

РЕШЕНИЕ №086/06/18.1-1348/2022

Резолютивная часть решения оглашена 10.10.2022г. г. Ханты-Мансийск

Решение изготовлено в полном объеме 11.10.2022г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре (далее – Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), действующая на основании Приказа №163/22 от 10.10.2022 в составе:

Председатель комиссии:

– "----",

Члены комиссии:

– "----";

– "----";

в отсутствие представителя заявителя ИП "----", надлежащим образом уведомленного о месте и времени рассмотрения жалобы,

в отсутствие представителя организатора торгов **Комитета по управлению муниципальным имуществом Администрации города Покачи**, надлежащим образом уведомленного о месте и времени рассмотрения жалобы,

рассмотрев жалобу ИП "----" (**вх.№10156-ИП/22 от 30.09.2022**),

установила:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре, в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции поступила жалоба ИП "----" (далее – Заявитель) от 30.09.2022 №10156-ИП/22 на действия **Комитета по управлению муниципальным имуществом Администрации города Покачи (далее — Организатор торгов) при проведении торгов по продаже объекта**

муниципального имущества без объявления цены — объект незавершенного строительства, площадью 202 кв.м., расположенное по адресу: г.Покачи, ул. Югорская, 5, степень готовности 40%, кадастровый номер 86:21:0010104:422; земельный участок под объектом незавершенного строительства, площадью 1408 кв.м., земли населенных пунктов, разрешенное использование – магазины, по адресу: г.Покачи, ул.Югорская, 5, кадастровый номер 86:21:0010104:418, извещение №21000019650000000011.

Как следует из содержания жалобы, обращение Заявителя в антимонопольный орган обусловлено тем, что при согласовании договора им было установлено, что земельный участок под здание продается отдельно, однако, информация об этом на официальном сайте размещения торгов отсутствовала.

Также Заявитель указал на то, что отсутствовала документация к торгам, информационное сообщение, форма заявки и опись.

На основании изложенного, Заявитель просит провести проверку правомерности действий Организатора торгов, обязать Организатора торгов продать имущество за предложенную Заявителем цену.

На основании уведомления Ханты-Мансийского УФАС России о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу (от 03.10.2022 исх.№03/7403/22) рассмотрение жалобы назначено на 10.10.2022.

Организатором торгов представлены письменные возражения (вх. №10362-ЭП/22 от 06.10.2022) на жалобу Заявителя, согласно которым вся необходима информация и документы, в том числе о стоимости и условиях продажи предмета торгов, также размещены с извещением о проведении торгов.

На основании изложенного, Организатор торгов считает жалобу необоснованной, а свои действия законными.

Изучив имеющиеся материалы дела, представленные доказательства, заслушав представителей лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России пришла к следующим выводам.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, по правилам настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает, в том числе 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.

Согласно 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 или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

Отношения, связанные с приватизацией государственного и муниципального имущества, регулируются Федеральным законом от 21.12.2001 №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее - Закон о приватизации), Гражданским Кодексом Российской Федерации (далее - ГК РФ), а также Постановлением Правительства Российской Федерации от 27.08.2012 №860 «Об организации и проведении продажи государственного или муниципального имущества в электронной форме» (вместе с «Положением об организации и проведении продажи государственного или муниципального имущества в электронной форме»).

В соответствии с частью 5 статьи 24 Закона о приватизации, 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.

Постановлением Администрации города Покачи от 24.08.2022 №904 «Об утверждении условий приватизации муниципального имущества, включенного в прогнозный план приватизации муниципального имущества города Покачи на 2022 год», в соответствии с полномочиями

собственника муниципального имущества, приняты условия приватизации муниципального имущества: «Нежилое здание, объект незавершенного строительства», расположенный в городе Покачи, по ул.Югорская, д.5 (далее – Объект), с земельным участком. Согласно условиям приватизации способ приватизации определен – без объявления цены.

После проведения продажи указанного имущества на аукционе и посредством публичного предложения, которые признаны не состоявшимися комиссией по приватизации муниципального имущества было принято решение о продаже объекта без объявления цены (протокол заседания комиссии по приватизации муниципального имущества от 17.08.2022 №14).

