

Решение

Резолютивная часть решения оглашена "03" декабря 2012 г.

город

Иваново

В полном объеме решение изготовлено "05" декабря 2012 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ивановской области по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия Ивановского УФАС России, Комиссия) в составе: <...>, при участии Заявителя – <...> (основание паспорт <...> от Ответчика – представителей Администрации городского округа Шуя, <...> - начальника Комитета правового обеспечения Администрации городского округа Шуя, действующего на основании доверенности от 30.11.2012 и <...> - главного специалиста Комитета правового обеспечения Администрации городского округа Шуя, действующей на основании доверенности от 30.11.2012, УСТАНОВИЛА

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Ивановской области 26.11.2012 поступила жалоба (Вх. № 135гр) <...> (далее – Заявитель) на действия организатора торгов – Комитета муниципального заказа Администрации городского округа Шуя (далее – Организатор открытого аукциона), при организации открытого аукциона по продаже имущества, находящегося в муниципальной собственности (земельный участок общей площадью 6083,0 кв.м. с кадастровым номером 37:28:010538:14 и нежилое здание общей площадью 4226,7 кв.м., являющееся объектом культурного наследия регионального значения, расположенные по адресу г. Шуя, ул.Вокзальная, д.2). Информационное сообщение № 091112/0013541/02 Лот 1.

Заявитель считает, что Администрацией городского округа Шуя в лице Комитета муниципального заказа, нарушен порядок организации открытого аукциона по продаже муниципального имущества, а именно, что при размещении информационного сообщения не были указаны сведения о наличии существующего обременения на объект недвижимости – нежилого здания, общей площадью 4226,7 кв.м., в силу действующего договора аренды. Кроме того, Заявителем указано на отсутствие указанного обременения в проекте договора купли - продажи.

В подтверждение своих доводов Заявитель представил распечатку с сайта www.torgi.gov.ru. (далее - скриншот).

Из указанного скриншота следует, что в размещенном на официальном сайте www.torgi.gov.ru. информационном сообщении, отсутствуют сведения о существующем обременении, а также описание обременения.

По мнению Заявителя, отсутствие сведений о действующем договоре аренды в информационном сообщении, а также не включение такой информации в качестве существенных условий в проект договора купли - продажи, является нарушением Федерального закона № 178-ФЗ от 21.12.2001 года «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее – Закон о приватизации). Отсутствие указанного обременения может повлиять на формирование начальной цены аукциона, может повлечь ограничение по распоряжению данным имуществом и имеет существенное значение для будущего собственника. Администрация городского округа Шуя (далее - Администрация) 30.11.2012 представило объяснения по жалобе Шестухина С.А., которые представители Администрации поддержали на заседании Комиссии. В указанных объяснениях

Администрация сообщила, что не согласна с доводами жалобы ввиду следующего.

Статьёй 31 Закона о приватизации установлен перечень ограничений, которыми соответствующее имущество при отчуждении в порядке приватизации может быть обременено, а также сведения, о которых необходимо указывать в информационном сообщении о проведении аукциона, к которым наличие договора аренды с другим лицом не относится.

Согласно требованиям статьи 460 Гражданского кодекса Российской Федерации, продавец обязан передать покупателю товар свободным от любых прав третьих лиц, за исключением случая, когда покупатель согласится принять товар, обремененный правами третьих лиц.

Во исполнение приведенных положений действующего законодательства, Администрацией предприняты все исчерпывающие меры по уведомлению потенциальных покупателей нежилого здания, расположенного по адресу: г. Шуя, ул. Вокзальная, д.2, о наличии заключенного между КУМИ Администрации городского округа Шуя и ООО «Шуйский Текстиль» договора аренды №2/2011 от 01.04.2011.

Указанное уведомление проводилось посредством доведения до потенциальных покупателей информации в момент обращения в Администрацию под роспись, что свидетельствует о соблюдении Администрацией всех требований действующего законодательства в отношении обеспечения открытости и доступности информации в процессе осуществления конкурсных процедур.

Таким образом, подготовка и публикация информационного сообщения о проведении аукциона, а также размещение информации о проведении аукциона в сети Интернет, организована Администрацией в соответствии с требованиями, установленными Законом о приватизации и Положением «Об организации продажи государственного или муниципального имущества на аукционе», утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации № 585 от 12.08.2002 (далее – Положение об аукционе).

