, Федеральным законом «О персональных данных» и настоящим Положением.

Информационное сообщение о продаже государственного или муниципального имущества должно содержать, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом, сведения о порядке 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) (подпункт 13 пункта 3 Закона о приватизации).

Организатор торгов руководствуясь подпунктом «к» пункта 4 Положения № 860 подготовил информационное сообщение для проведения рассматриваемого аукциона.

Предложения о цене государственного или муниципального имущества заявляются участниками аукциона открыто в ходе проведения торгов. По итогам торгов с победителем аукциона заключается договор. В случае, если заявку на участие в аукционе подало только одно лицо, признанное единственным участником аукциона, договор заключается с таким лицом по начальной цене продажи государственного или муниципального имущества. В случае отказа лица, признанного единственным участником аукциона, от заключения договора аукцион признается несостоявшимся (пункт 3 статьи 18 Закона о приватизации). Указанному корреспондирует пункт 10.3 информационного сообщения.

Уведомление о признании участника аукциона победителем либо лицом, признанным единственным участником аукциона, в случае, установленном в абзаце втором пункта 3 настоящей статьи, направляется победителю либо лицу, признанному единственным участником аукциона, в случае, установленном в абзаце втором пункта 3 настоящей статьи, в день подведения итогов аукциона (пункт 11 статьи 18 Закона о приватизации).

При уклонении или отказе победителя аукциона либо лица, признанного единственным участником аукциона, в случае, установленном в абзаце втором пункта 3 настоящей статьи, от заключения в установленный срок договора купли-продажи имущества задаток ему не возвращается и он утрачивает право на заключение указанного договора (пункт 12 статьи 18 Закона о приватизации). Указанному корреспондирует абзац второй пункта 10.5 информационного сообщения.

В течение пяти рабочих дней с даты подведения итогов аукциона с победителем аукциона либо лицом, признанным единственным участником аукциона, в случае, установленном в абзаце втором пункта 3 настоящей статьи, заключается договор купли-продажи (пункт 14 статьи 18 Закона о приватизации). Указанному корреспондирует абзац первый пункта 10.5 информационного сообщения.

Как следует из представленных материалов, протоколом заседания комиссии по подведению итогов аукциона в электронной форме от 17.10.2022 с <...> решено заключить договор купли-продажи по начальной цене продажи имущества 173 000 руб. как с единственным участником аукциона применительно к абзацу второму пункта 3 статьи 18 Закона о приватизации, абзацу второму пункта 10.3 информационного сообщения.

Вместе с тем, в нарушение пункта 14 статьи 18 Закона о приватизации, абзаца первого пункта 10.5 информационного сообщения организатор торгов не направил <...> для подписания договор купли-продажи. Указанное не оспаривается лицами, участвующими в деле.

Довод организатора торгов о том, что <...> обращениями от 19.10.2022, 20.10.2022, направленными на электронную почту Департамента, в которых заявитель просит признать аукцион несостоявшимся и вернуть ему задаток, что было расценено Департаментом как отказ от результатов аукциона и от заключения договора Комиссией антимонопольного органа признается несостоятельным как несоответствующий фактическим обстоятельствам.

Комиссия отмечает, что из буквального прочтения текста указанных обращений <...> от 19.10.2022 и 20.10.2022 не следует, что он отказывается от заключения и подписания договора.

Так, в обращениях указано:

1. На просьбу заявителя признать аукцион несостоявшимся.

При этом аукцион уже был признан комиссией Департамента несостоявшимся протоколом от 14.10.2022.

2. На просьбу заявителя вернуть задаток.

При этом порядок и основания задатка подробно прописаны в пункте 9, 13 статьи 18 Закона о приватизации, пункте 17 Положения № 860, разделе 7 информационного сообщения, что исключает вольное трактование обстоятельств его возврата.

3. То, что <...> не мог быть допущен к участию в аукционе, т. к. в подписанной и поданной заявке не указан номер информационного сообщения, с которым

ознакомлен.

Комиссией антимонопольного органа установлено, что у информационного сообщения рассматриваемого аукциона действительно отсутствует номер, при этом, требования о наличии номера информационного сообщения Законом о приватизации и Положением № 860 не установлено.

Кроме того, в заявке на участие в аукционе <...> указан объект недвижимого имущества: нежилое здание, назначение: нежилое, площадь 442,4 кв. м, количество этажей 1, в том числе подземных 0, кадастровый номер: 45:06:040102:93, одновременно с земельным участком с кадастровым номером: 45:06:040401:212, площадью 1042 кв. м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, виды разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования, по адресу: Курганская область, Каргапольский район, п. Ключи, ул. Зеленая, д. 1Б, что свидетельствует о возможности идентификации заявки применительно к конкретному аукциону.

