

поступила жалоба Заявителя от 23.09.2022 на действия организатора торгов –Администрации Шуйского муниципального района Ивановской области при проведении аукциона по продаже муниципального имущества - нежилых помещений (под демонтаж) извещение на сайте <https://torgi.gov.ru/> №21000012950000000005, лот №1 (далее по тексту - аукцион).

Как следует из содержания жалобы, обращение Заявителя в антимонопольный орган обусловлено тем, что Администрацией Шуйского муниципального района Ивановской области допущены нарушения части 2 статьи 15, части 4 статьи 18 Федерального закона от 21.12.2001 №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» при проведении аукциона по продаже объекта муниципальной собственности, выразившемся сокращении периода приема заявок, а также в нарушении срока размещения информационного сообщения о продаже государственного или муниципального имущества на официальном сайте в сети «Интернет» (<https://torgi.gov.ru/>).

Также Заявитель указывает, что помимо указанных нарушений условия договора купли-продажи, предложенного для заключения Заявителю как единственному участнику оспариваемого аукциона, противоречат не только действующему Закону о приватизации, Постановлению Администрации Шуйского муниципального района от 18.08.2022 № 544-п «О приватизации имущества способом продажи на аукционе», но и информационному сообщению.

Согласно протоколу от 16.09.2022 г. принято решение о признании участником только одного претендента Заявителя, процедура торгов признана несостоявшейся. Заявителю предложено заключить договор купли-продажи недвижимого имущества под демонтаж по начальной продажной цене.

22 сентября 2022 года Заявитель направил организатору торгов договор купли-продажи недвижимого имущества по демонтаж с протоколом разногласий. Согласно протоколу Заявитель предложил внести в пункт 1.5 Договора условие о государственной регистрации права собственности покупателя на объекты недвижимости, являющиеся предметом договора купли-продажи.

23 сентября 2022 года Заявитель получил от Администрации Шуйского муниципального района отказ от подписания договора купли-продажи в редакции, предложенной Заявителем.

Указанное существенным образом изменяет (уменьшает) объем прав и обязанностей, приобретаемых покупателем в результате заключения договора купли-продажи в предложенной редакции.

Согласно статье 1 Закона о приватизации под приватизацией государственного и муниципального имущества понимается возмездное отчуждение имущества, находящегося в собственности Российской Федерации (далее - федеральное имущество), субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, в собственность физических и (или) юридических лиц.

Согласно пункту 1 Постановления Администрации Шуйского муниципального района от 18.08.2022 № 544-п «О приватизации имущества способом продажи на

аукционе» продаже на аукционе подлежат **нежилые помещения**. Пунктами 1, 3 Постановления установлено, что начальная цена определяется рыночной стоимостью **объекта недвижимости** и составляет 1 417 000 рублей.

Пункт 12 Информационного сообщения содержит аналогичные Постановлению наименование имущества и иные позволяющие его индивидуализировать сведения. Таким образом, предметом аукциона являлись два **объекта недвижимого имущества**.

Согласно пункту 1 статьи 549 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество (статья 130 ГК РФ). Согласно положениям статьи 554 ГК РФ для индивидуализации предмета договора купли-продажи недвижимого имущества достаточно указания в договоре кадастрового номера объекта недвижимости (при его наличии). В соответствии с пунктом 1 статьи 551 ГК РФ переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации. Согласно пункту 2 статьи 223 ГК РФ в случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом.

Однако, хотя предметом предложенного для подписания Заявителю договора купли-продажи являются объекты недвижимости, договор не предусматривает переход права собственности покупателю на объекты недвижимого имущества. Пункт 1.5 проекта договора указывает на возникновение у покупателя права собственности на пригодные от сноса материалы. Таким образом, предложенный для подписания проект договора купли-продажи не предусматривает достижение тех правовых последствий, на которые имел основания рассчитывать участник аукциона.

Действительная воля Заявителя, участвовавшего в аукционе, была направлена на достижение иных правовых последствий, нежели предусмотренные в проекте договора купли-продажи, а именно, на приобретение права собственности на объекты недвижимости, как то следовало из текста Постановления Администрации Шуйского муниципального района от 18.08.2022 № 544-п «О приватизации имущества способом продажи на аукционе», извещения о проведении аукциона, а не на пригодные от сноса материалы. Содержание названных документов не позволяло сделать вывод о том, что право собственности на объекты недвижимости у покупателя не возникнет.