Относительно поданной Заявителем жалобы представители Администрации пояснили следующее.

В соответствии со статьёй 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) 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, за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд.

<...> заявку на участие в аукционе не подавал, следовательно, в соответствии с требованиями указанной статьи у него отсутствует право на обжалование действия (бездействие) организатора торгов.

Вместе с тем, в жалобе не указаны наименование, место нахождения, почтовый адрес, номер контактного телефона организатора торгов, а также указанная жалоба подана с нарушением срока для обжалования действия (бездействие) организатора торгов, что противоречит требованиям части 6 и подпункта 1 части 25 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, что является основанием для

возвращения жалобы без рассмотрения.

В связи с указанным, Ответчик считает, что жалоба <...> является необоснованной.

Рассмотрев представленные <...> и Администрацией городского округа Шуя сведения и документы, заслушав Заявителя и представителей Администрации, участвующих в рассмотрении жалобы, Комиссия Ивановского УФАС России установила следующее.

На основании Решения городской Думы городского округа Шуя от 31.10.2012 № 170 «Об отчуждении муниципального имущества – земельного участка и нежилого здания по адресу: г. Шуя, ул. Вокзальная, д. 2», Администрацией городского округа Шуя 02.11.2012 принято Постановление № 1393 «Об отчуждении муниципального имущества – земельного участка и нежилого здания по адресу: г. Шуя, ул. Вокзальная, д. 2».

10.11.2012 Комитет муниципального заказа Администрации городского округа Шуя разместил на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru извещение №091112/0013541/02 Лот 1 о проведении аукциона по приватизации помещения, расположенного по адресу: г. Шуя, ул. Вокзальная, д. 2, находящегося в муниципальной собственности. Информация о продаже была размещена также на официальном сайте Администрации www.okrugshuya.ru в разделе «Приватизация» и опубликована в официальном печатном издании «Шуйские известия» № 129 от 10.11.2012.

В Информационном сообщении определены характеристики нежилого здания и земельного участка, форма торгов (способ приватизации), срок подачи заявки и внесения задатка, порядок подачи заявки на участие в аукционе, а также перечень требуемых для участия в аукционе документов и требования к их оформлению. Вместе с тем, информационное сообщение не содержит сведений об обременениях в силу действующего договора аренды, который заключен 01.04.2011 КУМИ Администрации городского округа Шуя и ООО «Шуйский Текстиль».

Посчитав, что сведения об указанном обременении должны присутствовать в информационном сообщении, <...> обратился в Ивановское УФАС России. Ознакомившись с жалобой, дополнительно представленными материалами и пояснениями Заявителя и Администрации, Ивановское УФАС России считает жалобу Заявителя необоснованной.

Выводы Ивановского УФАС России основаны на следующих нормах законодательства.

Согласно п. 1 ст. 15 Закона о приватизации приватизация государственного и муниципального имущества сопровождается информационным обеспечением - мероприятия, направленные на создание возможности свободного доступа неограниченного круга лиц к информации о приватизации и включающие в себя опубликование в средствах массовой информации, размещение в информационных системах общего пользования, в том числе информационно-телекоммуникационных сетях, прогнозного плана (программы) приватизации федерального имущества, ежегодных отчетов о результатах приватизации федерального имущества, актов планирования приватизации имущества, находящегося в собственности субъектов Российской Федерации, муниципального имущества, решений об условиях приватизации соответственно государственного и муниципального имущества, информационных сообщений о продаже указанного имущества и об итогах его продажи.

Информационное сообщение о продаже государственного или муниципального

имущества, подлежащее опубликованию в официальном печатном издании, должно содержать следующие сведения (п. 3 указанной статьи):

- 1) наименование государственного органа или органа местного самоуправления, принявших решение об условиях приватизации такого имущества, реквизиты указанного решения;
- 2) наименование такого имущества и иные позволяющие его индивидуализировать сведения (характеристика имущества);
- 3) способ приватизации такого имущества;
- 4) начальная цена продажи такого имущества;
- 5) форма подачи предложений о цене такого имущества;
- 6) условия и сроки платежа, необходимые реквизиты счетов;
- 7) размер задатка, срок и порядок его внесения, необходимые реквизиты счетов;
- 8) порядок, место, даты начала и окончания подачи заявок, предложений;
- 9) исчерпывающий перечень представляемых покупателями документов;
- 10) срок заключения договора купли-продажи такого имущества;
- 11) порядок ознакомления покупателей с иной информацией, условиями договора купли-продажи такого имущества;
- 12) ограничения участия отдельных категорий физических лиц и юридических лиц в приватизации такого имущества;
- 13) 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);
- 14) место и срок подведения итогов продажи государственного или муниципального имущества.

