

РЕШЕНИЕ № 15/01-44/18

22 февраля 2018 г.

г. Анадырь

Комиссия Чукотского УФАС России в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии: <...>, руководитель Чукотского УФАС России;

Члены Комиссии: <...>, заместитель руководителя Чукотского УФАС России, <...>, ведущий специалист-эксперт Чукотского УФАС России,

в присутствии представителей Заказчика:

- <...> по доверенности от 10.08.2017 № 02-02-03-19/11,

- <...> по доверенности от 21.02.2017 № 02-02-03-19/09,

- <...> по доверенности от 21.02.2018 № 02-0-03-19/07,

в отсутствие представителей Общества с ограниченной ответственностью «УК ЭНЕРГОЭФФЕКТ», уведомленных надлежащим образом,

рассмотрев жалобу Общества с ограниченной ответственностью «УК ЭНЕРГОЭФФЕКТ», ИНН 8701005315, ОГРН 1178709000161 (далее – Заявитель) на действия Управления финансов, экономики и имущественных отношений Администрации городского округа Анадырь (689000, Чукотский автономный округ, г. Анадырь, ул. Рувальтегина, д. 1, ИНН 8709008942, ОГРН 1028700587520) (далее – Организатор торгов, Заказчик), при проведении аукциона о приватизации муниципального имущества, извещение №120118/0288766/01 (далее – Аукцион), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Чукотское УФАС России 13.02.2018 г. поступила жалоба от Заявителя на действия Заказчика.

В своей жалобе Заявитель указывает, что 19.12.2017 года Заказчиком было размещено на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» www.torgi.gov.ru и на официальном сайте Администрации городского округа Анадырь www.novomariinsk.ru информационное сообщение № АП-01-18 о проведении аукциона о приватизации муниципального имущества (далее – Информационное сообщение).

Заявитель считает, что Организатором торгов допущены нарушения, которые могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции. Информационное сообщение об Аукционе не соответствует требованиям Положения об организации продажи государственного или муниципального имущества на аукционе, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 12 августа 2002 г. № 585, а именно:

1. Из программы следует, что стоимость реализуемого на аукционе муниципального имущества составляет – 31 396 530,00 рублей.

Между тем, согласно сведениям, полученных из Единого государственного

реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах следует, что стоимость имущества составляет 86 572 830,00 рублей, что в три раза выше стоимости установленной аукционной документацией.

Согласно статье 12 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее – Закон о приватизации), начальная цена подлежащего приватизации государственного или муниципального имущества устанавливается в случаях, предусмотренных настоящим Федеральным законом, в соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность, при условии, что со дня составления отчета об оценке объекта оценки до дня размещения на официальном сайте в сети "Интернет" информационного сообщения о продаже государственного или муниципального имущества прошло не более чем шесть месяцев.

В силу части 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценочной деятельности), итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

При этом, кадастровая стоимость реализуемых объектов недвижимости, действительно может отличаться от рыночной стоимости данных объектов установленной отчетом оценщика, однако максимальная возможное такое отличие варьируется в районе 30 процентов.

2. Согласно пункту 4.1 Информационного сообщения, потенциальный покупатель обязан в составе своей заявки представить продавцу платежный документ с отметкой банка об исполнении, подтверждающий внесение соответствующих денежных средств по установленным в Информационном сообщении реквизитам.

Данными действиями Организатор торгов нарушает требования, установленные частью 2 статьи 16 Закона о приватизации и абзаца 4 пункта 6 постановления Правительства РФ от 12.08.2002 № 585 «Об утверждении Положения об организации продажи государственного или муниципального имущества на аукционе и Положения об организации продажи находящихся в государственной или муниципальной собственности акций акционерных обществ на специализированном аукционе» (далее – Положение).

3. Информационное сообщение не содержит следующих сведений:

- о сроке и порядке внесения задатка;

- о том, что данное сообщение является публичной офертой для заключения договора о задатке в соответствии со статьей 437 ГК РФ, а подача претендентом заявки и перечисление задатка являются акцептом такой оферты, после чего договор о задатке считается заключенным в письменной форме.

Этим, Заказчик нарушает требования, установленные пунктом 6 Постановления № 585.

4. В соответствии с пунктом 20 Постановления № 585, оплата приобретаемого на аукционе имущества производится путем перечисления денежных средств на счет, указанный в информационном сообщении о проведении аукциона. Внесенный

победителем продажи задаток засчитывается в счет оплаты приобретаемого имущества.

Денежные средства в счет оплаты приватизируемого государственного или муниципального имущества подлежат перечислению победителем аукциона в установленном порядке в бюджет соответствующего уровня бюджетной системы Российской Федерации в размере и сроки, которые указаны в договоре купли-продажи, но не позднее 30 рабочих дней со дня заключения договора купли-продажи.

