РЕШЕНИЕ

по жалобе № 106/11-18.1-2018

Резолютивная часть решения оглашена «19» сентября 2018 г. г. Кемерово

В полном объеме решение изготовлено «21» сентября 2018 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Кемеровской области по рассмотрению жалоб о нарушении процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

Председатель Комиссии: <…> – руководитель управления;

Члены Комиссии: <…> – начальник отдела контроля органов власти;

<…> – начальник отдела ЖКХ, транспорта и связи;

<…> – начальник отдела судебной и правовой работы;

<…> – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти;

рассмотрев в порядке, установленном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), жалобу физического лица (вх. № 4234э от 31.08.2018) и материалы жалобы № 106/11-18.1-2018, в отсутствие лиц, привлеченных к рассмотрению указанной жалобы, уведомленных надлежащим образом о дате, времени и месте ее рассмотрения,

УСТАНОВИЛА:

31.08.2018 в Управление Федеральной антимонопольной службы по Кемеровской области (далее – Кемеровское УФАС России) поступила жалоба физического лица (вх. № 4234э) на действия организатора торгов – муниципального учреждения «Комитет по земельным ресурсам и муниципальному имуществу города Белово» (далее – МУ «КЗРиМИ г. Белово») при проведении аукциона по продаже муниципального имущества –строительных материалов от разбора (саморазбор) нежилого сооружения «участки магистральных водоводов от насосной станции второго водоподъема до насосной станции третьего водоподъема» общей протяженностью 6 000 м., расположенного по адресу: Кемеровская обл., Беловский городской округ, пгт. Бачатский, Кемеровская область, Беловский район, Беловское лесничество, Бачатское участковое лесничество, МО «Старобачатское» урочище, квартала 1-5; 12-24; МО «г. Белово», квартал 3; Менчерепское участковое лесничество, урочище МО «Бековская национальная», квартал 1 (извещение № 100818/0069441/01 размещено на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru).

По мнению заявителя, нарушения со стороны организатора торгов выразились в необоснованном указании в проекте договора купли-продажи, размещенном на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru в извещение № 100818/0069441/01,

следующих обязательств со стороны покупателя:

- самостоятельно нести полную ответственность за соблюдение правил безопасности при разборе строительных материалов от разбора (саморазбор) нежилого сооружения «участки магистральных водоводов от насосной станции второго водоподъема до насосной станции третьего водоподъема», проводить мероприятия по соблюдению правил безопасности (пункт 3.2.1. договора);

- нести ответственность за вред, причиненный третьим лицам при производстве работ по разбору объекта муниципальной собственности (пункт 3.2.2. договора);

- принять меры по недопущению третьих лиц на территорию, прилегающую к объекту муниципальной собственности (пункт 3.2.3. договора);

- покупатель самостоятельно решает вопросы, связанные с безопасным производством работ и самостоятельно несет ответственность за негативные последствия, которые могут возникнуть по причине нарушения правил безопасности (пункт 3.2.4. договора);

- заключить договор технического надзора за производством работ по демонтажу объекта со специализированной организацией, имеющей лицензию на данный вид деятельности (пункт 3.2.5. договора);

- произвести планировку территории и вывоз строительного мусора (пункт 3.2.6. договора);

- демонтаж производить закрытым способом, без вскрытия конструктивов построенной автодороги и прилегающей территории в постоянной и временной полосе отвода (пункт 3.2.7. договора);

- согласовать и получить разрешение производства работ по демонтажу с арендатором и собственником земельных участков (пункт 3.2.8. договора).

Уведомлением от 05.09.2018 № 11/8718 рассмотрение жалобы физического лица было назначено на 11.09.2018 на 15 часов 00 минут.

11.09.2018 в адрес Кемеровского УФАС России от МУ «КЗРиМИ г. Белово» поступило ходатайство об отложении рассмотрения жалобы № 106/11-18.1-2018, в связи с большим объемом необходимых к представлению документов и невозможностью обеспечить явку представителя.

Вышеуказанное ходатайство было удовлетворено, уведомлением от 11.09.2018 № 11/1215э срок принятия решения по жалобе № 106/11-18.1-2018 был отложен на 19.09.2018 на 14 часов 00 минут.

19.09.2018 представители МУ «КЗРиМИ г. Белово», заявителя <…>, уведомленные надлежащим образом о дате, времени и месте рассмотрения жалобы № 106/11-18.1-2018, на процедуру не явились.

Комиссия Кемеровского УФАС России по рассмотрению жалоб о нарушении процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия Кемеровского УФАС России) считает возможным рассмотреть жалобу в отсутствие указанных выше лиц.

Изучив имеющиеся материалы жалобы № 106/11-18.1-2018, письменные пояснения представителей МУ «КЗРиМИ г. Белово» Комиссия Кемеровского УФАС России установила следующее:

На основании решения Совета народных депутатов Беловского городского округа от 21.02.2018 № 65/309-н, постановлений Администрации Беловского городского округа от 22.02.2018 № 448-п, от 26.07.2018 № 1929-п организатором торгов – МУ «КЗРиМИ г. Белово» 10.08.2018 на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru было размещено извещение о проведении продажи муниципального имущества – строительных материалов от разбора (саморазбор) нежилого сооружения «участки магистральных водоводов от насосной станции второго водоподъема до насосной станции третьего водоподъема» общей протяженностью 6 000 м, расположенного по адресу: Кемеровская обл, Беловский городской округ, пгт Бачатский, Кемеровская область, Беловский район, Беловское лесничество, Бачатское участковое лесничество, МО «Старобачатское» урочище, квартала 1-5; 12-24; МО «г. Белово», квартал 3; Менчерепское участковое лесничество, урочище МО «Бековская национальная», квартал 1: способ приватизации – аукцион, форма подачи предложений о цене – открытая, начальная цена – 1 740 000 рублей, шаг аукциона – 87 000 рублей, условия платежа – единовременно, размер задатка – 348 000 рублей.

