

РЕШЕНИЕ

по жалобе № 32-03-18.1/2015

г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Резолютивная часть решения оглашена 30 апреля 2015 года.

В полном объеме решение изготовлено 6 мая 2015 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее - Комиссия Челябинского УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры проведения торгов, иных способов закупок и порядка заключения договоров в составе:

Председатель/заместитель руководителя Челябинского УФАС России;

Комиссии:

главный специалист-эксперт отдела контроля естественных монополий, ЖКХ и транспорта Челябинского УФАС России,

Члены

Комиссии:

ведущий специалист-эксперт отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России,

рассмотрев дело № 32-03-18.1/2015 по жалобе на действия (бездействие) МП «КПРУ» г. Магнитогорска при проведении открытого аукциона по продаже муниципального имущества, расположенного по адресу: г. Магнитогорск, ул. Маяковского, 21, корпус А, в присутствии директора МП «КПРУ» г. Магнитогорска, представителя МП «КПРУ» г. Магнитогорска по доверенности, представителей ... по доверенности,

УСТАНОВИЛА:

В Челябинское УФАС России поступила жалоба на действия (бездействие) МП «КПРУ» г. Магнитогорска при проведении открытого аукциона по продаже муниципального имущества, расположенного по адресу: г. Магнитогорск, ул. Маяковского, 21, корпус А (далее также — аукцион).

В жалобе указано следующее.

31.03.2015 в 10.00 по адресу: г. Магнитогорск, ул. Чайковского, 90, состоялся аукцион по продаже следующего муниципального имущества:

- нежилые помещения № 1, 5 – кинотеатр, с номерами на поэтажном плане на 1 и 2

этажах - № 1, в подвале - № 1, 5, общей площадью 1463,1 кв.м, расположенные по адресу: г. Магнитогорск, ул. Маяковского, 21, корпус А.

МП «КПРУ» г. Магнитогорска письмом от 31.03.2015 № 33 уведомило ... о том, что она признана победителем аукциона по продаже вышеуказанного муниципального имущества.

15.04.2015 МП «КПРУ» г. Магнитогорска направило в адрес ... письмо № 46, из содержания которого следовало, что на момент проведения аукциона у предприятия отсутствовало соответствующее разрешение собственника имущества на продажу муниципального имущества.

16.04.2015 ... обратилась в МП «КПРУ» г. Магнитогорска с требованием представить на подписание договор купли-продажи указанного муниципального имущества либо определить место и время подписания.

17.04.2015 письмом № 49 МП «КПРУ» г. Магнитогорска сообщило ..., что договор купли-продажи по итогам аукциона не может быть заключен, поскольку собственник муниципального имущества отменил решение о его продаже.

По мнению подателя жалобы, указанные действия организатора торгов нарушают установленный порядок заключения договора, нарушают его права как победителя аукциона.

На заседании Комиссии Челябинского УФАС России представитель ... поддержал доводы, изложенные в жалобе, и пояснил следующее.

В соответствии со статьями 445 и 448 ГК РФ заключение договора с победителем торгов является для организатора торгов обязательным. ГК РФ не предусматривает оснований для отказа организатора торгов от заключения договора с лицом, выигравшим торги.

В силу пункта 5 статьи 448 ГК РФ лицо, выигравшее торги, и организатор торгов подписывают в день проведения аукциона протокол о результатах торгов, который имеет силу договора.

Однако на практике протокол не имеет силы договора, поскольку не содержит существенных условий договора.

В соответствии с извещением о проведении аукциона, размещенном на официальном сайте торгов, договор купли-продажи имущества заключается с победителем в течение пятнадцати рабочих дней с даты подведения итогов аукциона.

Передача имущества и оформление права собственности на него осуществляется после полной оплаты имущества.

В течение пятнадцати дней ... обратилась в МП «КПРУ» г. Магнитогорска с требованием заключить договор о продаже имущества, однако ей было отказано в заключении данного договора по причине отсутствия согласия собственника на продажу имущества.

По мнению подателя жалобы, отсутствие согласия собственника на продажу имущества не препятствует заключению договора о продаже данного имущества.

На заседании Комиссии Челябинского УФАС России представитель МП «КПРУ» г. Магнитогорска пояснил следующее.