В рассматриваемом случае, согласно пункту 3.3. Информационного сообщения, продавцом в нарушение пункта 20 Постановления, увеличен срок перечисления денежных средств в бюджет соответствующего уровня бюджетной системы Российской Федерации, что в свою очередь, может предполагать за собой предоставления определенному участнику привилегированность по отношению к другим участникам, что в силу статьи 17 Закона об оценочной деятельности, недопустимо.

5. Согласно пункту 4.4. Информационного сообщения Заказчиком установлено, что претендентам, не признанным участникам аукциона, проигравшим или отказавшимся от участия в аукционе в указанный в пункте 4.3. Информационного сообщения срок, задаток возвращается в течение 5 (пяти) банковский дней после подписания итогового протокола.

Заказчиком установлен возврат денежных средств в течение 5 (пяти) банковских дней, вместо 5 (пяти) календарных дней, что нарушает подпункт а) пункта 16(1) Постановления № 585, увеличив количество дней возврата задатка участнику.

Представители Заказчика с доводами жалобы частично не согласны и указали, что указанные в жалобе доводы не свидетельствуют о существенных нарушениях, которые могли бы повлиять на результат торгов.

Исследовав имеющиеся в материалах дела сведения и документы, а также выслушав доводы лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, Комиссия пришла к следующим выводам относительно обстоятельств дела.

Статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) установлен порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров.

Статьей 17 Закона о защите конкуренции запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции. В пункте 8 статьи 4 Закона о защите конкуренции под дискриминационными условиями понимаются условия доступа на товарный рынок, условия производства, обмена, потребления, приобретения, продажи, иной передачи товара, при которых хозяйствующий субъект или несколько хозяйствующих субъектов поставлены в неравное положение по сравнению с другим хозяйствующим субъектом или другими хозяйствующими субъектами.

Согласно части 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" прогнозного плана (программы) приватизации федерального имущества, актов планирования приватизации имущества, находящегося в собственности субъектов Российской Федерации.

Федерации, 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.

Официальным сайтом в сети "Интернет" для размещения информации о приватизации государственного и муниципального имущества является сайт www.torgi.gov.ru (далее – официальный сайт).

Информационное сообщение о продаже государственного или муниципального имущества подлежит размещению на официальном сайте торгов не менее чем за тридцать дней до дня осуществления продажи указанного имущества, если иное не предусмотрено настоящим Федеральным законом.

Решение об условиях приватизации государственного и муниципального имущества размещается в открытом доступе на официальном сайте торгов в течение десяти дней со дня принятия этого решения.

19 декабря 2017 года на официальном сайте торгов размещено решение Совета депутатов городского округа Анадырь от 14.12.2017 № 278 «Об утверждении прогнозного Плана (программы) приватизации муниципального имущества городского округа Анадырь на 2018 год» (далее – План приватизации).

Согласно пункту 1.2 таблицы II Раздела Плана приватизации, приватизации в I квартале 2018 года подлежало следующее имущество в составе комплекса:

- нежилое здание, общей площадью 71,0 кв.м., кадастровый №87:05:000000:1819,
- склад, общей площадью 157,9 кв.м., кадастровый № 87:05:000000:1926,
- гараж №2, общей площадью 211,9 кв.м., кадастровый № 87:05:000014:897,
- административное здание, общей площадью 359,9 кв.м., кадастровый № 87:05:000000:1817,
- гараж №1, общей площадью 380,0 кв.м., кадастровый № 87:05:000014:898,
- мастерские, общей площадью 608,0 кв.м., кадастровый № 87:05:000000:1818,
- склад, общей площадью 154,8 кв.м., кадастровый № 87:05:000000:1869,
- с земельным участком, общей площадью 8930+/-/33 кв.м., кадастровый № 87:05:000014:933 (далее – Муниципальное имущество).

12 января 2018 года размещено на официальном сайте торгов решение Управления финансов, экономики и имущественных отношений Администрации городского округа Анадырь от 09.01.2018 № 115 о проведении открытого аукциона по приватизации муниципального имущества городского округа Анадырь с утверждением условий приватизации.

12 января 2018 года на официальном сайте торгов размещено информационное сообщение о проведении аукциона о приватизации муниципального имущества № АП-01-18, а также аукционная документация.

Аукционная документация включает в себя распоряжение Управления финансов, экономики и имущественных отношений Администрации городского округа

Анадырь от 09.01.2018 № 115, образец заявки на участие в аукционе и образец договора о задатке.

Начальная цена продажи имущества – 31 396 530,00 руб.