30.08.2022 Организатором торгов **на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов в сети «Интернет» www.forgi.gov.ru, сайте Оператора в сети «Интернет» <http://utp.sberbank-ast.ru/AP>** опубликовано извещение о проведении продажи без объявления цены в электронной форме имущества, находящегося в собственности муниципального образования город Покачи, объект незавершенного строительства, площадью 202 кв.м., расположенное по адресу: г.Покачи, ул. Югорская, 5, степень готовности 40%, кадастровый номер 86:21:0010104:422; земельный участок под объектом незавершенного строительства, площадью 1408 кв.м., земли населенных пунктов, разрешенное использование – магазины, по адресу: г.Покачи, ул.Югорская, 5, кадастровый номер 86:21:0010104:418 , извещение №21000019650000000011.

Кроме того, на официальном сайте в сети «Интернет» помимо извещения размещены документы по торгам, а именно, выписка по земельному участку, выписка о праве собственности, отчет №1685/21 об оценке объекта продажи, типовой договор, Постановление Администрации г.Покачи от 24.08.2022 №904 «Об утверждении условий приватизации муниципального имущества, включенного в план приватизации муниципального имущества города Покачи на 2022 год».

Дата и время начала и окончания подачи заявок: 31.08.2022 04:00 — 26.09.2022 10:00.

Дата подведения итогов: 28.09.2022.

Согласно статье 209 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным

правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом

Согласно пункту 1 статьи 15 Закона о приватизации под информационным обеспечением приватизации государственного и муниципального имущества понимаются мероприятия, направленные на создание возможности свободного доступа неограниченного круга лиц к информации о приватизации и включающие в себя размещение на официальном сайте в сети "Интернет" прогнозных планов (программ) приватизации государственного и муниципального имущества, решений об условиях приватизации соответственно государственного и муниципального имущества, информационных сообщений о продаже государственного и муниципального имущества и об итогах его продажи, ежегодных отчетов о результатах приватизации федерального имущества, отчетов о результатах приватизации имущества, находящегося в собственности субъектов Российской Федерации, муниципального имущества.

Пунктом 1 статьи 24 Закона о приватизации определено, что при продаже государственного или муниципального имущества без объявления цены его начальная цена не определяется.

В соответствии с пунктом 2 статьи 24 Закона о приватизации информационное сообщение о продаже государственного или муниципального имущества без объявления цены должно соответствовать требованиям, предусмотренным статьей 15 настоящего Федерального закона, за исключением начальной цены.

Согласно подпунктам 2, 10 пункта 3 статьи 15 Закона о приватизации Информационное сообщение о продаже государственного или муниципального имущества должно содержать, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом, следующие сведения:

- наименование такого имущества и иные позволяющие его индивидуализировать сведения (характеристика имущества);
- срок заключения договора купли-продажи такого имущества.

Пунктом 5 статьи 24 Закона о приватизации определено, 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.

В соответствии с пунктом 1 статьи 32 Закона о приватизации продажа государственного или муниципального имущества оформляется договором купли-продажи.

Согласно пункту 2 статьи 32 Закона о приватизации обязательными условиями договора купли-продажи государственного или муниципального имущества являются:

сведения о сторонах договора; наименование государственного или муниципального имущества; место его нахождения; состав и цена государственного или муниципального имущества; количество акций акционерного общества, их категория или размер доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью; в соответствии с настоящим Федеральным законом порядок и срок передачи государственного или муниципального имущества в собственность покупателя; форма и сроки платежа за приобретенное имущество; условия, в соответствии с которыми указанное имущество было приобретено покупателем;

порядок осуществления покупателем полномочий в отношении указанного имущества до перехода к нему права собственности на указанное имущество;

сведения о наличии в отношении продаваемых здания, строения, сооружения или земельного участка обременения (в том числе публичного сервитута), сохраняемого при переходе прав на указанные объекты;

иные условия, установленные сторонами такого договора по взаимному соглашению.

Обязательства покупателя в отношении приобретаемого государственного или муниципального имущества должны иметь сроки их исполнения, а также определяемую в соответствии с законодательством Российской Федерации стоимостную оценку, за исключением обязательств, не связанных с совершением действий по передаче приобретаемого государственного или муниципального имущества, выполнением работ, уплатой денег.

