

РЕШЕНИЕ

по жалобе № 058/10/18.1-479/2023

15 августа 2023 года
127

г. Пенза, ул. Урицкого,

Комиссия Пензенского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1. Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту – Комиссия Управления) в составе:

- <...> – заместителя председателя Комиссии, заместителя руководителя управления;
- <...> – члена Комиссии, начальника отдела контроля органов власти;
- <...> – члена Комиссии, государственного инспектора отдела контроля органов власти;

при участии:

со стороны подателя жалобы – <...> (посредством видеоконференц-связи);

со стороны организатора торгов – МУП «Жилье-16» по ОЖФ:

- <...> – директора предприятия;

со стороны специализированной организации ООО Межрегиональная специализированная организация «Ценный советник» – <...>, директора общества;

со стороны УМИ города Пензы:

- <...>, представителя по доверенности от 27.09.2022 № 6/2929;

в отсутствие представителей Администрации города Пензы (о времени и месте рассмотрения жалобы лицо уведомлено надлежащим образом),

рассмотрев жалобу <...> на действия организатора торгов – Муниципального унитарного предприятия «Жилье-16» по обслуживанию жилого фонда (ул. Экспериментальная, д.5 г. Пенза, 440004) при проведении торгов в форме продажи имущества без объявления цены, Лот № 1 – нежилое помещение площадью 449,3 кв.м., кадастровый номер 58:29:3008002:383,1 этаж, номера помещений на поэтажном плане: 13, 13а, 14-38, находящегося в муниципальной собственности МО г. Пенза и принадлежащего МУП «Жилье-16» по ОЖФ на праве хозяйственного ведения (извещение № 21000000120000000034 от 04.07.2023 размещено на сайте www.torgi.gov.ru) в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Пензенской области поступила жалоба <...> на действия организатора торгов – Муниципального унитарного предприятия «Жилье-16» по обслуживанию жилого фонда (далее – МУП «Жилье-16» по ОЖФ) (ул. Экспериментальная, д.5 г. Пенза, 440004) при проведении торгов в форме продажи имущества без объявления цены, Лот № 1 – нежилое помещение площадью 449,3 кв.м., кадастровый номер 58:29:3008002:383,1 этаж, номера помещений на поэтажном плане: 13, 13а, 14-38, находящегося в муниципальной собственности МО г. Пенза и принадлежащего МУП «Жилье-16» по ОЖФ на праве хозяйственного ведения (далее – имущество) (извещение №21000000120000000034 от 04.07.2023 размещено на сайте www.torgi.gov.ru) (далее – Торги).

Из жалобы заявителя следует, что в нарушение требований Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее – Закон № 178-ФЗ) с заявителем – победителем торгов не заключен договор купли-продажи.

Правовая позиция Администрации г. Пензы изложена в отзыве на жалобу от 14.08.2023 № 4-05-6355 (вх. № 3041/ЭП/23), согласно которой недвижимое имущество в прогнозный план приватизации муниципального имущества города Пензы на 2023 год и плановый период 2024-2025 годов, утвержденный решением Пензенской городской Думы от 25.11.2022 № 756-43/7 не включено. Согласия МУП «Жилье-16» по ОЖФ на продажу недвижимого имущества путем проведения торгов в форме продажи имущества без объявления цены не давалось.

Правовая позиция специализированной организации – ООО МСО «Ценный советник» изложена в отзыве на жалобу от 10.08.2023 б/н (вх. № 2976-ЭП/23 от 10.08.2023), согласно которой проведенные в форме аукциона и публичного предложения процедуры по продаже имущества признаны несостоявшимися, в связи с чем были организованы торги в форме продажи имущества без объявления цены.

07.08.2023 на сайте ГИС «ЕИС» размещен протокол отказа от заключения договора по результатам Торгов со ссылкой на Приказ Управления муниципального имущества города Пензы (далее – УМИ г. Пензы) от 03.05.2023 №337, согласно которому начальная цена продажи не может быть ниже цены, указанной в отчете об оценке рыночной стоимости имущества. В связи с тем, что цена предложения значительно ниже рыночной цены имущества, было принято решение об отказе от заключения договора.

