

РЕШЕНИЕ

по жалобе № 058/10/18.1-578/2020

17 августа 2020 года
Урицкого, 127

г. Пенза, ул.

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:

- <...> – председателя Комиссии, заместителя руководителя управления;

-<...> – члена Комиссии, начальника отдела контроля органов власти;

- <...> . – члена Комиссии, главного специалиста - эксперта отдела контроля органов власти;

при участии со стороны подателя жалобы <...> .:

- <...> – подателя жалобы;

- <...> - представителя по доверенности от 14.08.2020 № 1609024;

со стороны Департамента государственного имущества Пензенской области:

- <...> – начальника Департамента, распоряжение Губернатора Пензенской области от 31.12.2015 № 314-р/к;

- <...> - представителя по доверенности от 17.08.2020 № 25-3888,

рассмотрев жалобу <...> на действия организатора торгов – Департамента государственного имущества Пензенской области (ИНН 5836010385, 2-й Виноградный, д.30, г. Пенза, 440066) (далее – Департамент) при проведении торгов по продаже недвижимого имущества, находящегося в собственности Пензенской области, без объявления цены в электронном виде (лот № 1, извещение № 060720/0099924/01 от 06.07.2020, размещено на сайте www.torgi.gov.ru, а также на сайте электронной площадке ЗАО «Сбербанк-АСТ» - <http://utp.sberbank-ast.ru>., номер процедуры

SBR01202007060037) 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 10 августа 2020 года поступила жалоба <...> на действия организатора торгов – Департамента государственного имущества Пензенской области (ИНН 5836010385, 2-й Виноградный, д.30, г. Пенза, 440066) при проведении торгов по продаже недвижимого имущества, находящегося в собственности Пензенской области, без объявления цены в электронном виде (лот № 1, извещение № 060720/0099924/01 от 06.07.2020, размещено на сайте www.torgi.gov.ru, а также на сайте электронной площадке ЗАО «Сбербанк-АСТ» - <http://utp.sberbank-ast.ru>, номер процедуры SBR01202007060037) (далее – Торги).

Из жалобы заявителя следует, что Департаментом необоснованно признаны Торги несостоявшимися в результате отказа в рассмотрении всех предложений о цене, в том числе предложения подателя жалобы, в связи с тем, что данные предложения ниже рыночной стоимости имущества. Также указано, что ценовое предложение заявителя превышает цену, предложенную единственным участником предыдущих торгов, предложение которого было рассмотрено и принято.

В Пензенское УФАС России 17.08.2020 поступили дополнения к жалобе, в которых Заявитель поддерживает изложенные в жалобе доводы, а также указывает, что информация о рыночной стоимости продаваемого имущества в извещении, итоговом протоколе не содержится.

Правовая позиция Департамента изложена в возражении на жалобу от 17.02.2020 (исх.№ 25-3889).

Заседание Комиссии Управления в соответствии с уведомлением от 14.08.2020 № 1856-3э проведено 17.08.2020.

На заседании Комиссии Управления податель жалобы, его представитель поддержали доводы, изложенные в жалобе, а также дополнили, что, формируя предложение о цене, Заявитель исходил из принятого Департаментом по предыдущим торгам предложения о цене, значительно его увеличив, что, по мнению подателя жалобы, свидетельствует о предложении рыночной цены спорного лота.

Изучив представленные документы, заслушав пояснения подателя жалобы, 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 пунктам 1, 4 части 25 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции 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, с учетом следующих особенностей:

- 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 Федерального закона от 21 декабря 2001 года N 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества", 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) либо в течение пяти рабочих дней со дня размещения на данном сайте или, если размещение на данном сайте не предусмотрено, со дня подписания протокола об итогах проведения продажи подлежащего приватизации имущества;

- жалоба на действия (бездействие) продавца государственного или муниципального имущества и (или) организатора продажи, связанные с признанием претендентов участниками торгов (участниками продажи при проведении продажи государственного или муниципального имущества посредством публичного

предложения или продажи без объявления цены) или с отказом в таком признании, не может быть подана по истечении пяти рабочих дней со дня размещения на указанном в [пункте 1](#) настоящей части официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" или, если размещение на 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 или продажи без объявления цены).

В ходе заседания Комиссии Управления установлено, что жалоба <...> подана в пределах установленного в части 25 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции срока.

Учитывая вышеизложенное, жалоба <...> подлежит рассмотрению в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

Как следует из представленных документов и информации, Законом Пензенской области от 29.11.2019 № 3426-ЗПО утвержден Прогнозный план (программа) приватизации имущества Пензенской области на 2020 год и на плановый период 2021 и 2022 годов (далее – Прогнозный план).