Согласно пункту 3, 6 статьи 32 Закона о приватизации право

собственности на приобретаемое государственное или муниципальное имущество переходит к покупателю в установленном порядке после полной его оплаты с учетом особенностей, установленных настоящим Федеральным законом, нарушение порядка проведения продажи государственного или муниципального имущества, включая неправомерный отказ в признании претендента участником торгов, влечет за собой признание сделки, заключенной по результатам продажи такого имущества, недействительной.

В соответствии с пунктом 14 статьи 32.1 Закона о приватизации порядок организации и проведения продажи в электронной форме также устанавливается Правительством Российской Федерации.

Пунктом 121 Постановления Правительства РФ от 27.08.2012 №860 «Об организации и проведении продажи государственного или муниципального имущества в электронной форме» (далее - Постановление Правительства №860) определено, что договор купли-продажи имущества заключается в течение 5 рабочих дней со дня подведения итогов продажи имущества без объявления цены.

В договоре купли-продажи имущества предусматривается оплата покупателем неустойки в случае его уклонения или отказа от оплаты имущества.

В соответствии с пунктом 122 Постановления Правительства №860 при уклонении покупателя от заключения договора купли-продажи имущества в установленный срок покупатель утрачивает право на заключение такого договора. В этом случае продажа имущества без объявления цены признается несостоявшейся.

Согласно 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.

Из представленных объяснений и документов Организатора торгов следует, что в отношении имущества, являющегося предметом продажи, извещение №21000019650000000011, произведена оценка (отчет №1685/21 от 25.08.2021), согласно которой цена продаваемого имущества по результатам оценки составила 2 893 000 рублей с учетом НДС, 2 627 000 рублей без НДС (объект незавершенного строительства, степень готовности 40%, площадь 202,0 кв.м., кадастровый номер 86:21:0010104:422 — 1 596 000 рублей с учетом НДС, 1 330 000 рублей без

НДС; земельный участок с кадастровым номером 86:21:0010104:418, площадью 1408 кв.м., земли населенных пунктов, разрешенное использование – магазины, адрес: г.Покачи, ул.Югорская, 5 — 1 297 000 рублей.

Из пояснений Организатора торгов следует, что была обеспечена возможность свободного доступа неограниченного круга лиц к информации об условиях приватизации (Постановление Администрации г.Покачи от 24.08.2022 №904), которая была размещена на официальном сайте torgi.gov.ru и электронной площадке sberbank-ast.ru и являлась общедоступной.

Претенденты на участие в продаже муниципального имущества имели возможность ознакомиться и изучить всю интересующую информацию в отношении приватизируемого имущества, в том числе соответствующие документы в которых указана стоимость земельного участка.

В течение срока приема заявок в адрес Организатора торгов поступали звонки по контактному телефону 83466979974, указанному в информационном сообщении с вопросами, касающимися предмета торгов и заключения договора купли-продажи, на которые были даны ответы. Письменные запросы в адрес Организатора торгов не поступали, следовательно, ответы не готовились.

Кроме заявки Заявителя, поступило еще три заявки на участие в торгах, которые были рассмотрены комиссией по приватизации муниципального имущества и отражены в протоколе от 28.09.2022 №17. Следовательно, были претенденты, которые наравне со всеми, изучили информацию, размещенную в общем доступе, получили необходимые сведения и подали заявки на участие в продаже муниципального имущества без объявления цены в электронной форме.

Заявитель своей заявкой от 25.09.2022 на участие в торгах подтвердил, что на дату подписания заявки был ознакомлен с порядком проведения продажи, информационным сообщением и проектом договора купли-продажи, следовательно, полностью принял условия приватизации объекта. У Заявителя была возможность, такая же, как и у других претендентов, уточнить информацию о предмете торгов, получить дополнительные разъяснения и сведения. Тем не менее, вопрос об оплате стоимости земельного участка возник у Заявителя уже после подведения итогов продажи, тогда как условия договора были известны ему на момент подписания заявки.