Заседание Комиссии Управления в соответствии с уведомлением-требованием от 09.08.2023 № ЕП/2522/23 назначено и проведено 14.08.2023 в 15 часов 00 минут.

На заседании Комиссии Управления заявитель поддержал доводы жалобы.

Представитель УМИ г. Пензы указал, что недвижимое имущество закреплено за МУП «Жилье-16» по ОЖФ на праве хозяйственного ведения. Собственником имущества является МО города Пенза. Приказом от 03.05.2023 № 337 УМИ г. Пензы дано согласие МУП «Жилье-16» по ОЖФ на продажу имущества путем проведения аукциона по начальной цене продажи – не менее стоимости, указанной в отчете об оценке рыночной стоимости от 21.01.2023 №08/01/23. Согласия на продажу имущества путем проведения торгов в форме продажи имущества без объявления цены предприятию не давалось, равно как и на продажу имущества по цене ниже стоимости, указанной в отчете.

Уведомлением от 15.08.2023 № ЕП/2597/23 в заседании Комиссии объявлен перерыв до 16 часов 00 минут 15.08.2023.

15.08.2023 в Пензенское УФАС России поступили дополнительные пояснения (вх. № 3073-ЭП/23) от ООО МСО «Ценный советник», согласно которым положения Закона № 178-ФЗ не распространяются на отчуждение государственными и муниципальными унитарными предприятиями закреплённого за ними на праве хозяйственного ведения или оперативного управления имущества.

15.08.2023 УМИ города Пензы в антимонопольный орган представлены пояснения и документы (вх. № 3085-ЭП/23), в соответствии с которыми согласия МУП «Жилье-16» по ОЖФ на продажу недвижимого имущества в форме продажи имущества без объявления цены не давалось. Недвижимое имущество в прогнозный план приватизации муниципального имущества города Пензы на 2023 год и плановый период 2024-2025 годов, утвержденный решением Пензенской городской Думы от 25.11.2022 №756-43/7 не включалось, т.к. действие Закона № 178-ФЗ не распространяется на отношения, возникающие при отчуждении муниципальными унитарными предприятиями, муниципальными учреждениями имущества, закреплённого за ними на праве хозяйственного ведения или оперативного управления.

15.08.2023 от МУП «Жилье-16» по ОЖФ поступили пояснения, из которых следует, что Приказом УМИ города Пензы № 337 от 03.05.2023 дано согласие на продажу находящегося на балансе в хозяйственном ведении предприятия недвижимого имущества путем проведения аукциона по начальной цене продажи не менее стоимости, указанной в отчете об оценке рыночной стоимости от 27.01.2023 № 08/01/2023. МУП «Жилье-16» по ОЖФ заключило договор на проведение торгов с ООО МСО «Ценный советник», которое провело электронный аукцион № 21000000120000000031, признанный несостоявшимся, впоследствии - закупку в форме публичного предложения №21000000120000000032, которая также признана несостоявшейся, в связи с чем были проведены торги в форме продажи имущества без объявления цены №21000000120000000034.

Кроме того указано, что УМИ города Пензы не давало согласия МУП «Жилье-

16» по ОЖФ на продажу имущества путем проведения торгов в форме продажи имущества без объявления цены.

В связи с тем, что цена, предложенная заявителем в ходе проведения торгов, значительно ниже рыночной цены продаваемого имущества, МУП «Жилье-16» по ОЖФ принято решение об отказе от заключения договора с победителем закупки.

Изучив представленные документы и информацию, Комиссией Управления установлено следующее.

Статьей 18.1 Закона о защите конкуренции установлен порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров.