Согласно разделу 3 Прогнозного плана в прогнозный перечень имущества Пензенской области, разрешенный к приватизации в 2020 году и в плановом периоде 2021 и 2022 годов, включено также следующее имущество (далее – Объекты недвижимого имущества и земельные участки):

1) Объект незавершенного строительства (административно-хозяйственный корпус), 54% готовности, инв. N 1151, кадастровый номер N 58:29:0000000:1746, г. Пенза, Железнодорожный район, р. Вядь;

2) Объект незавершенного строительства (водопроводная насосная станция), 81% готовности, инв. N 1154 кадастровый номер N 58:29:0000000:1753, г. Пенза, Железнодорожный район, р. Вядь;

3) Объект незавершенного строительства (незавершенный строительством жилой дом), 70% готовности, инв. N 1136, кадастровый номер N 58:29:3006001:16, Пензенская область, г. Пенза, р. Вядь, дом 27;

- 4) Объект незавершенного строительства (канализационная насосная станция), 44% готовности, инв. N 1158, кадастровый номер N 58:29:2001003:7401, г. Пенза, Железнодорожный район, р. Вядь;
- 5) Объект незавершенного строительства (клуб-столовая), 34% готовности, инв. N 1137, кадастровый номер N 58:29:0000000:1744, г. Пенза, Железнодорожный район, р. Вядь;
- 6) Объект незавершенного строительства (контрольно-пропускной пункт), 32% готовности, инв. N 1149, кадастровый номер N 58:29:0000000:1756, г. Пенза, Железнодорожный район, р. Вядь;
- 7) Объект незавершенного строительства (овощехранилище), 55% готовности, инв. N 1150, кадастровый номер N 58:29:0000000:1736, г. Пенза, Железнодорожный район, р. Вядь;
- 8) Объект незавершенного строительства (котельная), 88% готовности, инв. N 1156, кадастровый номер N 58:29:0000000:1741, г. Пенза, Железнодорожный район, р. Вядь;
- 9) Объект незавершенного строительства (пождепо), 43% готовности, инв. N 1153, кадастровый номер N 58:29:0000000:1749, г. Пенза, Железнодорожный район, р. Вядь;
- 10) Объект незавершенного строительства (приемно-медицинский корпус), 44% готовности, инв. N 1146, кадастровый номер N 58:29:0000000:1745, г. Пенза, Железнодорожный район, р. Вядь;
- 11) Объект незавершенного строительства (спальный корпус N 10), 46% готовности, инв. N 1140, кадастровый номер N 58:29:0000000:1750, г. Пенза, Железнодорожный район, р. Вядь;
- 12) Объект незавершенного строительства (спальный корпус N 11), 45% готовности, инв. N 1139, кадастровый номер N 58:29:0000000:1752, г. Пенза, Железнодорожный район, р. Вядь;
- 13) Объект незавершенного строительства (спальный корпус N 12), 45% готовности, инв. N 1141, кадастровый номер N 58:29:0000000:1737, г. Пенза, Железнодорожный район, р. Вядь;
- 14) Объект незавершенного строительства (спальный корпус N 13), 39% готовности, инв. N 1142, кадастровый номер N 58:29:0000000:1743, г. Пенза, Железнодорожный район, р. Вядь;
- 15) Объект незавершенного строительства (спальный корпус N 5), 45% готовности, инв. N 1143, кадастровый номер N 58:29:0000000:1751,

г. Пенза, Железнодорожный район, р. Вядь;

16) Объект незавершенного строительства (спальный корпус N 6), 45% готовности, инв. N 1148, кадастровый номер N 58:29:0000000:1739, г. Пенза, Железнодорожный район, р. Вядь;

17) Объект незавершенного строительства (спальный корпус N 7), 39% готовности, инв. N 1147, кадастровый номер N 58:29:0000000:1755, г. Пенза, Железнодорожный район, р. Вядь;

18) Объект незавершенного строительства (спальный корпус N 8), 45% готовности, инв. N 1144, кадастровый номер N 58:29:0000000:1748, г. Пенза, Железнодорожный район, р. Вядь;

19) Объект незавершенного строительства (спальный корпус N 9), 45% готовности, инв. N 1138, кадастровый номер N 58:29:0000000:1740, г. Пенза, Железнодорожный район, р. Вядь;

20) Объект незавершенного строительства (трансформаторная подстанция N 100), 95% готовности, инв. N 1145, кадастровый номер N 58:29:0000000:1738, г. Пенза, Железнодорожный район, р. Вядь;

21) Объект незавершенного строительства (трансформаторная подстанция N 99), 83% готовности, инв. N 1152, кадастровый номер N 58:29:0000000:1742, г. Пенза, Железнодорожный район, р. Вядь;

22) Объект незавершенного строительства (газопровод высокого давления от п/лагеря "Звездочка" до канализационных очистных сооружений г. Заречного), 70% готовности, инв. N 56:255:001:100332800, кадастровый номер N 58:29:0000000:1747, г. Пенза, Железнодорожный район, р. Вядь;