Кроме того, из пояснений Организатора торгов следует, что на электронной площадке АСТ-Сбербанк в разделе: «извещение о продаже» публикуется вся необходимая информация в отношении

приватизируемого имущества и порядка его продажи, а также контактные данные для связи с организатором торгов при возникновении тех или иных вопросов.

Информация о приватизируемом объекте была размещена в объеме, необходимом, для его описания и идентификации, кроме того документация, прикрепленная в разделе: «Сведения о лоте/Информация о файлах лота с ГИС Торги» содержит необходимые сведения для претендентов на участие в продаже без объявления цены в электронной форме.

В отношении установления формы заявки Организатор торгов пояснил, что в соответствии с подпунктом «б» пункта 5 Положения об организации и проведении продажи государственного или муниципального имущества в электронной форме, утвержденного Постановлением Правительства №860, обязанность размещения электронной формы заявки возложена на оператора электронной площадки, что и было, соответственно, сделано, после чего, электронная форма заявки была заполнена претендентами, в том числе и Заявителем.

Электронные формы заявок на участие в продаже муниципального имущества утверждены Постановлением Администрации г.Покачи от 21.10.2019 №926 согласно формам заявок на участие в торгах, размещенным на универсальной торговой платформе sberbank-ast.ru в торговой секции «Приватизация, аренда и продажа прав».

Подача заявки на участие в продаже муниципального имущества в электронной форме осуществляется по средством интерфейса электронной площадки из личного кабинета претендента в соответствии с регламентом электронной площадки.

В отношении описи документов Организатор торгов также пояснил, что согласно статье 16 Закона о приватизации к документам, предоставляемым покупателями, прилагаемым к заявке прилагается их опись. Эта обязанность установлена для претендентов, в связи с чем размещение ее формы в документации о торгах не является обязанностью продавца.

Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России, проанализировав информацию, размещенную на официальном сайте www.torgi.gov.ru, сайте Оператора электронной площадки в сети «Интернет» <http://utp.sberbank-ast.ru/AP>, пояснения и документы, представленные Организатором торгов, пришла к выводу, что в извещении и документах, размещенных в составе извещения о торгах, имелись все необходимые сведения, позволяющие претендентам, в том числе Заявителю, ознакомиться с условиями продажи муниципального имущества, его

стоимости и порядке выкупа. Условия продажи предмета торгов также изложены в проекте договора купли-продажи имущества, размещенном в составе документов по торгам.

Кроме того, как было указано ранее, Заявитель мог обратиться в адрес Организатора торгов за разъяснениями об условиях продажи имущества, чтобы в последующем сориентироваться и сделать ценовое предложение с учетом той цены, по которой имущество предлагалось к продаже и от которой можно отталкиваться при предложении своей цены имущества.

В пункте 1 статьи 24 Закона о приватизации предусмотрено, что при продаже государственного или муниципального имущества без объявления цены его начальная цена не определяется.

В этом случае претенденты направляют свои предложения о цене государственного или муниципального имущества в адрес, указанный в информационном сообщении (пункт 2 статьи 24 Закона о приватизации).

Поскольку цена, предложенная участниками за приобретение имущества, значительно ниже цены, сформированной по результатам проведенной оценки, отчуждение объектов муниципального имущества по предложенным ценам повлекло бы для муниципального образования значительные экономические потери, то есть было экономически нецелесообразно, в то время как основной целью торгов в любой форме является установление объективных цен на товары (работы, услуги).

Следовательно, вышеприведенные доводы Заявителя Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России признает необоснованными.

На основании вышеизложенного, Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

решила:

Признать жалобу ИП "----" от 30.09.2022 вх.№10156-ИП/22 на действия Комитета по управлению муниципальным имуществом Администрации города Покачи при проведении торгов по продаже объекта муниципального имущества без объявления цены — объект незавершенного строительства, площадью 202 кв.м., расположенное по адресу: г.Покачи, ул. Югорская, 5, степень готовности 40%, кадастровый номер 86:21:0010104:422; земельный участок под объектом

незавершенного строительства, площадью 1408 кв.м., земли населенных пунктов, разрешенное использование – магазины, по адресу: г.Покачи, ул.Югорская, 5, кадастровый номер 86:21:0010104:418, извещение №21000019650000000011, необоснованной.

Председатель Комиссии -

Члены Комиссии: -

-

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