Из ответов Администрации Шуйского муниципального района следует, что действительная воля последнего при организации и проведении оспариваемого аукциона была направлена на демонтаж Помещений, очистку территорию от строительных материалов и мусора силами Покупателя и продажу последнему строительных материалов.

Таким образом, организатор торгов при организации оспариваемой торговой процедуры допустил нарушение подпункта 3 части 2 статьи 15 Закона о приватизации в части неуказания организатором торгов в извещении полной и

достоверной информации о предмете торгов (фактические сведения, позволяющие характеризовать предмет торга).

На основании изложенного, Заявитель просил признать в действиях Администрации Шуйского муниципального района Ивановской области нарушение части 2 статьи 15, части 4 статьи 18 Федерального закона от 21.12.2001 №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества».

Жалоба в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) принята к рассмотрению, информация о поступлении жалобы размещена на сайте Ивановского УФАС России.

В соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Управление уведомлением от 28.09.2022 №02-21/3692 приостановило процедуру проведения торгов и заключения договора с победителем торгов до рассмотрения жалобы по существу.

Рассмотрение жалобы назначено на 03 октября 2022 года в 11 часов 00 минут. О времени и месте рассмотрения жалобы лица были уведомлены путем направления уведомления о поступлении жалобы (от 28.09.2022 №02-21/3692) посредством электронной почты, а также путем направления уведомления Городской курьерской службой.

30.09.2022 в адрес Ивановского УФАС России от Организатора торгов поступили письменные объяснения №4544 от 30.09.2022 с возражениями на доводы, изложенные в жалобе Заявителя с приложением документов подтверждающих правовую позицию.

В представленных возражениях, Организатор торгов выразил несогласие с доводами жалобы Заявителя, просил в удовлетворении жалобы отказать по следующим основаниям.

1. Извещение о проведении аукциона по продаже объекта недвижимости, являющегося муниципальной собственностью Шуйского муниципального района №21000012950000000005 было опубликовано на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.nev.torgi.gov.ru 19.08.2022. Данное извещение и все прилагаемые документы в автоматическом режиме интегрируются на электронную торговую площадку <http://roseltorg.ru>.

Пунктами 6 и 7 информационного сообщения определен срок приема заявок:

«6. Начало приема заявок на участие в аукционе – 9 часов 00 минут «22» августа 2022 года.

7. Время и дата окончания приема заявок на участие в аукционе – 15 часов

45 минут «15» сентября 2022 года».

Таким образом, продолжительность приема заявок на участие в аукционе составляла 25 дней, как и предусмотрено ч.4 ст. 18 Федеральным законом от 21.12.2001 №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества».

2. Согласно п.12 информационного сообщения предметом аукциона являлись нежилые помещения (под демонтаж) (извещение на сайте <https://torgi.gov.ru/> №21000012950000000005, лот №1).

Согласно 1.5 проекта договора купли-продажи недвижимого имущества под демонтаж, входящего в состав Аукционной документации по продаже муниципального имущества от 19.08.2022 право на осуществление демонтажа (сноса) Помещений и право собственности на пригодные от сноса материалы наступает после полной оплаты Помещений и подписания акта приема-передачи;

Согласно 2.1 проекта договора купли-продажи недвижимого имущества под демонтаж Покупатель обязан:

1. произвести демонтаж Помещений, очистить территорию от строительных материалов и мусора в срок до 31.12.2023 года.
2. Обеспечить принятие мер, направленных на предупреждение причинения вреда жизни или здоровью людей, имуществу физических или юридических лиц, государственному или муниципальному имуществу, окружающей среде, предусмотреть устройство временных ограждений, подъездных путей, осуществить мероприятия по утилизации строительного мусора;
3. Проинформировать Продавца о завершении работ и передать ему земельный участок, на котором проведена планировка территории предварительно согласовав дату и время передачи.

Стоимость предмета аукциона определялась как рыночная стоимость годных остатков строительных материалов, а не как стоимость объекта недвижимости.

На основании изложенного следует, что предметом аукциона была продажа нежилых помещений под демонтаж, а не как считает Заявитель, продажа недвижимого имущества согласно п.1 ст. 549 Гражданского кодекса РФ.