31.03.2015 проведен аукцион по продаже нежилых помещений № 1, 5 – кинотеатр, с номерами на поэтажном плане на 1 и 2 этажах - № 1, в подвале - № 1, 5, общей площадью 1463,1 кв.м, расположенных по адресу: г. Магнитогорск, ул. Маяковского, 21, корпус А.

Аукцион проводился в присутствии представителя Комитета по управлению имуществом и земельным отношениям г. Магнитогорска.

02.04.2015 Комитет по управлению имуществом и земельным отношениям г. Магнитогорска сообщил МП «КПРУ» г. Магнитогорска о том, что постановлением Администрации г. Магнитогорска от 18.02.2015 № 2170-П отменено постановление от 23.10.2014 № 14845-П «О разрешении муниципальному предприятию «Комбинат похоронно-ритуальных услуг г. Магнитогорска» совершения крупной сделки по продаже муниципального имущества», следовательно у МП «КПРУ» г. Магнитогорска отсутствуют основания для продажи имущества.

Учитывая отсутствие согласия собственника имущества на его продажу, МП «КПРУ» г. Магнитогорска отказало ... в заключении договора купли-продажи и возвратило внесенный задаток.

Изучив материалы дела, заслушав пояснения представителей ..., М П «КПРУ» г. Магнитогорска, Комиссия Челябинского УФАС России пришла к следующим выводам.

27.02.2015 на официальном сайте torgi.gov.ru было размещено информационное сообщение о продаже муниципального имущества, а также опубликовано извещение о проведении торгов № 270215/2971054/01 в форме открытого аукциона по продаже недвижимого муниципального имущества, а именно:

- нежилые помещения № 1, 5 – кинотеатр, с номерами на поэтажном плане: на 1, 2 этаже № 1, в подвале № 1, 5, общей площадью 1463,1 кв.м, расположенные по адресу: Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Маяковского, 21, корпус А.

Организатор торгов - МП «КПРУ» г. Магнитогорска.

Прием заявок на участие в аукционе осуществлялся с 27.02.2015 до 10-00 часов 27.03.2015.

Подведение итогов аукциона – 31.03.2015.

Общий порядок организации торгов и процедура их проведения установлены в статьях 448, 449 ГК РФ.

Из содержания информационного сообщения о продаже имущества, извещения, протоколов и иных документов, составленных в ходе проведения аукциона,

следует, что аукцион проводился в порядке, установленном Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее – Закон о приватизации).

Однако в соответствии с пунктом 9 части 2 статьи 3 Закона о приватизации действие данного закона не распространяется на отношения, возникающие при отчуждении муниципальными унитарными предприятиями имущества, закрепленного за ними в хозяйственном ведении или оперативном управлении.

При этом муниципальные предприятия вправе применять иной порядок проведения торгов, если он не противоречит положениям статей 448 и 449 ГК РФ.

В соответствии со статьей 448 ГК РФ если иное не предусмотрено законом, извещение о проведении торгов должно быть сделано организатором не менее чем за тридцать дней до их проведения. Извещение должно содержать во всяком случае сведения о времени, месте и форме торгов, их предмете и порядке проведения, в том числе об оформлении участия в торгах, определении лица, выигравшего торги, а также сведения о начальной цене.

Если иное не предусмотрено в законе или в извещении о проведении торгов, организатор открытых торгов, сделавший извещение, вправе отказаться от проведения аукциона в любое время, но не позднее чем за три дня до наступления даты его проведения, а конкурса - не позднее чем за тридцать дней до проведения конкурса.

Участники торгов вносят задаток в размере, сроки и порядке, которые указаны в извещении о проведении торгов. Если торги не состоялись, задаток подлежит возврату. Задаток возвращается также лицам, которые участвовали в торгах, но не выиграли их.

При заключении договора с лицом, выигравшим торги, сумма внесенного им задатка засчитывается в счет исполнения обязательств по заключенному договору.

Лицо, выигравшее торги, и организатор торгов подписывают в день проведения аукциона или конкурса протокол о результатах торгов, который имеет силу договора. Лицо, выигравшее торги, при уклонении от подписания протокола утрачивает внесенный им задаток. Организатор торгов, уклонившийся от подписания протокола, обязан вернуть задаток в двойном размере, а также возместить лицу, выигравшему торги, убытки, причиненные участием в торгах, в части, превышающей сумму задатка.

Согласно статье 449 ГК РФ торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица.