Согласно указанному извещению дата начала приема заявок – 10.08.2018, окончание приема заявок – 05.09.2018. Дата и время проведения аукциона были назначены на 12.09.2018 на 10-00 в МУ «КЗРиМИ г.Белово» по адресу: г.Белово, ул.Октябрьская, 27 (кабинет № 203).

Извещение указанного выше содержания было также опубликованы 09.08.2018 в официальном печатном издание «Беловский вестник» № 62.

06.08.2018 ООО «Инвест» была проведена независимая оценка рыночной стоимости нежилого сооружения «участки магистральных водоводов от насосной станции второго водоподъема до насосной станции третьего водоподъема» общей протяженностью 6 000 м., расположенного по адресу: Кемеровская обл., Беловский городской округ, пгт. Бачатский, Кемеровская область, Беловский район, Беловское лесничество, Бачатское участковое лесничество, МО «Старобачатское» урочище, квартала 1-5; 12-24; МО «г. Белово», квартал 3; Менчерепское участковое лесничество, урочище МО «Бековская национальная», квартал 1, согласно которой рыночная стоимость составила 1 740 000 рублей.

В соответствии со статьей 1 Закона о приватизации под приватизацией понимается возмездное отчуждение имущества, находящегося, в том числе в собственности муниципальных образований, в собственность физических и (или) юридических лиц.

Согласно пункту 2 части 1 статьи 13 Закона о приватизации одним из способов приватизации муниципального имущества является продажа имущества на аукционе.

В случае продажи муниципального имущества на аукционе информационное сообщение о продаже государственного или муниципального имущества должно быть оформлено по правилам, установленным статьей 15 Закона о приватизации.

Часть 1 статьи 18 Закона о приватизации регламентирует вопросы проведения аукциона, и предусматривает, что 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.

В соответствии с частью 2 статьи 32 Закона о приватизации обязательными условиями договора купли-продажи 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.

Размещение информации о проведении аукциона на официальном сайте торгов является публичной офертой, предусмотренной статьей 437 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ).

Особенностью публичной оферты является то, что она адресована широкому кругу лиц и может быть акцептована любым лицом, соответствующим требованиям, указанным в оферте. Публичная оферта является одним из этапов заключения договора (статья 426 ГК РФ). По смыслу положений абзаца 2 пункта 1 статьи 438 ГК РФ акцепт должен быть полным и безоговорочным.

Исходя из изложенного, при размещении извещения о проведении процедуры торгов все потенциальные участники торгов находятся в равном положении.

В силу пункта 1 статьи 421 ГК РФ граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена названным Кодексом, законом или добровольно принятым обязательством.

Торги как способ заключения договора могут использоваться в любой сфере гражданского оборота. Вместе с тем есть сферы гражданского оборота, где торги приобрели особое значение в качестве основного (преобладающего) способа заключения договора и урегулированы специальным законодательством (иными словами, имеют специальный правовой режим).

Вместе с тем, согласно части 6 статьи 447 ГК РФ правила, предусмотренные статьями 448 и 449 ГК РФ, применяются также к торгам, проводимым в целях заключения договоров на приобретение товаров, выполнение работ, оказание услуг или приобретение имущественных прав, если иное не установлено законом или не вытекает из существа отношений.

Таким образом, при приватизации государственного и муниципального имущества предусмотренные Гражданским кодексом РФ положения, регулирующие порядок приобретения и прекращения права собственности, порядок проведения торгов, заключения договора применяются, если законом о приватизации не предусмотрено иное. Комиссией Кемеровского УФАС России установлено, что Закон о приватизации не устанавливает безусловных требований о наличии, либо отсутствии в договоре купли-продажи иных условий, взаимное соглашение сторон на момент размещения извещения и проекта договора априори не может быть достигнуто сторонами.

Стороной спорного договора купли-продажи – муниципальным образованием «Беловский городской округ», в лице руководителя МУ «КЗРиМИ г. Белово», предусмотрены в договоре иные условия, учитывая особенности предмета продажи – строительные материалы от саморазбора водовода.

Исходя из представленных организатором торгов пояснений, условия спорного проекта договора купли-продажи были установлены в соответствии со Сводом правил 48.13330.2011. Организация строительства. Актуализированная редакция СНиП 12-01-2004 (утв. Приказом Минрегиона РФ от 27.12.2010 № 781), который распространяется на строительство новых, реконструкцию и утилизацию существующих зданий и сооружений (далее - строительство), на капитальный ремонт эксплуатируемых объектов капитального строительства, а также в соответствии с постановлением Госстроя России от 17.09.2002 № 123 «О принятии строительных норм и правил Российской Федерации «Безопасность труда в строительстве. Часть 2. Строительное производство. СНиП 12-04-2002», которым установлен порядок демонтажа конструкций.

Кроме того, 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 (часть 2 статьи 209 Гражданского кодекса РФ).

Таким образом, действия МУ «КЗРиМИ г. Белово», выразившиеся в указании в проекте договора купли-продажи, размещенном на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru в извещение № 100818/0069441/01, обязательств со стороны покупателя (пункты 3.2.1 - 3.2.8. проекта договора), не противоречат требованиям действующего законодательства.

Руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Кемеровского УФАС России

РЕШИЛА:

Признать жалобу физического лица <…> необоснованной.

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

Председатель Комиссии: <…>

Члены Комиссии: <…>

<…>

<…>

<…>