3. Администрация Шуйского муниципального района 21.09.2022 направила Проект договора купли-продажи недвижимого имущества по демонтаж Заявителю для подписания.

22.09.2022 Заявитель направил в адрес Администрации Шуйского муниципального района подписанный договор и протокол разногласия к нему.

Администрация Шуйского муниципального района рассмотрела вышеуказанный проект разногласий и 23.09.2022 Заявителю было направлено уведомление об отклонений протокола разногласий.

В связи с неблагоприятной эпидемиологической обстановкой в Российской Федерации жалоба рассмотрена посредством видеоконференцсвязи.

На заседании Комиссии 03.10.2022 представитель Заявителя поддержал доводы, изложенные в жалобе от 27.09.2022 вх. №636гр.

Организатор торгов на заседании Комиссии поддержал свою правовую позицию, изложенную в письменных пояснениях от 30.09.2022 вх №3335.

В соответствии со статьей 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, конкурсной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов.

Действия (бездействие) организатора торгов, конкурсной 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 подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате проведения торгов.

В соответствии с пунктом 1 части 25 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции обжалование действий (бездействия) продавца государственного или муниципального имущества и (или) организатора продажи в антимонопольный орган допускается в течение пяти рабочих дней со дня размещения на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», определенном в соответствии со статьей 15 Закона о приватизации (далее - официальный сайт), или, если размещение на данном сайте не предусмотрено, со дня подписания: протокола о признании претендентов участниками торгов; протокола о признании претендентов участниками продажи при проведении продажи государственного или муниципального имущества посредством публичного предложения либо продажи без объявления цены; протокола об итогах проведения продажи подлежащего приватизации имущества.

В силу части 5 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции в случае, если заключение договора не осуществлено по результатам торгов, либо в случае признания торгов несостоявшимися обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке,

установленном настоящей статьей, допускается в течение трех месяцев со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», со дня такого размещения.

Исследовав имеющиеся материалы жалобы, представленные доказательства, заслушав представителя Заявителя и Администрацию Шуйского муниципального района Ивановской области, Комиссия Ивановского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, пришла к следующим выводам.

Ивановским УФАС России установлено, что Решением Совета Шуйского муниципального района от 20.12.2021 № 82 «Об утверждении Прогнозного плана (программы) приватизации муниципального имущества Шуйского муниципального района на 2022 год» (в действующей редакции), постановлением администрации Шуйского муниципального района от 18.08.2022 № 544-п «О приватизации имущества способом продажи на аукционе» было принято решение провести аукцион по продаже объекта недвижимости, являющегося муниципальной собственностью Шуйского муниципального района.

По лоту №1 были заявлены нежилые помещения (под демонтаж).

19.08.2022 на официальном сайте www.torgi.gov.ru Организатором торгов – Отделом по управлению имуществом и муниципальным заказам администрации Шуйского муниципального района Ивановской области опубликовано извещение №21000012950000000005 о проведении электронного аукциона по продаже (приватизации) муниципального имущества, а именно нежилых помещений (под демонтаж).

Согласно информации, указанной в извещении №21000012950000000005:

Организатор торгов (Продавец) – Администрация Шуйского муниципального района, в лице отдела по управлению имуществом и муниципальным заказам администрации Шуйского муниципального района.

Основание проведения торгов – Решение Совета Шуйского муниципального района от 20.12.2021 № 82 «Об утверждении Прогнозного плана (программы) приватизации муниципального имущества Шуйского муниципального района на 2022 год» (в действующей редакции), постановление администрации Шуйского муниципального района от 18.08.2022 № 544-п «О приватизации имущества способом продажи на аукционе».

Описание лота - нежилые помещения (под демонтаж).

Сведения прогнозного плана (программы) приватизации: Прогнозного плана (программы) приватизации муниципального имущества Шуйского муниципального района на 2022 год, объект №04142100001295000008 нежилое

помещение.

Условия проведения процедуры:

Дата и время начала подачи заявок 22.08.2022 09:00 (МСК)

Дата и время окончания подачи заявок 15.09.2022 15:45 (МСК)

Порядок подачи заявок - в соответствии с аукционной документацией

Дата рассмотрения заявок 16.09.2022

Дата и время начала проведения аукциона 19.09.2022 00:00 (МСК)

Порядок определения победителей - победителем признается участник, предложивший наиболее высокую цену имущества.