23) Объект незавершенного строительства (магистральный водопровод от п/лагеря "Звездочка" до канализационных очистных сооружений г. Заречного), 70% готовности, инв. N 56:255:001:100332790, кадастровый номер N 58:29:0000000:1754, г. Пенза, Железнодорожный район, р. Вядь;

24) Сооружение (хозяйственно-бытовая напорная канализация от п/лагеря "Звездочка" до канализационных очистных сооружений г. Заречного), инв. N 1263, кадастровый номер N 58:34:0000000:57, г. Пенза, Железнодорожный район, р. Вядь, п/л "Звездочка";

25) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: для туристско-рекреационной деятельности, общая площадь 71070 кв. м, кадастровый номер <...> :29:2001003:74, установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир - Светлополянское лесничество, р. Вядь, почтовый адрес ориентира: обл. Пензенская, г. Пенза, пос. Коммуна;

26) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: для туристско-рекреационной деятельности, общая площадь, 5259 кв. м, кадастровый номер <...> :29:2001003:83, установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Пензенская, г. Пенза.

Правительством Пензенской области было принято распоряжение от 04.06.2020 № 253-рП «Об условиях приватизации имущества, находящегося в собственности Пензенской области» (далее – Распоряжение) о приватизации одним лотом ранее установленным способом – без объявления цены в электронной форме находящиеся в собственности Пензенской области объекты недвижимого имущества согласно приложению к настоящему распоряжению, а также о продаже одновременно с приватизацией объектов недвижимого имущества земельных участков, указанных в приложении к настоящему распоряжению.

Пунктом 2 Распоряжения Департаменту государственного имущества Пензенской области необходимо осуществить продажу указанного имущества и совершить юридически значимые действия, связанные с выполнением условий приватизации.

Согласно Приложению к Распоряжению в перечень имущества, подлежащего приватизации, включены Объекты недвижимого имущества и земельные участки, указанные в Прогнозном плане.

06.07.2020 на официальном сайте www.torgi.gov.ru размещено извещение № 060720/0099924/01 о проведении торгов по продаже имущества (Объектов недвижимого имущества и земельных участков), находящегося в собственности Пензенской области, без объявления цены в электронном виде и соответствующая документация. Извещение также размещено на сайте электронной торговой площадки ЗАО «Сбербанк-АСТ» - <http://utp.sberbank-ast.ru>, номер процедуры SBR01202007060037 и на официальном сайте Департамента государственного имущества Пензенской области.

Наименование имущества и иные позволяющие его индивидуализировать сведения (характеристика имущества): Приложение № 1 к информационному сообщению.

Согласно Приложению № 1 к информационному сообщению предметом торгов являются Объекты недвижимого имущества и земельные участки, ранее указанные в Распоряжении и Прогнозном плане.

Даты начала и окончания подачи заявок, предложений: 07.07.2020 с 9 час.00 мин. по 03.08.2020 г. 18 час. 00 мин. – время московское.

Дата и место проведения продажи без объявления цены: «6» августа 2020г Электронная площадка (универсальная торговая платформа) – <http://utp.sberbank-ast.ru> (торговая секция «Приватизация, аренда и продажа прав»)

Место и срок подведения итогов продажи государственного имущества: Электронная площадка (универсальная торговая платформа) – <http://utp.sberbank-ast.ru> (торговая секция «Приватизация, аренда и продажа прав»). 06.08.2020 г.

Информация обо всех предыдущих торгах по продаже имущества, объявленных в течение года, предшествующего его продаже, и об итогах торгов по продаже имущества: 20.09.2019г. аукцион в электронной форме признан не состоявшимся, по причине отсутствия заявок, 07.11.2019г. продажа посредством публичного предложения в электронной форме признана несостоявшейся, по причине отсутствия заявок, 23.01.2020г. продажа имущества без объявления цены признана несостоявшейся, т.к. покупатель уклонился от заключения договора купли-продажи имущества в установленный срок, 15.05.2020г. продажа имущества без объявления цены признана несостоявшейся, т.к. покупатель уклонился от заключения договора купли-продажи имущества в установленный срок.

Согласно протоколу №1 об итогах продажи имущества без объявления цены от 06.08.2020 (далее – Протокол № 1) с 9 час.00 мин. 07.07.2020 по 18 час. 00 мин. 03.08.2020 на участие в продаже без объявления цены в электронной форме поступило 9 (девять) заявок, в том числе, заявка подателя жалобы.

В пункте 5 Протокола № 1 содержится решение Комиссии по каждой заявке, а именно – «не принята», с указанием идентичных причин отклонения: «Предложение о цене ниже рыночной стоимости».