Признание торгов недействительными влечет недействительность договора, заключенного с лицом, выигравшим торги.

Порядок проведения торгов, регламентированный Законом о приватизации, не противоречит общему порядку, установленному указанными нормами Гражданского кодекса Российской Федерации.

В соответствии с частью 2 статьи 15 Закона о приватизации информационное сообщение о продаже муниципального имущества **подлежит** опубликованию в официальном печатном издании, а также размещению на официальном сайте в сети «Интернет», сайте продавца муниципального имущества в сети «Интернет», официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов (далее также - сайты в сети «Интернет») не менее чем за тридцать дней до дня осуществления продажи указанного имущества, если иное не предусмотрено настоящим Федеральным законом.

Однако информационное сообщение о продаже муниципального имущества: нежилые помещения № 1, 5 – кинотеатр, с номерами на поэтажном плане: на 1, 2 этаже № 1, в подвале № 1, 5, общей площадью 1463,1 кв.м, расположенные по адресу: Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Маяковского, 21, корпус А, не опубликовано в официальном печатном издании, а также не размещено на сайте продавца муниципального имущества в сети «Интернет», что является нарушением части 2 статьи 15 Закона о приватизации.

Согласно части 3 статьи 15 Закона о приватизации информационное сообщение о продаже муниципального имущества, подлежащее опубликованию в официальном печатном издании, должно содержать, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом, следующие сведения:

- 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.

В соответствии с частью 5 статьи 15 Закона о приватизации информационное сообщение о продаже муниципального имущества, размещаемое на сайтах в сети «Интернет», наряду со сведениями, предусмотренными пунктами 3 и 4 настоящей статьи, **ДОЛЖНО** содержать следующие сведения:

- 1) требования к оформлению представляемых покупателями документов;
- 2) бухгалтерскую 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) информацию 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 информационном сообщении о проведении аукциона указано, что аукцион проводится на основании постановления от 23.10.2014 № 14845-П «О разрешении муниципальному предприятию «Комбинат похоронно-ритуальных услуг г. Магнитогорска» совершения крупной сделки по продаже муниципального имущества», однако наименования органа местного самоуправления, вынесшего данное постановление, не указано, что является нарушением пункта 1 части 3 статьи 15 Закона о приватизации.

Кроме того, в информационном сообщении о проведении аукциона, размещенном на официальном сайте torgi.gov.ru, отсутствуют сведения о бухгалтерской отчетности хозяйственного общества на последнюю отчетную дату, предшествующую дате опубликования информационного сообщения, площади земельного участка или земельных участков, на которых расположено недвижимое имущество хозяйственного общества, численности работников хозяйственного общества, площади и перечне объектов недвижимого имущества хозяйственного общества с указанием действующих обременений и установленных при приватизации обременений, а также 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), что является нарушением пунктов 2-6 части 5 статьи 15 Закона о приватизации.

В соответствии с частью 4 статьи 18 Закона о приватизации аукцион проводится не ранее, чем через десять рабочих дней со дня признания претендентов

участниками аукциона.

Согласно информационному сообщению о проведении аукциона определение участников аукциона состоялось 30.03.2015, а определение победителя аукциона – 31.03.2015, что является нарушением части 4 статьи 18 Закона о приватизации.

Таким образом, МП «КПРУ» г. Магнитогорска при проведении аукциона по продаже недвижимого муниципального имущества, а именно: нежилые помещения № 1, 5 – кинотеатр, с номерами на поэтажном плане: на 1, 2 этаже № 1, в подвале № 1, 5, общей площадью 1463,1 кв.м, расположенные по адресу: Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Маяковского, 21, корпус А, нарушен установленный Законом о приватизации порядок проведения аукциона по продаже муниципального имущества.

В соответствии с частью 4 статьи 14 Закона о приватизации органы государственной власти субъектов Российской Федерации и органы местного самоуправления самостоятельно определяют порядок принятия решений об условиях приватизации соответственно государственного и муниципального имущества.

Согласно части 3 и части 5 статьи 15 Закона о приватизации информационное сообщение о продаже государственного или муниципального имущества должно содержать наименование государственного органа или органа местного самоуправления, принявших решение об условиях приватизации такого имущества, реквизиты указанного решения.