Место и срок подведения итогов - 20 сентября 2022 года по адресу: Ивановская область, г. Шуя, пл. Ленина, д. 7, кабинет № 12.

Согласно протоколу подведения итогов 21000012950000000005 от 16.09.2022 аукцион был признан несостоявшимся по лоту №1, так как принято решение о признании только одного претендента участником Заявитель.

Рассмотрев довод Заявителя о том, что Организатором торгов нарушены часть 2 статьи 15, часть 4 статьи 18 Федерального закона от 21.12.2001 №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее – Закон о приватизации) при проведении аукциона по продаже объекта муниципальной собственности, выразившемся сокращении периода приема заявок, а также в нарушении срока размещения информационного сообщения о продаже государственного или муниципального имущества на официальном сайте в сети «Интернет» (<https://torgi.gov.ru/>), Комиссия считает его необоснованным в силу следующего.

Официальным сайтом в сети "Интернет" для размещения информации о приватизации государственного и муниципального имущества, указанным в настоящем пункте, является официальный сайт Российской Федерации в сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов, определенный Правительством Российской Федерации (п. 1 статье 15 Закона о приватизации).

Согласно абз. 2 п. 2 ст. 15 Закона о приватизации, информационное сообщение о продаже государственного или муниципального имущества подлежит размещению на официальном сайте в сети «Интернет» не менее чем за тридцать дней до дня осуществления продажи указанного имущества, если иное не предусмотрено Законом о приватизации.

Решение об условиях приватизации государственного и муниципального

имущества размещается в открытом доступе на официальном сайте в сети «Интернет» в течение десяти дней со дня принятия этого решения.

Официальным сайтом в сети «Интернет» для размещения информации о приватизации государственного и муниципального имущества, указанным в настоящем пункте, является официальный сайт Российской Федерации в сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенный Правительством Российской Федерации.

Постановлением Правительства РФ от 10.09.2012 №909 адрес сайта www.torgi.gov.ru определен в качестве адреса официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о продаже приватизируемого государственного или муниципального имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

Организатором торгов во исполнение пункта 1 статьи 15 Закона о приватизации 19.08.2022 размещено извещение №21000012950000000005 о проведении аукциона на официальном сайте для размещения информации о приватизации государственного и муниципального имущества <https://torgi.gov.ru>, согласно которой аукцион проводятся 19.09.2022 (дата подведения итогов аукциона); дата и время начала подачи заявок: 22.08.2022 09:00 (МСК); дата и время окончания подачи заявок: 15.09.2022 15:45 (МСК).

Комиссией установлено, что определенный в извещении №21000012950000000005 период с 19.08.2022 по 19.09.2022 составляет 32 дня, что отвечает требованиям пункта 2 статьи 15 Закона о приватизации.

Согласно части 4 статьи 18 Закона о приватизации, продолжительность приема заявок на участие в аукционе должна быть не менее чем двадцать пять дней.

Комиссией Ивановского УФАС России при анализе размещенного на сайте <https://torgi.gov.ru> извещения №21000012950000000005 о проведении аукциона установлено, что начало периода подачи заявок на участие в аукционе – 9 часов 00 минут 22 августа 2022 года, окончание периода подачи заявок на участие в аукционе – 15 часов 45 минут 15 сентября 2022 года. Таким образом, продолжительность периода приема заявок на участие в аукционе составила 25 дней.

Учитывая изложенное, Комиссия Ивановского УФАС России приходит к выводу о соблюдении организатором торгов требований части 4 статьи 18 Закона о приватизации при размещении извещения №21000012950000000005.

На основании вышеизложенного, Комиссия Ивановского УФАС России приходит к выводу, что довод жалобы является необоснованным.

Относительно довода Заявителя о том, что организатор торгов при организации оспариваемой торговой процедуры допустил нарушение положений статьи 15 Закона о приватизации в части неуказания организатором торгов в извещении полной и достоверной информации о предмете торгов (фактические сведения, позволяющие характеризовать предмет торга), Комиссия приходит к следующим выводам.

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.

