



**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

РЕШЕНИЕ
по жалобе №116/18.1-2015

19.08.2015

г. Екатеринбург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Свердловской области по рассмотрению жалоб на действие (бездействие) организатора торгов, конкурсной или аукционной комиссии (Приказ от 12.01.2015 №2) в составе:

председатель Комиссии <.....> – заместитель руководителя Управления;

члены Комиссии: <.....> – начальник отдела контроля органов власти;

<.....> – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти;

при участии:

представителя организатора торгов – начальника ОМС - Управления имущественных и правовых отношений и неналоговых доходов муниципального образования г. Алапаевск, <.....> (постановление Главы МО г. Алапаевск от 07.02.2006 №150) (далее - Комитет по управлению имуществом);

представителя заявителя – <.....>;

в присутствии заинтересованного лица – <.....> (участника торгов), рассмотрев в порядке ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу <.....> (вх.№01-17116 от 13.08.2015) на действия организатора торгов - Управления имущественных и правовых отношений и неналоговых доходов муниципального образования г. Алапаевск в части нарушения порядка организации и проведения торгов в виде продажи без объявления цены муниципального имущества – здания котельной, нежилого здания, площадью общей 445.1 кв.м, инвентарный номер: 5548/01/0001/32-00, литер Б, этажность 3, расположенного по адресу: Россия, Свердловская область, г. Алапаевск, городской округ, ул. Перминова, 51, корпус 1 с земельным участком. Категория земель 3321 кв.м. кадастровый номер 66:32:0401018:198 (извещение №160715/0029404/01),

УСТАНОВИЛА:

О времени и месте рассмотрения жалобы стороны уведомлены надлежащим образом, в том числе посредством электронной почты, публично путем размещения информации о рассмотрении жалобы на официальном сайте Свердловского УФАС России в сети «Интернет» (<http://sverdlovsk.fas.gov.ru>), сайте <http://torgi.gov.ru>.

Рассмотрение назначено на 15 час. 30 мин. 19.08.2015.

В жалобе <.....>(вх. №01-17116 от 13.08.2015) указано следующее.

На официальном сайте <http://torgi.gov.ru> опубликовано извещение №160715/0029404/01 о проведении торгов Управлением имущественных и правовых отношений и неналоговых доходов муниципального образования г. Алапаевск в виде продажи без объявления цены муниципального имущества – здания котельной, нежилого здания, площадью общей 445.1 кв.м, инвентарный номер: 5548/01/0001/32-00, литер Б, этажность 3, расположенного по адресу: Россия, Свердловская область, г. Алапаевск, городской округ, ул. Перминова, 51, корпус 1 с земельным участком. Категория земель 3321 кв.м. кадастровый номер 66:32:0401018:198. Ранее данное имущество было выставлено на аукцион, объявленный на 17.06.2015 и который признан несостоявшимся в связи с отсутствием заявок. Продажа имущества посредством публичного предложения, объявленная на 21.07.2015, признана несостоявшейся в связи с отсутствием заявок

Заявитель, в соответствии с требованиями вышеуказанного извещения, направил в адрес организатора торгов заявку с предложением цены, которая была принята, зарегистрирована за №10 от 10.08.2015. Цена определена в размере 157 200 рублей, так как в дальнейшем требуются значительные инвестиции в нежилое здание и изменение разрешенного использования. Нежилое здание находится в процессе разрушения строительных конструкций, трещина поперек несущей стены.

Согласно протоколам, опубликованным на сайте <http://torgi.gov.ru>, предложение цены комиссия решила не рассматривать на основании того, что цена предложения «несоизмерима (значительно ниже) с рыночной стоимостью имущества в размере 1451 539 рублей, определенной в отчете независимого оценщика 66-77159484-550 от 7.04.2015».

Заявитель просит:

- признать жалобу обоснованной;
- признать в действиях организатора торгов нарушение Федерального закона от 21.12.2001 №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» и ст.15 Закона о защите конкуренции;
- обязать организатора торгов принять к рассмотрению предложение о цене участника №4 (<.....>);
- обязать организатора торгов признать победителем продажи на вышеуказанное имущество участника №4 – <.....>.

