

Исх. №АЯ-04/7868 от 21.06.2022 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан по рассмотрению жалоб в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии: <...> – (должностное лицо)

Члены Комиссии: <...> – (должностное лицо)

<...> – (должностное лицо)

в присутствии представителя организатора торгов Палата имущественных и земельных отношений Чистопольского муниципального района Республики Татарстан – <...> – (должностное лицо) (по доверенности), в присутствии заявителя <...> – (физическое лицо) лично, рассмотрев посредством видеоконференции жалобу заявителя <...> – (физическое лицо) (вх. №7684/ж от 08.06.2022 г.) на действия организатора торгов Палаты имущественных и земельных отношений Чистопольского муниципального района Республики Татарстан при проведении торгов по продаже (приватизация) государственного и муниципального имущества по номеру извещения №21000028450000000010, лот №1,

УСТАНОВИЛА:

Извещение о проведении торгов №21000028450000000010 опубликовано на сайте <https://torgi.gov.ru/> 14.04.2022г.

Продавец/Собственник муниципального имущества: Муниципальное образование Чистопольский муниципальный район Республики Татарстан в лице Палаты земельных и имущественных отношений Чистопольского муниципального района.

Предмет аукциона - проведение продажи без объявления цены муниципального имущества:

№ лота	Наименование, технические характеристики и адрес объекта
1	Нежилое здание, детский сад (неиспользуемое по назначению), 1 этажное, общей площадью 303.4 кв.м., кадастровый номер: 16:42:210101:234, расположенное по адресу: Республика Татарстан, Чистопольский район, с. Александровка, ул. Школьная, д. 14 с земельным участком площадью 2327 кв.м., кадастровый номер: 16:42:210101:71, вид разрешенного использования: под общественную застройку

Суть жалобы заявителя: организатором торгов неправомерно осуществляется порядок проведения аукциона.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласен, были представлены письменные пояснения и документы по существу дела.

Данные жалобы рассматриваются в рамках статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), по правилам которой антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия

(бездействие) продавца государственного или муниципального имущества и (или) организатора продажи государственного или муниципального имущества, проводимой в электронной форме (далее в настоящей статье, а также в пункте 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона - организатор продажи), при проведении продажи государственного или муниципального имущества в соответствии с Федеральным законом от 21 декабря 2001 года N 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества" в порядке, установленном настоящей статьей.

Федеральный закон от 21.12.2001 N 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества" (далее – Закон о приватизации) регулирует отношения, возникающие при приватизации государственного и муниципального имущества, и связанные с ними отношения по управлению государственным и муниципальным имуществом.

Изучив доводы сторон, а также представленные сторонами документы и материалы, Комиссия Татарстанского УФАС России приходит к следующим выводам.

Относительно довода заявителя о не указании в извещении, проекте договора дополнительных процентов, накладываемых на сумму ценового предложения.

По мнению заявителя, организатором торгов в заключаемый контракт были неправомерно включены дополнительные проценты, накладываемые на сумму приобретаемого имущества, а также неправомерно выставлена неустойка в размере 50% от предложенной цены при уклонении от заключения договора по результатам проведения торгов. Указанные сведения не были отражены в извещении, проекте договора.

Согласно пункту 2 статьи 448 ГК РФ если иное не предусмотрено законом, извещение о проведении торгов должно быть опубликовано организатором не позднее чем за тридцать дней до их проведения. Извещение должно содержать сведения о времени, месте и форме торгов, об их предмете, о существующих обременениях продаваемого имущества и о порядке проведения торгов, в том числе об оформлении участия в торгах, определении лица, выигравшего торги, а также сведения о начальной цене.

Согласно пункту 1 статьи 15 Федерального закона от 21.12.2001 N 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества" 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" прогнозных планов (программ) приватизации государственного и 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.

Согласно пункту 1 статьи 24 Закона о приватизации при продаже государственного или муниципального имущества без объявления цены его начальная цена не определяется.

Согласно пункту 2 статьи 24 Закона о приватизации информационное сообщение о продаже государственного или муниципального имущества без объявления цены должно соответствовать требованиям, предусмотренным статьей 15 настоящего Федерального закона, за исключением начальной цены.

Согласно подпунктам 2, 10 пункта 3 статьи 15 Федерального закона от 21.12.2001 N 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества" Информационное сообщение о продаже государственного или муниципального имущества должно содержать, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом, следующие сведения:

- наименование такого имущества и иные позволяющие его индивидуализировать сведения (характеристика имущества);
- срок заключения договора купли-продажи такого имущества.

Согласно пункту 5 статьи 24 Закона о приватизации подведение итогов продажи государственного или муниципального имущества и порядок заключения с покупателем договора купли-продажи государственного или муниципального имущества без объявления цены определяются в порядке, установленном соответственно Правительством Российской Федерации, органом государственной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления.