Согласно пп. 2 п. 3 ст. 15 Закона о приватизации информационное сообщение о продаже государственного или муниципального имущества должно содержать, наименование такого имущества и иные позволяющие его индивидуализировать сведения (характеристика имущества).

Согласно пункту 1 Постановления Администрации Шуйского муниципального района от 18.08.2022 № 544-п «О приватизации имущества способом продажи на аукционе» продаже на аукционе подлежат нежилые помещения (под демонтаж). Пунктами 1, 3 Постановления установлено, что начальная цена определяется рыночной стоимостью объекта недвижимости и составляет 1 417 000 рублей.

Пункт 12 Информационного сообщения содержит аналогичные Постановлению наименование имущества и иные позволяющие его индивидуализировать сведения.

Согласно п. 1.1 проекта договора купли-продажи недвижимого имущества под демонтаж, предметом договора являются объекты недвижимости. Вместе с тем проект договора купли-продажи не предусматривает переход права собственности покупателю на объекты недвижимого имущества.

Пункт 1.5 проекта договора купли-продажи недвижимого имущества под демонтаж указывает на возникновение у покупателя права на осуществление демонтажа (сноса) Помещений и право собственности на пригодные от сноса материалы наступает после полной оплаты Помещений и подписания акта приема-передачи.

Согласно пункту 2.1. проекта договора купли-продажи недвижимого имущества под демонтаж Покупатель обязуется:

1) произвести демонтаж Помещений, очистить территорию от строительных материалов и мусора в срок до 31.12.2023 года.

2) обеспечить принятие мер, направленных на предупреждение причинения вреда жизни или здоровью людей, имуществу физических или юридических лиц, государственному или муниципальному имуществу, окружающей среде, предусмотреть устройство временных ограждений, подъездных путей, осуществить мероприятия по утилизации строительного мусора;

3) проинформировать Продавца о завершении работ и передать ему земельный участок, на котором проведена планировка территории предварительно согласовав дату и время передачи.

Из указанного следует, что организатором торгов в извещении о проведении аукциона по продаже объекта недвижимости, являющегося муниципальной собственностью Шуйского муниципального района №21000012950000000005 не указана полная и достоверная информации о предмете торгов, то есть фактические сведения, которые бы позволили охарактеризовать предмет торга.

В соответствии с пунктом 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Согласно данным выпискам из ЕГРН от 30.09.2022, представленным Администрацией Шуйского муниципального района Ивановской области, нежилое помещение с кадастровым номером 37:20:030804:260, общей площадью 2701, 1 кв. м, и нежилое помещение с кадастровым номером 37:20:030804:259, площадью 13,5 кв. м, отнесены к объектам недвижимости.

В силу части 7 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» со дня введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации приватизация зданий, строений, сооружений, в том числе зданий, строений, сооружений промышленного назначения, без одновременной приватизации земельных участков, на которых они расположены, не допускается, за исключением случаев, если такие земельные участки изъяты из оборота или ограничены в обороте.

В пункте 5 части 1 статьи 1 Земельного кодекса РФ также установлен принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Приватизация муниципального имущества осуществляется, в частности,

путем продажи на аукционе (п. 2 ч. 1 ст. 13 Закона о приватизации).

На основании ч. 1 ст. 18 Закона о приватизации 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.

Частью 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.

Согласно пункту 1 статьи 32 Закона о приватизации продажа государственного или муниципального имущества оформляется договором купли-продажи.

В соответствии с пунктом 4 статьи 32 Закона о приватизации право собственности на приватизируемое недвижимое имущество переходит к покупателю со дня государственной регистрации перехода права собственности на такое имущество. Основанием государственной регистрации такого имущества является договор купли-продажи недвижимого имущества, а также передаточный акт или акт приема-передачи имущества. Расходы на оплату услуг регистратора возлагаются на покупателя.

Частью 1 статьи 551 ГК РФ предусмотрено, что переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации.

В соответствии с частью 1 статьи 164 ГК РФ в случаях, если законом предусмотрена государственная регистрация сделок, правовые последствия сделки наступают после ее регистрации.

Тем самым, действующим законодательством предусмотрена обязательная государственная регистрация перехода права собственности на недвижимое имущество.