Организатор торгов - Управление имущественных и правовых отношений и неналоговых доходов муниципального образования г. Алапаевск сообщило, что в процедуре продажи без объявления цены поступило 6 заявок. Все заявки соответствовали требованиям, указанным в информационном сообщении и были допущены для участия в процедуре продажи. В ходе вскрытия конвертов с предложением о цене комиссией было установлено, что поступили следующие предложения о цене имущества:

№п/п	Наименование претендента – юридического лица, либо Ф.И.О. претендента – физического лица	Предложение о цене имущества (руб.)
1	<.....>	81 800.00(восемьдесят одна тысяча восемьсот)
2	<.....>	50 000.00 (пятьдесят тысяч)
3	<.....>	56 000.00 (пятьдесят шесть

		тысяч)
4	<.....>	157 200.00 (сто пятьдесят семь тысяч двести)
5	<.....>	118 000.00 (сто восемнадцать тысяч)
6	<.....>	35 355.00 (тридцать пять тысяч триста пятьдесят пять)

Комиссия решила, что по результатам рассмотрения зарегистрированных заявок ни одно предложение о цене приобретения имущества лота №1 не принимать к рассмотрению в связи с тем, что цены предложений несоизмеримы (значительно ниже) с рыночной стоимостью имущества в размере 1 451 539.00 руб., определенной в отчете независимого оценщика №66-7715984-550 от 07.04.2015, продажа имущества даже по самой высокой, из предложенных цене, которая многократно ниже рыночной, не отвечает интересам Муниципального образования город Алапаевск.

Организатор торгов считает жалобу <.....> необоснованной, что нарушение антимонопольного законодательства в действиях организатора торгов отсутствует.

Рассмотрев представленные документы, заслушав мнение организатора торгов, Комиссия антимонопольного органа пришла к следующим выводам.

В соответствии с п.4.2 ч.1 ст.23 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган уполномочен рассматривать жалобы заявителей на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов.

Согласно ч.2 ст.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.

Частью 25 ст.18 Закона о защите конкуренции установлено, что антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) продавца государственного или муниципального имущества и (или) организатора продажи государственного или муниципального имущества, проводимой в электронной форме, при проведении продажи государственного или муниципального имущества в соответствии с Федеральным законом от 21.12.2001 №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее – Закон о приватизации) в порядке, установленном настоящей статьей.

В соответствии с п.1 ст.217 Гражданского кодекса РФ имущество, находящееся в государственной или муниципальной собственности, может быть передано его собственником в собственность граждан и юридических лиц в порядке, предусмотренном законами о приватизации государственного и муниципального имущества.

В соответствии со ст.13 Закона о приватизации одним из способов приватизации является продажа имущества без объявления цены.

Аукцион в отношении указанного муниципального имущества (Лот №1), объявленный на 17.06.2015 признан несостоявшимся в связи с отсутствием заявок,

продажа имущества посредством публичного предложения, объявленная на 21.07.2015 признана несостоявшейся ввиду отсутствия заявок.

Согласно Отчету независимого оценщика №66-77159484-550 от 7.04.2015 об оценке объекта продажи (здания котельной, нежилого здания, площадью общей 445.1 кв.м, инвентарный номер:5548/01/0001/32-00, литер Б, этажность 3, расположенного по адресу: Россия, Свердловская область, г. Алапаевск, городской округ, ул. Перминова, 51, корпус 1 с земельным участком. Категория земель 3321 кв.м. кадастровый номер 66:32:0401018:198, установлена рыночная стоимость в сумме 1 451 539руб.

В силу п.5 ст.24 Закона о приватизации подведение итогов продажи государственного и муниципального имущества и порядок заключения с покупателем договора купли-продажи государственного 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 22.07.2002 №549 утверждено Положение об организации продажи государственного или муниципального имущества без объявления цены (далее - Положение об организации продажи государственного или муниципального имущества без объявления цены).

В силу п.1 указанного Положения в отношении организации продажи имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации и в муниципальной собственности, подведения итогов продажи и заключения с покупателями договоров купли-продажи имущества без объявления цены настоящее Положение является примерным.