В информационном сообщении о проведении аукциона указано, что аукцион проводится на основании постановления от 23.10.2014 № 14845-П «О разрешении муниципальному предприятию «Комбинат похоронно-ритуальных услуг г. Магнитогорска» совершения крупной сделки по продаже муниципального имущества».

Согласно пояснениям представителя МП «КПРУ» г. Магнитогорска разрешение о совершении крупной сделки является решением об условиях приватизации муниципального имущества.

Согласно статье 113 ГК РФ унитарным предприятием признается коммерческая организация, не наделенная правом собственности на закрепленное за ней собственником имущество.

В организационно-правовой форме унитарных предприятий действуют государственные и муниципальные предприятия.

Имущество государственного или муниципального предприятия находится соответственно в государственной или муниципальной собственности и принадлежит такому предприятию на праве хозяйственного ведения или оперативного управления.

Правомочия унитарного предприятия, основанного на праве хозяйственного ведения по владению, пользованию и распоряжению государственным (муниципальным) имуществом, находящимся у него в хозяйственном ведении, определены статьями 294, 295 ГК РФ.

Статьей 294 ГК РФ установлено, что государственное или муниципальное унитарное предприятие, которому имущество принадлежит на праве хозяйственного ведения, владеет, пользуется и распоряжается этим имуществом в пределах, определяемых в соответствии с настоящим Кодексом.

Предприятие не вправе сдавать в аренду принадлежащее ему на праве хозяйственного ведения недвижимое имущество или иным способом распоряжаться этим имуществом без согласия собственника (пункт 2 статьи 295 ГК РФ). Аналогичный запрет установлен частью 2 статьи 18 Федерального закона от 14.11.2002 № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях».

В соответствии с пунктом 3.12 статьи 3 Устава МП «КПРУ» г. Магнитогорска предприятие не вправе продавать, обменивать, вносить в качестве вклада в уставной (складочный) капитал хозяйственных обществ и товариществ и иным способом отчуждать принадлежащее ему на праве хозяйственного ведения недвижимое имущество без согласия Собрания депутатов, сдавать в аренду или иным способом распоряжаться этим имуществом без согласия Администрации города.

Постановлением Администрации г. Магнитогорска от 18.06.2013 № 8063-П нежилые помещения № 1, 5 – кинотеатр, с номерами на поэтажном плане: на 1, 2 этаже № 1, в подвале № 1, 5, общей площадью 1463,1 кв.м, расположенные по адресу: Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Маяковского, 21, корпус А, закреплены за МП «КПРУ» г. Магнитогорска на праве хозяйственного ведения.

Согласно выписке № 4 из протокола № 10 заседания постоянной комиссии Магнитогорского городского Собрания депутатов по муниципальной собственности и земельным отношениям от 22.10.2014 Администрации города Магнитогорска согласовано разрешение на отчуждение путем проведения торгов с начальной ценой равной рыночной стоимости следующего муниципального имущества, закрепленного за МП «КПРУ» г. Магнитогорска на праве хозяйственного ведения:

- нежилые помещения № 1, 5 – кинотеатр, с номерами на поэтажном плане: на 1, 2 этаже № 1, в подвале № 1, 5, общей площадью 1463,1 кв.м, расположенные по адресу: Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Маяковского, 21, корпус А, рыночной стоимостью 9 940 000 руб.

Постановлением Администрации города Магнитогорска от 23.10.2014 № 14845-П «О разрешении муниципальному предприятию «Комбинат похоронно-ритуальных услуг г. Магнитогорска» совершения крупной сделки по продаже муниципального имущества» МП «КПРУ» г. Магнитогорска была разрешена продажа муниципального имущества путем проведения торгов с начальной ценой равной рыночной стоимости следующего муниципального имущества: нежилые помещения № 1, 5 – кинотеатр, с номерами на поэтажном плане: на 1, 2 этаже № 1, в подвале № 1, 5, общей площадью 1463,1 кв.м, расположенные по адресу: Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Маяковского, 21, корпус А, рыночной стоимостью 9 940 000 руб.

Информационное сообщение о продаже муниципального имущества размещено на официальном сайте torgi.gov.ru 27.02.2015.

Однако постановлением Администрации города Магнитогорска от 18.02.2015 № 2170-П постановление Администрации города Магнитогорска от 23.10.2014 № 148745-П, разрешающее продажу муниципального имущества, было отменено.