Наряду со сведениями, предусмотренными пунктом 3 статьи 15 Закона о приватизации, информационное сообщение о продаже государственного или муниципального имущества, размещаемое на сайтах в сети "Интернет", должно содержать следующие сведения (п. 5 указанной статьи):

- 1) требования к оформлению представляемых покупателями документов;
- 2) бухгалтерская отчетность хозяйственного общества на последнюю отчетную дату, предшествующую дате опубликования информационного сообщения;
- 3) площадь земельного участка или земельных участков, на которых расположено недвижимое имущество хозяйственного общества;
- 4) численность работников хозяйственного общества;
- 5) площадь и перечень объектов недвижимого имущества хозяйственного общества с указанием действующих обременений и установленных при приватизации обременений;
- 6) информация обо всех предыдущих торгах по продаже данного имущества, которые не состоялись, были отменены, признаны недействительными, с указанием соответствующей причины (отсутствие заявок, явка только одного покупателя, иная причина).

В соответствии со статьей 31 Закона о приватизации при отчуждении государственного или муниципального имущества в порядке приватизации соответствующее имущество может быть обременено ограничениями, предусмотренными настоящим Федеральным законом или иными федеральными законами, и публичным сервитутом.

Решение об установлении обременения, принимается одновременно с принятием решения об условиях приватизации государственного или муниципального имущества.

Обременение, в случаях, если об их установлении принято соответствующее

решение, является существенным условием сделки приватизации. Сведения об установлении обременения, должны быть указаны в информационном сообщении о приватизации государственного или муниципального имущества.

Как следует из материалов дела и пояснений Заявителя и Администрации, 31.10.2012 городская Дума городского округа Шуя приняла решение об отчуждении муниципального имущества – земельного участка и нежилого здания по адресу: г. Шуя, ул. Вокзальная, д. 2 (Решение городской Думы городского округа Шуя от 31.10.2012 №170).

Указанное решение отражает условия приватизации муниципального имущества, включающие в себя сведения об объектах отчуждаемого муниципального имущества (земельном участке, нежилом здании), способе отчуждения (аукцион), начальной цене (26 430 250, 00 рублей без учета НДС), а также информацию о возмещении покупателем затрат на проведение оценки рыночной стоимости муниципального имущества в размере 8000, 00 рублей. Кроме того, данное решение содержит сведения о том, что нежилое здание является объектом культурного наследия регионального значения.

Вопросы об установлении обременения в силу действующего договора аренды № 2/2011 от 01.04.2011 одновременно с принятием решения об отчуждении муниципального имущества городской Думой городского округа Шуя не разрешались, в связи с чем, сведения о договоре аренды не нашли отражения в информационном сообщении.

Комиссией не принимаются доводы Заявителя о том, что сведения о договоре аренды являются обязательными условиями договора купли-продажи государственного или муниципального имущества, так как они основаны на неверном толковании норм материального права.

Отсутствие в проекте договора купли – продажи, размещенного в разделе «Аукционная документация» на официальном сайте Российской Федерации: www.torgi.gov.ru, сведений об обременении нежилого здания общей площадью 4226,7 кв.м по договору аренды, заключенному с ООО «Шуйский Текстиль», не может служить основанием для не заключения или признания договора купли – продажи недействительным. В ст. 32 Закона о приватизации говорится об обременениях приватизируемого имущества, указанных в статье 31 этого Закона, к которым наличие договора аренды с другим лицом не относится, что следует из системного толкования данных правовых норм или иных норм, установленных Федеральными законами.

Таким образом, Комиссия приходит к выводу, что отсутствие сведений о договоре аренды №2/2011 от 01.04.2011 в информационном сообщении № 091112/0013541/02 Лот 1 и проекте договора купли - продажи не являются нарушением порядка организации торгов и положений Закона о приватизации. В соответствии со статьей 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

Из информационного сообщения следует, что на аукцион выставляется земельный участок и нежилое здание общей площадью 4226,7 кв. м., расположенное по адресу: г. Шуя, ул. Вокзальная, д. 2. Нежилое здание является объектом

культурного наследия регионального значения, что подтверждается выданным Департаментом культуры и культурного наследия Ивановской области охранным обязательством от 06.12.2010 №37/10-721.