Согласно п.3 Положения об организации продажи государственного или муниципального имущества без объявления цены продавец в процессе подготовки и проведения продажи имущества:

а) устанавливает срок приема заявок на приобретение имущества (дата и время начала и окончания приема заявок), а также дату подведения итогов продажи имущества;

б) организует подготовку и публикацию информационного сообщения о продаже имущества, а также размещение информации о проведении продажи в сети «Интернет»;

в) принимает заявки юридических и физических лиц на приобретение имущества, а также прилагаемые к ним предложения о цене приобретения имущества и другие документы по описи, представленной претендентом;

г) ведет учет заявок и предложений о цене приобретения имущества путем их регистрации в установленном продавцом порядке;

д) уведомляет претендента об отказе в рассмотрении поданной им заявки и предложения о цене приобретения имущества или о признании его покупателем имущества;

е) заключает с покупателем договор купли-продажи имущества;

ж) производит расчеты с покупателем;

з) организует подготовку и публикацию информационного сообщения об итогах продажи имущества, а также его размещение в сети «Интернет»;

и) обеспечивает передачу имущества покупателю и совершает необходимые действия, связанные с переходом права собственности на него;

к) осуществляет иные функции.

В соответствии с подп. «в» п.13 Положения об организации продажи государственного или муниципального имущества без объявления цены протокол об

итогах продажи имущества должен содержать в том числе сведения об отказах в рассмотрении предложений о цене приобретения имущества с указанием подавших их претендентов и причин отказов.

Пунктом 9 Положения определено, что заявка с прилагаемыми к ней документами регистрируется продавцом в журнале приема заявок с присвоением каждой заявке номера и указанием даты и времени подачи документов.

В силу ст. 432 Гражданского кодекса РФ договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора; договор заключается посредством направления оферты (предложения заключить договор) одной из сторон и ее акцепта (принятия предложения) другой стороной (п.2 ст.433 Гражданского кодекса РФ).

Офертой признается адресованное одному или нескольким конкретным лицам предложение, которое достаточно определенно и выражает намерение лица, сделавшего предложение, считать себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение (абз.1 п.1 ст.435 Гражданского кодекса РФ).

Оферта связывает направившее ее лицо с момента ее получения адресатом (абз.1 п.2 ст.435 Гражданского кодекса РФ).

Согласно абз.1 п.1 ст.438 Гражданского кодекса РФ акцептом признается ответ лица, которому адресована оферта, о ее принятии.

В силу п.1 ст.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.

Публичным договором признается договор, заключенный коммерческой организацией и устанавливающий ее обязанности по продаже товаров, выполнению работ или оказанию услуг, которые такая организация по характеру своей деятельности должна осуществлять в отношении каждого, кто к ней обратится (розничная торговля, перевозка транспортом общего пользования, услуги связи, энергоснабжение, медицинское, гостиничное обслуживание и т.п.); коммерческая организация не вправе оказывать предпочтение одному лицу перед другим в отношении заключения публичного договора, кроме случаев, предусмотренных законом и иными правовыми актами (п.1 ст.426 Гражданского кодекса РФ).

В соответствии с п.2 ст.124 Гражданского кодекса РФ к субъектам гражданского права, указанным в п.1 настоящей статьи, применяются нормы, определяющие участие юридических лиц в отношениях, регулируемых гражданским законодательством, если иное не вытекает из закона или особенностей данных субъектов.

Пунктом 2 ст.215 Гражданского кодекса РФ от имени муниципального образования права собственника осуществляют органы местного самоуправления и лица, указанные в ст.125 настоящего Кодекса.

Согласно п.2 ст.125 Гражданского кодекса РФ от имени муниципальных образований своими действиями могут приобретать и осуществлять права и обязанности, указанные в п.1 настоящей статьи, органы местного самоуправления в рамках их компетенции, установленной актами, определяющими статус этих органов.

Согласно представленным на заседание Комиссии документам и сведениям установлено следующее.

На сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" www.torgi.gov.ru размещена Информация о проведении продажи муниципального имущества без объявления цены (извещение №160715/0029404/01).

Вышеуказанной Информацией предусмотрено следующее:

- организатор аукциона: Управлением имущественных и правовых отношений и неналоговых доходов муниципального образования г. Алапаевск;

- объект продажи (Лот №1): здание котельной, нежилого здания, площадью общей 445.1 кв.м, инвентарный номер: 5548/01/0001/32-00, литер Б, этажность 3, расположенного по адресу: Россия, Свердловская область, г. Алапаевск, городской округ, ул. Перминова, 51, корпус 1 с земельным участком. Категория земель 3321 кв.м. кадастровый номер 66:32:0401018:198

- форма продажи: без объявления цены;

- внесение задатка: не предусмотрено;

- сроки подачи заявок и предложений о цене: с 16.07.2015 10:00 по 11.08.2015 12:00;

- дата подведения итогов продажи без объявления цены: 12.08.2015.