Согласно пункту 5.1 Протокола № 1 итоги продажи имущества без объявления цены в электронной форме: Отказать в рассмотрении всех предложений о цене в связи с тем, что предложения о цене приобретения всех претендентов ниже рыночной стоимости имущества. Продажа имущества без объявления цены признана несостоявшейся.

Отношения, возникающие при приватизации государственного и муниципального имущества, и связанные с ними отношения по управлению государственным и муниципальным имуществом, регулируются Федеральным законом от 21.12.2001 N 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества" (далее – Закон № 178-ФЗ).

Частью 1 статьи 24 закона № 178-ФЗ предусмотрено, что продажа государственного или муниципального имущества без объявления цены осуществляется, если продажа этого имущества посредством публичного предложения не состоялась. При продаже государственного или муниципального имущества без объявления цены его начальная цена не определяется.

Согласно части 5 статьи 24 Закона № 178-ФЗ 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.

Постановлением Правительства РФ от 27.08.2012 N 860 утверждено Положение об организации и проведении продажи государственного или муниципального имущества в электронной форме" (далее – Положение).

Также постановлением Правительства Пензенской обл. от 06.05.2006 N 305-пП утверждено Положение о порядке подведения итогов продажи государственного имущества Пензенской области без объявления цены и заключения с покупателем договора купли-продажи" (далее – Положение о порядке подведения итогов).

Согласно пункту 2.3. Положения о порядке подведения итогов по результатам рассмотрения заявок и прилагаемых к ним документов Департамент государственного имущества Пензенской области

(далее - продавец) принимает по каждой зарегистрированной заявке отдельное решение о рассмотрении предложения о цене имущества. Указанное решение оформляется протоколом об итогах продажи без объявления цены в порядке, установленном настоящим Положением.

Пунктом 2.6. Положения о порядке подведения итогов предусмотрено, что если в срок для приема заявок, указанный в информационном сообщении о продаже имущества без объявления цены, ни одна заявка не была зарегистрирована либо по результатам рассмотрения зарегистрированных заявок ни одно предложение о цене имущества не было принято к рассмотрению, продажа имущества без объявления цены признается несостоявшейся.

Аналогичный порядок также предусмотрен пунктами 115 и 118 Положения.

Таким образом, для признания торгов состоявшимися комиссией не только должна быть принята к рассмотрению сама заявка, но и предложение о цене приобретения имущества, указанное в заявке.

Каких-либо положений, устанавливающих основания для принятия/не принятия к рассмотрению предложения о цене имущества, вышеуказанными актами не установлено.

Основной целью рассматриваемых торгов является установление объективной цены на их предмет.

Из представленного Департаментом отчета об оценке Объектов недвижимого имущества и земельных участков от 05.08.2019 № ОЦ-1610/2-19 следует, что итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки – 24 508 000 (двадцать четыре миллиона пятьсот восемь тысяч) руб. 00 коп.

Согласно пункту 5 Протокола № 1 Заявителем подана заявка с ценой предложения 10 101 000, 00 (десять миллионов сто одна тысяча) руб., что составляет менее пятидесяти процентов от рыночной стоимости продаваемого имущества.

В соответствии с частью 1 статьи 421 Гражданского кодекса РФ граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена настоящим Кодексом, законом или добровольно принятым обязательством.

Действующее законодательство, регулирующее отношения, возникающие при приватизации государственного или муниципального имущества путем продажи без объявления цены, не предусматривает обязанность Комиссии по принятию к рассмотрению любого предложения о цене приобретения имущества, по заключению договора купли-продажи в случае непринятия собственником имущества условия о цене приобретения, а также право претендента на обращение в суд с иском о понуждении продавца к заключению договора.

Исходя из изложенного, доводы заявителя о неправомерном признании Торгов несостоявшимися являются необоснованными.

Довод подателя жалобы об отсутствии определения рыночной цены при продаже муниципального имущества является неверным, поскольку основной целью рассматриваемых торгов является установление объективной цены на товары (работы, услуги).

Таким образом, основываясь на материалах дела и имеющихся доказательствах, Комиссия единогласно пришла к выводу об отсутствии в рассматриваемых действиях Организатора торгов – Департамента государственного имущества Пензенской области нарушения действующего законодательства РФ.

Комиссия Управления, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

Признать жалобу <...> на действия организатора торгов – Департамент государственного имущества Пензенской области (ИНН 5836010385, 2-й Виноградный, д.30, г. Пенза, 440066) (далее – Департамент) при проведении торгов по продаже недвижимого имущества, находящегося в собственности Пензенской области, без объявления цены в электронном виде (лот № 1, извещение № 060720/0099924/01 от 06.07.2020, размещено на сайте www.torgi.gov.ru, а также на сайте электронной площадке ЗАО «Сбербанк-АСТ» - <http://utp.sberbank-ast.ru>, номер процедуры SBR01202007060037) необоснованной.

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

Председатель Комиссии

Члены Комиссии Управления