Нежилое здание находится в собственности городского округа Шуя, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права (записи регистрации 37-СС №008775 от 03.11.2012).

Комиссией Ивановского УФАС России установлено, что решение городской Думы городского округа Шуя от 31.10.2012 №170 «Об отчуждении муниципального имущества – земельного участка и нежилого здания по адресу: г. Шуя, ул. Вокзальная, д. 2 №170» содержит сведения, что нежилое здание является объектом культурного наследия регионального значения.

Согласно пункту 1 статьи 29 Закона о приватизации, объекты культурного наследия (памятники истории и культуры, а также выявленные объекты культурного наследия) могут приватизироваться в порядке и способами, которые установлены настоящим Федеральным законом, при условии их обременения обязательствами по содержанию, сохранению и использованию (далее - охранные обязательства). Условия охранных обязательств в отношении отнесенных к объектам культурного наследия архитектурных ансамблей, усадебных и дворцово-парковых комплексов, являющихся сложными вещами, распространяются на все их составные части.

В материалы дела приобщено охранные обязательства по использованию и содержанию недвижимого памятника истории и культуры от 06.12.2010 №37/10-721, условия которого в соответствии с Положением о подготовке и выполнении охранных обязательств при приватизации объектов культурного наследия, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.12.2002 № 894 (далее – Положение о подготовке и выполнении охранных обязательств) включаются в решение об условиях приватизации объекта культурного наследия или имущественного комплекса унитарного предприятия, в составе которого приватизируется объект культурного наследия.

Вместе с тем, условия охранных обязательств включаются в качестве существенных условий в договор купли - продажи объекта культурного наследия или имущественного комплекса унитарного предприятия, в составе которого приватизируется объект культурного наследия (п. 9 Положения о подготовке и выполнении охранных обязательств при приватизации объектов культурного наследия).

Администрацией не указано, по каким причинам условия оформленного охранных обязательств не были включены в проект договора купли – продажи, а также, почему сведения об указанном обременении, установленного решением городской Думы городского округа Шуя от 31.10.2012 № 170 не были указаны в информационном сообщении о приватизации муниципального имущества.

Комиссия не принимает довод Администрации о том, что в Свидетельстве о государственной регистрации права серии 37-СС № 008775 от 03.11.2010 отсутствует запись о существующих ограничениях (обременениях) на объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Шуя, ул. Вокзальная, д. 2, в виду следующего.

В соответствии со статьей 4 Федерального закона от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о регистрации прав) государственной регистрации подлежат права собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со статьями 130, 131, 132 и 164 Гражданского кодекса Российской Федерации, за исключением прав на воздушные и морские суда, суда

внутреннего плавания и космические объекты. Наряду с государственной регистрацией вещных прав на недвижимое имущество подлежат государственной регистрации ограничения (обременения) прав на него, в том числе сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда.

Датой государственной регистрации прав является день внесения соответствующих записей о правах в Единый государственный реестр прав (п. 3 ст. 2 Закона о регистрации прав).

Государственная регистрация ограничений (обременений) права собственности и иных вещных прав правами третьих лиц может проводиться по инициативе правообладателей или приобретающих указанные права лиц (ст. 13 Закона о регистрации прав).

Следует учесть, что Свидетельство о государственной регистрации права серии 37-СС № 008775 выдано 03.11.2010. Охранное обязательство по использованию и содержанию недвижимого памятника истории и культуры №37/10-721 выдано Департаментом культуры и культурного наследия Ивановской области 06.12.2010. Согласно п. 3 ст. 131 ГК РФ орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней, обязан по ходатайству правообладателя удостоверить произведенную регистрацию путем выдачи документа о зарегистрированном праве или сделке либо совершением надписи на документе, представленном для регистрации.

Проведенная государственная регистрация возникновения и перехода прав на недвижимое имущество удостоверяется свидетельством о государственной регистрации прав (п. 1 ст. 14 Закона о регистрации прав).

Из смысла п. 3 ст. 131 ГК РФ, п. 1 ст. 14 Закона о регистрации прав, свидетельство о государственной регистрации прав не является сделкой или иным основанием для возникновения гражданских прав. Свидетельство о государственной регистрации носит исключительно удостоверяющий характер и выдается по ходатайству правообладателя в удостоверение произведенной регистрации.