В адрес организатора торгов (Управления имущественных и правовых отношений и неналоговых доходов муниципального образования г. Алапаевск) 10.08.2015 16:00 от <.....> поступила заявка на приобретение имущества без объявления цены (Лот №1) с предложением цены на приобретение вышеуказанного объекта по цене 157 200.00 руб.

Согласно Протоколу подведения итогов продажи без объявления цены от 12.08.2015 (Лот №1) комиссией установлено, что по Лоту №1 поступило шесть заявок, все заявки и прилагаемые к ним документы соответствуют требованиям действующего законодательства.

Вместе с тем, согласно указанному Протоколу, Комиссия решила: «по результатам зарегистрированных заявок ни одно предложение о цене приобретения имущества лота №1 не принимать к рассмотрению в связи с тем, что цены предложений несоизмеримы (значительно ниже) с рыночной стоимостью имущества в размере 1 451 539.00руб., определенной в отчете независимого оценщика № 66-77159484-550 от 7.04.2015, продажа имущества даже по самой высокой из предложенных цене, которая многократно ниже рыночной, не отвечает интересам Муниципального образования город Алапаевск. Имущество не находится в аварийном состоянии, пригодно для использования по назначению, расположено на земельном участке значительной площади. Признать продажу имущества без объявления цены по лоту №1 несостоявшейся».

На основании Определения ВАС РФ от 26.06.2014 №ВАС-7626/14 по делу №А57-7322/2013 «для признания торгов состоявшимися комиссией не только должна быть принята к рассмотрению сама заявка, но и предложение о цене приобретения имущества, указанное в заявке. У комиссии отсутствует обязанность принятия к рассмотрению любого предложения о цене приобретения имущества».

Вместе с тем, Комиссия Свердловского УФАС России пришла к выводу, что организатором торгов – Управлением имущественных и правовых отношений и неналоговых доходов муниципального образования г. Алапаевск допущено нарушение процедуры торгов при проведении продажи муниципального имущества без объявления цены (извещение №160715/0029404/002) (Лот №1), а именно, подп. «б» и подп «в» п.13 Положения об организации продажи государственного или муниципального имущества без объявления цены, так как редакция Протокола подведения итогов продажи муниципального имущества, находящегося в собственности Муниципального образования город Алапаевск без объявления цены от 12.08.2015 противоречит редакции Извещения №160715/0029404/01, размещенного на сайте <http://torgi.gov.ru>, а

именно: указано, что торги состоялись; ..., покупатель <.....>; цена сделки: 157 200 руб.; не указано общее количество зарегистрированных заявок; сведения об отказах в рассмотрении предложений о цене приобретения имущества с указанием подавших их претендентов и причин отказов; и далее «по результатам зарегистрированных заявок ни одно предложение о цене приобретения имущества лота №1 не принимать к рассмотрению в связи с тем, что цены предложений несоизмеримы (значительно ниже) с рыночной стоимостью имущества в размере 1 451 539.00руб., определенной в отчете независимого оценщика № 66-77159484-550 от 7.04.2015, продажа имущества даже по самой высокой из предложенных цене, которая многократно ниже рыночной, не отвечает интересам Муниципального образования город Алапаевск. Имущество не находится в аварийном состоянии, пригодно для использования по назначению, расположено на земельном участке значительной площади. Признать продажу имущества без объявления цены по лоту №1 несостоявшейся».

Антимонопольный орган в соответствии с п. 3.1 ч.1 ст.23 Закона о защите конкуренции уполномочен выдавать организатору торгов (его комиссии) обязательные для исполнения предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации, проведения торгов, 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 вышеизложенного, руководствуясь ст. 23, ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Жалобу <.....> признать обоснованной.
2. Признать организатора торгов (Управление имущественных и правовых отношений и неналоговых доходов муниципального образования г. Алапаевск) нарушившим подп. «б» и подп «в» п.13 Положения об организации продажи государственного или муниципального имущества без объявления цены (утверждено Постановлением Правительства РФ от 22.07.2002 №549)
3. Выдать Управлению имущественных и правовых отношений и неналоговых доходов муниципального образования г. Алапаевск предписание.

Председатель Комиссии

<.....>

члены Комиссии:

<.....>

<.....>

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