4. То, что <...> не является победителем в аукционе и то, что изменения, вносимые в постановление Правительства РФ от 27.08.2012 № 860 постановлением Правительства от 22.09.2022 № 1673 на момент публикации организатором торгов извещения о проведении аукциона не вступили в действие.

<...> рассматривался комиссией Департамента как лицо, признанное единственным участником аукциона, что отражено в протоколе от 17.10.2022.

При этом, согласно абзацу второму пункта 3 статьи 18 Закона о приватизации (в редакции от 14.07.2022) в случае, если заявку на участие в аукционе подало только одно лицо, признанное единственным участником аукциона, договор заключается с таким лицом по начальной цене продажи государственного или муниципального имущества.

Комиссия Курганского УФАС России отмечает, что Закон о приватизации обладает большей юридической силой чем Положение № 860, следовательно, Положение № 860 подлежит применению в части не противоречащей Закону о приватизации.

При этом комиссией Департамента <...> верно установлен как единственный участник аукциона.

Таким образом, подробно исследовав обращения <...> от 19.10.2022, 20.10.2022, направленные на электронную почту Департамента, Комиссия Курганского УФАС России пришла к выводу об отсутствии в них информации, прямо свидетельствующей об отказе от заключения договора купли-продажи <...>

Более того, в жалобе, поданной в антимонопольный орган, а также дополнениях к жалобе, заявитель указывает, что от подписания и заключения договора заявитель не отказывался и не уклонялся. При этом, Департамент подтверждает факт ненаправления <...> договора для подписания.

Из чего следует, что <...> не мог уклониться от заключения и подписания договора, поскольку данный договор ему для заключения и подписания не направлялся.

Комиссия антимонопольного органа критически относится к переписке из Whats App между <...> и <...> Тюмень Авто, в которой <...> Тюмень Авто указывает, что

будет отказываться от заключения договора, поскольку обозначенная информация не содержит источника ее получения, невозможно установить лиц, которые бы осуществляли переписку, надлежащим образом не заверена.

Кроме того, указанная информация не позволяет однозначно сказать о каком-либо волеизъявлении <...> об отказе в заключении договора, является лишь личной перепиской, а не официальной позицией заявителя.

А также в обоснование принятия решения (протокол от 17.10.2022) об отказе в заключении договора купли-продажи и признании <...> отказавшимся от заключения договора комиссией Департамента указано лишь обращение <...> от 19.10.2022, а не переписка из Whats App, в связи с чем указанные обстоятельства комиссией Департамента не исследовались и принятие решения на этих обстоятельствах не основывалось.

Таким образом, в нарушение абзаца второго пункта 3, пункта 12 статьи 18 Закона о приватизации, абзаца второго пункта 10.5 информационного сообщения аукционная комиссия организатора торгов протоколом заседания комиссии об аннулировании результатов процедуры торгов 21000009230000000170 и признании аукциона несостоявшимся в связи с отказом победителя аукциона от заключения договора купли-продажи государственного имущества Курганской области — нежилого здания, расположенного по адресу: Курганская область, Каргапольский район, п. Ключи, ул. Зеленая, д. 1Б от 21.10.2022, незаконно признала <...> отказавшимся от заключения договора купли-продажи при фактическом отсутствии такого отказа и не заключила с ним договор.

На основании изложенного Комиссия Курганского УФАС России приняла решение о признании жалобы <...> обоснованной.

Согласно части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции.

Поскольку аукционной комиссией Департамента и самим Департаментом грубым образом нарушена процедура продажи государственного имущества, а также порядок заключения договора по результатам проведения торгов по продаже государственного имущества, Комиссия Курганского УФАС России решила выдать обязательное для исполнения предписание.

При этом Комиссия Курганского УФАС России отмечает, что требование жалобы заявителя о выдаче предписания организатору торгов вернуть <...> перечисленный для участия в аукционе задаток в размере 34 600 руб. не подлежит удовлетворению, поскольку Департаментом нарушена процедура проведения торгов в части аннулирования их результатов и не направления единственному участнику договора для заключения, а не нарушение порядка возврата задатков.

На основании изложенного, руководствуясь статьёй 18.1, 23 Закона о защите конкуренции, Комиссия

решила:

1. Признать жалобу <...> обоснованной.
2. Выдать Департаменту имущественных и земельных отношений Курганской области обязательное для исполнения предписание.
3. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Курганского УФАС России для принятия решения о возбуждении дела об административном правонарушении, предусмотренного Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях.

Решение может быть обжаловано в Арбитражный суд Курганской области в течение трех месяцев со дня его принятия.