Шаг аукциона – 1 569 826,50 руб.

Размер задатка – 6 279 306,00 руб.

Дата и время окончания приема заявок – 14.02.2018 17:30.

Место и срок подведения итогов продаж – Чукотский автономный округ, город Анадырь, ул. Рультытегина, д. 1, 2 этаж, каб. 44 в здании Администрации городского округа Анадырь, в срок – 15.02.2018 года.

Комиссия по результатам рассмотрения довода заявителя о стоимости, реализуемого на Аукционе муниципального имущества приходит к следующему выводу.

Статьей 12 Закона о приватизации предусмотрено, что начальная цена подлежащего приватизации государственного или муниципального имущества устанавливается в случаях, предусмотренных названным Законом, в соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность.

В силу статьи 8 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 29.07.2017) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" проведение оценки объектов оценки является обязательным в случае вовлечения в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям, в том числе при определении стоимости объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, в целях их приватизации, передачи в доверительное управление либо передачи в аренду.

Таким образом, наличие оценочного отчета о стоимости предмета сделки, выставяемого на торги в порядке приватизации муниципального имущества, представляется необходимым условием вовлечения предмета сделки в оборот.

При этом в силу статьи 12 Закона об оценочной деятельности отчет независимого оценщика, составленный по основаниям и в порядке, которые предусмотрены названным Законом, признается документом, содержащим сведения доказательственного значения, а итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в таком отчете, - достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, что разъяснено в п. 1 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 30.05.2005 № 92 «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком».

В постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 03.04.2012 N 14556/11 сформулирована правовая позиция, согласно которой в случае одновременного приобретения на основании положений Закона №159-ФЗ здания и земельного участка, выкупная цена, как здания, так и земельного участка должна определяться исходя из их рыночной стоимости.

В ходе заседания, представитель Заказчика пояснил, что в соответствии с Законом о приватизации, реализация муниципального имущества производится на основании рыночной стоимости, которая установлена на основании отчета об

оценке.

Начальная цена объектов приватизации определена на основании отчета ИП Шишов А.Г. (по каждому объекту отдельно) и установлена в сумме 31 396 530,00 руб., в т.ч. земельного участка с кадастровым номером 87:05:000014:933 – 163 69850,09 руб.

Таким образом, Заявителем не представлено надлежащих доказательств, что указанная рыночная стоимость препятствует возможности участия в Аукционе, предreshает исхода закупки, и создает преимущество конкретному лицу.

По иным доводам, изложенным в жалобе, Комиссия признает их состоятельными по следующим обстоятельствам.

1. Пунктом 6 Положения установлено, что документом, подтверждающим поступление задатка на счет продавца, является выписка со счета продавца, а в случае продажи приватизируемого федерального имущества - выписка с лицевого счета Федерального агентства по управлению государственным имуществом либо его территориального органа. В случае если функции продавца осуществляют агент или юридические лица, указанные в абзаце третьем пункта 2 настоящего Положения, документом, подтверждающим поступление задатка, является выписка со счета агента или указанных юридических лиц соответственно.

Исследовав Информационное сообщение и договор о задатке, Комиссией установлено, что Заказчиком неправомерно установлено требование о представлении платежного документа с отметкой банка об исполнении, подтверждающий внесение соответствующих денежных средств по установленным реквизитам, чем нарушил требования, установленные абзацем 4 части 2 статьи 16 Закона о приватизации и части 1, 2 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

2. Согласно пункту 7 части 3 статьи 15 Закона о приватизации, информационное сообщение о продаже государственного или муниципального имущества должно содержать **размер задатка, срок и порядок его внесения, необходимые реквизиты счетов.**

Абзацем 2 пункта 6 Положения установлено, что информационное сообщение о проведении аукциона наряду со сведениями, предусмотренными Законом о приватизации, должно содержать сведения **о размере задатка, сроке и порядке его внесения**, назначении платежа, **реквизитах счета**, порядке возвращения задатка, а также указание на то, что **данное сообщение является публичной офертой для заключения договора о задатке** в соответствии со статьей 437 Гражданского кодекса Российской Федерации, а подача претендентом заявки и перечисление задатка являются акцептом такой оферты, после чего договор о задатке считается заключенным в письменной форме.

Исследовав материалы дела, Комиссия установила, что Информационное сообщение о продаже рассматриваемого имущества не содержит срок и порядок внесения задатка, а также указание на то, что данное сообщение является публичной офертой для заключения договора о задатке.

Данные действия Организатора торгов нарушают пункт 7 части 3 статьи 15 Закона о приватизации и пункт 6 Положения.