Администрацией Шуйского муниципального района Ивановской области в материалы рассматриваемой жалобы представлены следующие документы:

- аукционная документация по продаже муниципального имущества: нежилые помещения (под демонтаж), в состав которой входит проект договора купли-продажи недвижимого имущества под демонтаж;

- отчет №22/06/22/10 об оценке рыночной стоимости объектов оценки под

демонтаж.

В проекте договора купли-продажи (пункт 2.1) предусмотрено включение информации об аварийном состоянии нежилых помещений, то есть требующие проведения работ по их демонтажу (сносу), в порядке и сроки, установленные проектом данного договора.

В рассматриваемом случае, в конкурсной документации и проектом договора купли-продажи недвижимого имущества под демонтаж не предусмотрено отчуждение земельного участка. Каких-либо документов, подтверждающих оценку стоимости земельного участка, определение площади земельного участка материалы жалобы не содержат.

Таким образом, демонтаж (снос) объектов недвижимого имущества: нежилого помещения с кадастровым номером 37:20:030804:260, общей площадью 2701, 1 кв. м, и нежилого помещения с кадастровым номером 37:20:030804:259, площадью 13,5 кв. м, полностью исключает возможность применения избранного способа, предусмотренного ч. 1 ст. 28 Закона о приватизации, поскольку нарушает принцип единства судьбы земельного участка и прочно связанного с ним объекта недвижимости.

Довод Администрации Шуйского муниципального района Ивановской области о том, что имущество, указанное в аукционной документации, не относится к недвижимому имуществу опровергается вышеизложенными требованиями законодательства и исследованными в ходе проведения Комиссии материалами.

Фактически, содержание проекта договора купли-продажи недвижимого имущества под демонтаж, свидетельствует об отсутствии намерения Администрации Шуйского муниципального района Ивановской области реализовать имущество в порядке, предусмотренном законодательством о приватизации, а выполнить работы по сносу указанных нежилых помещений, то есть обеспечить муниципальные нужды, которые должны осуществляться в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 05.04.2013 №44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд».

Кроме того, принимая во внимание, что аукционная документация (п.21. проекта договора купли-продажи недвижимого имущества) содержит условия для покупателя о необходимости выполнения демонтажа (сноса) объекта недвижимого имущества и очистки территории земельного участка, на котором объект расположен, от строительных материалов и мусора, следовательно, обозначенное имущество не может быть отчуждено путем проведения аукциона в рамках Закона о приватизации.

То есть, включение в конкурсную документацию дополнительных условий для покупателя является нарушением ч. 1 ст. 18 Закона о приватизации, что также свидетельствует о неверно избранном организатором торгов

способе приватизации муниципального имущества путем проведения аукциона в порядке, установленном Правилами.

Таким образом, Комиссией Ивановского УФАС России установлено, что организатором торгов выбран неверный способ приватизации, что является нарушением пункта 2 части 1 статьи 13 Закона о приватизации.

Исходя из того, что в материалы жалобы не представлено доказательств о том, что возникшие при заключении договора купли-продажи недвижимого имущества разногласия между Администрацией Шуйского муниципального района Ивановской области и заявителем были урегулированы сторонами и договор заключен, Комиссия Ивановского УФАС России принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного п. 3.1 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителя на действия организатора торгов – Администрации Шуйского муниципального района Ивановской области при проведении аукциона по продаже муниципального имущества - нежилых помещений (под демонтаж) обоснованной.
2. Признать организатора торгов - Администрации Шуйского муниципального района Ивановской области нарушившим п. 2 ч. 1 ст. 13, ч.1 ст.18, ч.1. ст. 28 Федерального закона от 21.12.2001 №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», при проведении аукциона по продаже муниципального имущества - нежилых помещений (под демонтаж) (извещение на сайте <https://torgi.gov.ru/> №21000012950000000005, лот №1).
3. Выдать Организатору торгов - Администрации Шуйского муниципального района Ивановской области обязательное к исполнению предписание об аннулировании аукциона по продаже муниципального имущества - нежилых помещений (под демонтаж) (извещение №21000012950000000005, лот №1).
4. Передать должностному лицу Ивановского УФАС России материалы настоящего дела для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства по выявленным признакам административных правонарушений.

В соответствии с частью 1 статьи 52 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» решение и (или) предписание антимонопольного органа могут быть обжалованы в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.