В соответствии с пунктом 1 статьи 32 Закона о приватизации продажа государственного или муниципального имущества оформляется договором купли-продажи.

В соответствии с пунктом 2 статьи 32 Закона о приватизации обязательными условиями договора купли-продажи государственного или муниципального имущества являются:

сведения о сторонах договора; наименование государственного или муниципального имущества; место его нахождения; состав и цена государственного или муниципального имущества; количество акций акционерного общества, их категория или размер доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью; в соответствии с настоящим Федеральным законом порядок и срок передачи государственного или муниципального имущества в собственность покупателя; форма и сроки платежа за приобретенное имущество; условия, в соответствии с которыми указанное имущество было приобретено покупателем;

порядок осуществления покупателем полномочий в отношении указанного имущества до перехода к нему права собственности на указанное имущество;

сведения о наличии в отношении продаваемых здания, строения, сооружения или земельного участка обременения (в том числе публичного сервитута), сохраняемого при переходе прав на указанные объекты;

иные условия, установленные сторонами такого договора по взаимному соглашению.

Обязательства покупателя в отношении приобретаемого государственного или муниципального имущества должны иметь сроки их исполнения, а также определяемую в соответствии с законодательством Российской Федерации стоимостную оценку, за исключением обязательств, не связанных с совершением действий по передаче приобретаемого государственного или муниципального имущества, выполнением работ, уплатой денег.

Согласно пункту 3 статьи 32 Закона о приватизации право собственности на приобретаемое государственное или муниципальное имущество переходит к покупателю в установленном порядке после полной его оплаты с учетом особенностей, установленных настоящим Федеральным законом.

Согласно пункту 6 статьи 32 Закона о приватизации нарушение порядка проведения продажи государственного или муниципального имущества, включая неправомерный отказ в признании претендента участником торгов, влечет за собой признание сделки, заключенной по результатам продажи такого имущества, недействительной.

В соответствии с пунктом 14 статьи 32.1 Закона о приватизации порядок организации и проведения продажи в электронной форме также устанавливается Правительством Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 121 Постановления Правительства РФ от 27.08.2012 N 860 "Об организации и проведении продажи государственного или муниципального имущества в электронной форме" (далее – Постановление Правительства №860) Договор купли-продажи имущества заключается в течение 5 рабочих дней со дня подведения итогов продажи имущества без объявления цены.

В договоре купли-продажи имущества предусматривается оплата покупателем неустойки в случае его уклонения или отказа от оплаты имущества.

В соответствии с пунктом 122 Постановления Правительства №860 при уклонении покупателя от заключения договора купли-продажи имущества в установленный срок покупатель утрачивает право на заключение такого договора. В этом случае продажа имущества без объявления цены признается несостоявшейся.

Рассматриваемый предмет торгов был выставлен на реализацию на основании распоряжения Палаты земельных и имущественных отношений Чистопольского муниципального района от 11.04.2022г. № 568 «О продаже муниципального имущества без объявления цены в электронной форме».

Пунктом 13 информационного сообщения были определены следующие сроки и условия заключения договора купли-продажи:

«Договор купли-продажи муниципального имущества заключается в течение 5 рабочих дней со дня подведения итогов продажи муниципального имущества без объявления цены. В случае предоставления рассрочки оплата имущества осуществляется в соответствии с решением о предоставлении рассрочки. В договоре купли-продажи муниципального имущества предусматривается оплата покупателем неустойки в случае его уклонения или отказа от оплаты имущества. При уклонении покупателя от заключения договора купли-продажи муниципального имущества в установленный срок покупатель утрачивает право на заключение такого договора. В этом случае продажа муниципального имущества без объявления цены признается несостоявшейся....».

Разделом 5 проекта договора купли-продажи, размещенном в извещении, был определен следующий порядок ответственности сторон:

«5.1. В случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Покупателем условий, предусмотренных п. 2.1. Договора, Покупатель зачисляет на счет, указанный в п. 2.2 пению от неуплаченной суммы за каждый день просрочки в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующего на дату выполнения денежных обязательств.

5.2. В случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Покупателем условий, предусмотренных п. 2.1 Договора, Продавец имеет право расторгнуть Договор в одностороннем порядке. При этом: имущество считается нереализованным и остается в собственности муниципального образования «Чистопольский муниципальный район» Республики Татарстан.

5.3. Покупатель, уклонившийся или отказавшийся от оплаты Имущества, обязан уплатить неустойку Продавцу в размере \_\_\_\_\_ (сумма прописью) 50 % предложенной цены за имущество рублей».