3. Согласно доводу Заявителя, Заказчиком в нарушение пункта 20 Положения, увеличен срок до 3 (трех) месяцев перечисления денежных средств в бюджет после заключения договора купли-продажи.

Согласно пункту 20 Порядка денежные средства в счет оплаты приватизируемого государственного или муниципального имущества подлежат перечислению победителем аукциона в установленном порядке в бюджет соответствующего уровня бюджетной системы Российской Федерации в размере и сроки, которые указаны в договоре купли-продажи, но не позднее 30 рабочих дней со дня заключения договора купли-продажи.

В силу пунктов 1 - 3 статьи 35 Закона о приватизации оплата приобретаемого покупателем государственного или муниципального имущества производится единовременно или в рассрочку. Срок рассрочки не может быть более чем один год. Решение о предоставлении рассрочки может быть принято в случае приватизации государственного или муниципального имущества в соответствии со статьей 24 названного Федерального закона. В решении о предоставлении рассрочки указываются сроки ее предоставления и порядок внесения платежей. Срок предоставления рассрочки и порядок внесения платежей должны содержаться в информационном сообщении о приватизации государственного или муниципального имущества.

В свою очередь статьей 24 этого же Закона регламентирована продажа государственного или муниципального имущества без объявления цены осуществляющаяся, если продажа этого имущества посредством публичного предложения не состоялась.

Однако в данном случае организатором торгов выбран иной порядок продажи муниципального имущества - открытый аукцион, соответственно положения части 2 статьи 35 Закона о приватизации в рассматриваемой ситуации Организатором торгов не подлежали применению при формулировании условий продажи.

Учитывая изложенное, Комиссия приходит к выводу, что в данном Аукционе, установлены ненадлежащие сроки по оплате приватизируемого муниципального имущества.

Таким образом, вышеуказанные действия Заказчика нарушают часть 2 статьи 35 Закона о приватизации и пункт 20 Положения.

Довод Заявителя является обоснованным.

4. В соответствии с пунктом 16(1) Положения, лицам, перечислившим задаток для участия в аукционе, денежные средства возвращаются в следующем порядке:

а) участникам аукциона, за исключением его победителя, - в течение **5 календарных дней** со дня подведения итогов аукциона;

б) претендентам, не допущенным к участию в аукционе, - в течение **5 календарных дней** со дня подписания протокола о признании претендентов участниками аукциона;

в) в случаях нарушения агентом или юридическими лицами, указанными в абзаце третьем пункта 2 настоящего Положения, сроков возврата задатка победителя продажи агент или указанные юридические лица соответственно уплачивают претенденту(ам) пени в размере одной стопятидесятой действующей на дату уплаты пени ключевой ставки, установленной Центральным банком Российской Федерации, от неуплаченной суммы за каждый календарный день просрочки.

Проанализировав Информационное сообщение и договор о задатке, Комиссия установила, что Заказчик в нарушение пункта 16(1) Положения, увеличил количество дней возврата задатка участнику, установив вместо 5 (пяти)

календарных дней – 5 (пять) банковских дней.

В соответствии с частью 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 настоящего Федерального закона.

Согласно пункту 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган выдает организатору торгов, конкурсной или аукционной комиссии, продавцу государственного или муниципального имущества, организатору продажи обязательные для исполнения предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации, проведения торгов, продажи государственного или муниципального имущества, порядка заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, 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.

На основании изложенного в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Жалобу Общества с ограниченной ответственностью «УК ЭНЕРГОЭФФЕКТ», ИНН 8701005315, ОГРН 1178709000161 на действия Управления финансов, экономики и имущественных отношений Администрации городского округа Анадырь (689000, Чукотский автономный округ, г. Анадырь, ул. Рультытегина, д. 1, ИНН 8709008942, ОГРН 1028700587520), при проведении аукциона о приватизации муниципального имущества, извещение №120118/0288766/01, признать **обоснованной**.
2. Признать в действиях Управления финансов, экономики и имущественных отношений Администрации городского округа Анадырь нарушения части 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», пунктов 4.1, 3, 20, 4.4 постановления Правительства РФ от 12.08.2002 № 585 «Об утверждении Положения об организации продажи государственного или муниципального имущества на аукционе и Положения об организации продажи находящихся в государственной или муниципальной собственности акций акционерных обществ на специализированном аукционе».
3. Выдать Управлению финансов, экономики и имущественных отношений Администрации городского округа Анадырь обязательное для исполнения предписание, об аннулировании (отмене) аукциона о приватизации муниципального имущества, извещение №120118/0288766/01.

Председатель Комиссии _____ <...>

Члены Комиссии _____ <...>

_____ <...>

Решение может быть обжаловано в течение трёх месяцев со дня его принятия в арбитражный суд.