Учитывая изложенное, на момент размещения информационного сообщения о продаже имущества на официальном сайте торгов у МП «КПРУ» г. Магнитогорска отсутствовало разрешение собственника на продажу имущества, являющегося предметом торгов.

Соответственно, МП «КПРУ» г. Магнитогорска не вправе было проводить торги по продаже следующего муниципального имущества: нежилые помещения № 1, 5 – кинотеатр, с номерами на поэтажном плане: на 1, 2 этаже № 1, в подвале № 1, 5, общей площадью 1463,1 кв.м, расположенные по адресу: Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Маяковского, 21, корпус А.

Таким образом, Комиссия приходит к выводу о том, что жалоба ... является необоснованной.

На основании изложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ... необоснованной;
2. Признать действия МП «КПРУ» г. Магнитогорска при проведении открытого аукциона по продаже недвижимого муниципального имущества, а именно: нежилые помещения № 1, 5 – кинотеатр, с номерами на поэтажном плане: на 1, 2 этаже № 1, в подвале № 1, 5, общей площадью 1463,1 кв.м, расположенные по адресу: Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Маяковского, 21, корпус А, выразившиеся в несоблюдении порядка получения согласия собственника имущества на его продажу, неопубликовании информационного сообщения о продаже имущества в официальном печатном издании, размещении такого сообщения на сайте предприятия, неуказании в сообщении о проведении аукциона обязательной информации, предусмотренной Законом о приватизации, а также в несоблюдении срока проведения аукциона после определения участников аукциона, нарушением установленного порядка проведения аукциона, а именно части 2, пункта 1 части 3 и пунктов 2-6 части 5 статьи 15 Закона о приватизации, части 4 статьи 18 Закона о приватизации;
3. Выдать МП «КПРУ» г. Магнитогорска предписание об аннулировании торгов, а также совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации, проведения торгов.

ПРЕДПИСАНИЕ № 10

по делу № 32-03-18.1/2015

6 мая 2015 года г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее – Челябинское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов, иных способов закупок и порядка заключения договоров (далее - Комиссия) в составе:

Председатель
Комиссии: заместитель руководителя Челябинского УФАС России;
главный специалист-эксперт отдела контроля естественных монополий, ЖКХ и транспорта Челябинского УФАС России

Члены
Комиссии: ведущий специалист-эксперт отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России,

руководствуясь пунктом 3.1 части 1 статьи 23, частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции), на основании своего решения от 05.05.2015 № 32-03-18.1/2015 по жалобе ... на действия (бездействие) МП «КПРУ» г. Магнитогорска при проведении открытого аукциона по продаже муниципального имущества, расположенного по адресу: г. Магнитогорск, ул. Маяковского, 21, корпус А (извещение № 270215/2971054/01)

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. МП «КПРУ» г. Магнитогорска в срок **до 22 мая 2015 года** отменить проведение открытого аукциона по продаже муниципального имущества, расположенного по адресу: г. Магнитогорск, ул. Маяковского, 21, корпус А (извещение № 270215/2971054/01), отменить протоколы, составленные в ходе проведения данного аукциона.
2. МП «КПРУ» г. Магнитогорска в случае проведения аукциона по продаже муниципального имущества, расположенного по адресу: г. Магнитогорск, ул. Маяковского, 21, корпус А, соблюдать порядок получения согласия собственника на продажу имущества, а также порядок организации торгов и процедуру их проведения, установленные Гражданским кодексом Российской Федерации.
3. МП «КПРУ» г. Магнитогорска в срок **до 29 мая 2015 года** представить в Челябинское УФАС России доказательства исполнения пункта 1 настоящего предписания, а именно – надлежащим образом заверенную копию решения об отмене указанного аукциона, а также скриншоты с официального сайта www.torgi.gov.ru, подтверждающие размещение решения об отмене данного

аукциона.

4. МП «КПРУ» г. Магнитогорска в случае проведения аукциона по продаже муниципального имущества, расположенного по адресу: г. Магнитогорск, ул. Маяковского, 21, корпус А, в течение 2 дней после опубликования извещения о проведении аукциона, представить в Челябинское УФАС России копии: разрешение собственника на продажу имущества, извещения о проведении аукциона, утвержденной документации со всеми приложениями, доказательства размещения извещения о проведении аукциона на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (www.torgi.gov.ru).