В соответствии с протоколом №1 об итогах продажи муниципального имущества без объявления цены в электронной форме от 12.05.2022г. на участие в торгах было подано 7 заявок:

Номер заявки	Дата подачи заявки	Участник	Задаток	Предложение о цене
1	19.04.2022 09:11:32	<...> - (физическое лицо)	Заблокирован	25 000
2	25.04.2022 20:53:53	<...> - (физическое лицо)	Заблокирован	126 000
3	03.05.2022 18:13:34	<...> - (физическое лицо)	Заблокирован	55 555
4	08.05.2022 22:48:31	<...> - (физическое лицо)	Заблокирован	21 000
5	10.05.2022 21:47:58	<...> - (физическое лицо)	Заблокирован	250 000
6	10.05.2022 22:43:49	<...> - (физическое лицо)	Заблокирован	108 888
7	11.05.2022 09:58:08	<...> - (физическое лицо)	Заблокирован	15 000

Победителем продажи муниципального имущества без объявления цены по лоту № 1 был признан участник:

Номер заявки	Участник	Предложение о цене, руб.
5	<...> - (физическое лицо)	250 000

12.05.2022 года проект договора был отправлен признанному Победителю на подпись.

18.05.2022 года указанный договор был подписан Победителем.

Пунктом 2.2 договора купли-продажи муниципального имущества была определена следующая сумма, подлежащая оплате за Имущество:

«Сумма, подлежащая оплате за Имущество, составляет 250 000 (двести пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек, в т.ч.:

- за объект составляет 132 650 (сто тридцать две тысячи шестьсот пятьдесят) рублей 00 копеек, 53,06 % от суммы, подлежащей оплате за Имущество, с учетом НДС. Оплата производится Покупателем на казначейский счет № 03232643926590001100, к/с №40102810445370000079, ОТДЕЛЕНИЕ-НБ РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН БАНКА РОССИИ//УФК по Республике Татарстан г. Казань, БИК 019205400, получатель Финансово-бюджетная палата Чистопольского муниципального района (Палата земельных и имущественных

отношений Чистопольского муниципального района), ИНН 1652011737, КПП 165201001. Назначение платежа: ЛР438030001-ПЗем с указанием в назначении платежа. Налог на добавленную стоимость перечисляется в соответствии с действующим законодательством РФ.

- за земельный участок составляет 117 350 (сто семнадцать тысяч триста пятьдесят) рублей 00 копеек, 46,94 % от суммы, подлежащей оплате за Имущество. Оплата производится Покупателем на казначейский счет № 03100643000000011100, к/с № 40102810445370000079, ОТДЕЛЕНИЕ-НБ РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН БАНКА РОССИИ//УФК по Республике Татарстан г. Казань, БИК 019205400, получатель УФК по Республике Татарстан (Палата земельных и имущественных отношений Чистопольского муниципального района), ИНН1652011737, КПП 165201001, ОКТМО 92659000, код платежа 803 114 060 2505 0000 430».

В соответствии с п. 2.1. Договора было определено, что покупатель оплачивает за имущество денежные средства в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания Сторонами Договора.

Таким образом, в срок не позднее «25» мая 2022г. покупатель был обязан перечислить оплату в размере 250 000 (двести пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек на счет Продавца, указанный в Договоре.

Как установлено из представленных сведений организатором торгов покупатель не исполнил свои обязательства по договору купли-продажи муниципального имущества от «18» мая 2022г. № ТО 11-002-143. а именно в установленный срок оплата по договору <...> – (физическое лицо) произведена не была, в связи с чем 07.06.2022г. организатором торгов был составлен Протокол № 2 об уклонении победителя от оплаты по итогам продажи муниципального имущества без объявления цены в электронной форме.

В соответствии с п. 5.1. Договора в случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Покупателем условий, предусмотренных п. 2.1 Договора, Продавец имеет право расторгнуть Договор в одностороннем порядке. При этом: имущество считается нереализованным и остается в собственности муниципального образования «Чистопольский муниципальный район» Республики Татарстан.

На основании п. 5.3. договора Покупателю в связи с уклонением от оплаты Имущества была выставлена неустойка в размере 125 000 (сто двадцать пять тысяч) рублей.

С учетом изложенных обстоятельств в совокупности, Комиссия приходит к выводу об отсутствии в действиях организатора торгов нарушений процедуры проведения торгов, учитывая, что при размещении сведений в извещении организатором торгов был определен порядок применения мер ответственности в случае неисполнения обязательств по оплате, в сумму договора была включена исключительно сумма, предложенная победителем по результатам проведения торгов.

Комиссия находит оснований для признания довода заявителя обоснованным.

Довод заявителя признан необоснованным.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия,

РЕШИЛА:

Признать жалобу заявителя <...> – (физическое лицо) (вх. №7684/ж от 08.06.2022г.) на

действия организатора торгов Палаты имущественных и земельных отношений Чистопольского муниципального района Республики Татарстан при проведении торгов по продаже (приватизация) государственного и муниципального имущества по номеру извещения №21000028450000000010, лот №1 необоснованной.

Решение Комиссии может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия

Председатель Комиссии:

<...> – (должностное лицо)

Члены Комиссии:

<...> – (должностное лицо)

<...> – (должностное лицо)