Согласно пункту 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

В соответствии с частью 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной 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 размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов; акты и (или) действия (бездействие) уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, могут быть обжалованы юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, права или законные интересы которых, по их мнению, нарушены в результате осуществления в отношении таких лиц процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, либо предъявления требования осуществить процедуру, не включенную в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере

строительства

В ходе заседания Комиссии Управления установлено, что Кузан Ольга Владимировна является лицом, подавшим заявку на участие в торгах.

При рассмотрении настоящей жалобы установлено, что на основании обращения МУП «Жилье-16» по ОЖФ от 14.04.2021 № 105 Управлением муниципального имущества города Пензы с учетом протокола заседания комиссии по выработке решений о целесообразности продажи недвижимого имущества муниципальных унитарных предприятий от 02.05.2023 издан Приказ от 03.05.2023 № 337 о даче согласия муниципальному унитарному предприятию «Жилье-16» по обслуживанию жилого фонда на продажу недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Пенза, ул. Экспериментальная, д. 5 (далее – Приказ № 337).

Согласно Приказу № 337 продажу недвижимого имущества надлежит осуществить путем проведения аукциона. Начальная цена продажи имущества – не менее стоимости, указанной в отчете об оценке рыночной стоимости от 27.01.2023 № 08/01/23.

04.07.2023 на Официальном сайте www.torgi.gov.ru размещено извещение № 21000000120000000034 о проведении продажи (приватизации) государственного и муниципального имущества в форме продажи без объявления цены, а также соответствующая документация, в том числе, информационное сообщение о продаже имущества, отчет об оценке рыночной стоимости объекта оценки, согласие собственника на продажу имущества.

Согласно извещению и информационному сообщению о продаже имущества:

Предмет торгов (наименование лота): нежилое помещение, площадью 449,3 кв.м., кадастровый номер 58:29:3008002:383,1 этаж, номера помещений на поэтажном плане: 13, 13а, 14-38.

Продавец (организатор торгов): муниципальное унитарное предприятие «Жилье-16» по обслуживанию жилого фонда.

Способ приватизации имущества: продажа без объявления цены.

Дата и время начала подачи заявок: 05.07.2023 00:00

Дата окончания подачи заявок, предложений: 01.08.2023 в 8 часов 00 минут.

Дата рассмотрения заявок: 03.08.2023

Дата подведения итогов: 03.08.2023

Место и срок подведения итогов: г. Пенза, ул. Окружная, 115Б 07.08.2023 года.

В соответствии с частью 1 статьи 3 Закона № 178-ФЗ данный Федеральный закон регулирует отношения, возникающие при приватизации государственного и муниципального имущества, и связанные с ними отношения по управлению государственным и муниципальным имуществом.

Согласно документации (сведения ЕГРН) недвижимое имущество закреплено за МУП «Жилье-16» по ОЖФ на праве хозяйственного ведения.

В соответствии с пунктом 9 части 2 статьи 3 Закона № 178-ФЗ действие настоящего Федерального закона не распространяется на отношения, возникающие при отчуждении государственными и муниципальными унитарными предприятиями, государственными и муниципальными учреждениями имущества, закрепленного за ними в хозяйственном ведении или оперативном управлении.

Отчуждение указанного в части 2 статьи 3 Закона № 178-ФЗ государственного и муниципального имущества регулируется иными федеральными законами и (или) иными нормативными правовыми актами.

Исходя из изложенного, в рассматриваемом случае положения Закона № 178-ФЗ не применимы.

Таким образом, довод заявителя об обязанности МУП «Жилье-16» по ОЖФ заключить с ним как победителем торгов договор по результатам торгов в форме продажи имущества без объявления цены в соответствии с Законом № 178-ФЗ Комиссией Управления признан несостоятельным.

Вместе с тем, в соответствии с частью 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые акты и (или) действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в актах и (или) действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

В ходе рассмотрения жалобы установлено следующее.

В силу части 2 статьи 113 Гражданского Кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) имущество государственного или муниципального унитарного предприятия находится в государственной или муниципальной собственности и принадлежит такому предприятию на праве хозяйственного ведения или оперативного управления.