Учитывая изложенное, Администрация должна была проявить инициативу и позаботиться о государственной регистрации установленного ограничения (обременения) на недвижимое имущество – нежилое здание по адресу: г. Шуя, ул. Вокзальная, д. 2., являющееся объектом культурного наследия регионального значения.

Таким образом, Комиссия Ивановского УФАС России приходит к выводу, что отсутствие в проекте договора купли - продажи условий охранного обязательства, а также отсутствие сведений об установленном ограничении (обременении) на недвижимое имущество – нежилое здание по адресу: г. Шуя, ул. Вокзальная, д. 2 в информационном сообщении № 091112/0013541/02 Лот 1 является нарушением требований, установленных Законом о приватизации.

В соответствии с ч. 20 ст. 18.1, п. 31 ч. 1 ст. 23 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, в том числе: предписания об отмене протоколов, составленных в ходе проведения торгов, о внесении изменений в документацию о торгах, извещение о проведении торгов, об аннулировании торгов.

Со дня направления уведомления, предусмотренного ч. 11 ст. 18.1 Закона о защите

конкуренции, торги приостанавливаются до рассмотрения жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии по существу. Указанное требование Администрацией выполнено – аукцион был приостановлен.

В связи с тем, что в действиях организатора торгов (Комитет муниципального заказа Администрации городского округа Шуя) выявлены нарушения, в части отсутствия в информационном сообщении о приватизации муниципального имущества сведений об установленном обременении, а также не включение условий установленного обременения в качестве существенных условий в договор купли-продажи, Комиссия Ивановского УФАС России считает необходимым выдать Администрации городского округа Шуя предписание об устранении нарушений порядка организации торгов.

Руководствуясь статьями 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <...> на действия организатора торгов – Комитета муниципального заказа Администрации городского округа Шуя, при организации открытого аукциона по продаже имущества, находящегося в муниципальной собственности (земельный участок общей площадью 6083,0 кв.м. с кадастровым номером 37:28:010538:14 и нежилое здание общей площадью 4226,7 кв.м., являющееся объектом культурного наследия регионального значения, расположенные по адресу г. Шуя, ул. Вокзальная, д.2, Лот 1), выразившиеся во не включении в информационное сообщение, а также в проект договора купли - продажи сведений об установленном обременении прав на имущество в силу действующего договора аренды, необоснованной.

2. Признать действия организатора торгов – Комитета муниципального заказа Администрации городского округа Шуя, при организации открытого аукциона по продаже имущества, находящегося в муниципальной собственности (земельный участок общей площадью 6083,0 кв.м. с кадастровым номером 37:28:010538:14 и нежилое здание общей площадью 4226,7 кв.м, расположенные по адресу г. Шуя, ул. Вокзальная, д.2, Лот 1), выразившиеся в не указании при размещении информационного сообщения о приватизации муниципального имущества сведений об установленном обременении, а именно о том, что нежилое здание является объектом культурного наследия регионального значения и, во не включении условий установленного обременения, в качестве существенных условий, в проект договора купли-продажи, нарушением статьи 29 Федерального закона № 178-ФЗ от 21.12.2001 года «О приватизации государственного и муниципального имущества».

3. Выдать организатору торгов – Комитету муниципального заказа Администрации городского округа Шуя, в порядке части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции предписание об устранении нарушений порядка организации открытого аукциона по продаже имущества, находящегося в муниципальной собственности, для чего в срок до 28.12.2012:

- внести в информационное сообщение № 091112/0013541/02 Лот 1 о проведении открытого аукциона по продаже имущества, находящегося в муниципальной собственности, изменения в части указания условий обременения в отношении объекта культурного наследия регионального значения (нежилое здание общей

площадью 4226,7 кв.м., расположенные по адресу г. Шуя, ул.Вокзальная, д.2) и опубликовать сообщение в газете «Шуйские известия» и внести соответствующие изменения в сети «Интернет» на сайтах www.torgi.gov.ru и www.okrugshuya.ru;
- включить условия охранного обязательства №37/10-721 от 06.12.2010 в качестве существенных условий в проект договора купли-продажи в строгом соответствии с требованиями Федерального закона № 178-ФЗ от 21.12.2001 года «О приватизации государственного и муниципального имущества».

< Подписи членов комиссии >

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