Права унитарного предприятия на закрепленное за ним имущество определяются в соответствии с ГК РФ и законом о государственных и муниципальных унитарных предприятиях.

Статьей 294 ГК РФ определено, 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 ГК РФ.

В силу части 2 статьи 295 ГК РФ предприятие не вправе продавать принадлежащее ему на праве хозяйственного ведения недвижимое имущество, сдавать его в аренду, отдавать в залог, вносить в качестве вклада в уставный (складочный) капитал хозяйственных обществ и товариществ или иным способом распоряжаться этим имуществом без согласия собственника.

Аналогичные положения закреплены в статье 18 Федерального закон от 14.11.2002 № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях».

Как было указано ранее, отчуждение указанного в части 2 статьи 3 Закона № 178-ФЗ государственного и муниципального имущества регулируется иными федеральными законами и (или) иными нормативными правовыми актами.

В силу подпункта 4 пункта 1 статьи 14 Решения Пензенской городской Думы от 26.06.2009 № 78-7/5 «Об утверждении Положения «О порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности города Пензы» Пензенская городская Дума Устанавливает порядок продажи недвижимого имущества, закрепленного за муниципальными унитарными предприятиями, на праве хозяйственного ведения.

Решением Пензенской городской Думы от 28.04.2006 № 357-22/4 утверждено Положение «О порядке продажи недвижимого имущества, закрепленного за муниципальным унитарным предприятием на праве хозяйственного ведения» (далее – Положение).

Пунктом 2 Положения определено, что муниципальные унитарные предприятия вправе осуществлять продажу недвижимого имущества, закрепленного за ними на праве хозяйственного ведения, только с согласия Управления муниципального имущества города Пензы (далее - Управление) на аукционе или на конкурсе.

В соответствии с Приказом УМИ г. Пензы от 03.05.2023 № 337 МУП «Жилье-16» по ОЖФ дано согласие на продажу недвижимого имущества путем проведения аукциона. Начальная цена продажи недвижимого имущества – не менее стоимости, указанной в отчете об оценке рыночной стоимости от 27.01.2023 № 08/01/23.

Согласно отчету № 08/01/23 от 27.01.2023 рыночная стоимость объекта оценки (с учетом НДС) составляет 13 639 849 рублей.

Таким образом, МУП «Жилье-16» по ОЖФ проведены торги в форме, не предусмотренной Положением.

При указанных обстоятельствах Комиссия Управления приходит к выводу о наличии в действиях МУП «Жилье-16» по ОЖФ по проведению торгов в форме продажи без объявления цены нарушения пункта 2 Положения.

На основании изложенного, руководствуясь статьей 18.1, статьей 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <...> на действия организатора торгов – Муниципального унитарного предприятия «Жилье-16» по обслуживанию жилого фонда (ул. Экспериментальная, д.5 г. Пенза, 440004) при проведении торгов в форме продажи имущества без объявления цены, Лот № 1 – нежилое помещение площадью 449,3 кв.м., кадастровый номер 58:29:3008002:383,1 этаж, номера помещений на поэтажном плане: 13, 13а, 14-38, находящегося в муниципальной собственности МО г. Пенза и принадлежащего МУП «Жилье-16» по ОЖФ на праве хозяйственного ведения (извещение № 21000000120000000034 от 04.07.2023 размещено на сайте www.torgi.gov.ru) необоснованной.

2. Признать МУП «Жилье-16» по ОЖФ нарушившим пункт 2 Положения «О порядке продажи недвижимого имущества, закрепленного за муниципальным унитарным предприятием на праве хозяйственного ведения», утвержденного Решением Пензенской городской Думы от 28.04.2006 № 357-22/4.

3. Выдать МУП «Жилье-16» по ОЖФ (ул. Экспериментальная, д.5 г. Пенза, 440004) обязательное для исполнения предписание об аннулировании торгов.

4. Материалы по жалобе передать должностному лицу Пензенского УФАС России для решения вопроса о привлечении к административной ответственности виновных лиц.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.