



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ  
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА**

**УПРАВЛЕНИЕ**

**Федеральной антимонопольной службы  
по Ярославской области**

Свободы ул., д. 46, г. Ярославль, 150999  
тел. (4852) 72-95-20, факс (4852) 32-93-71  
e-mail: to76@fas.gov.ru

08.08.2016 № 12398/06-04

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Департамент имущественных и земельных  
отношений администрации городского  
округа г. Рыбинск

152934, Ярославская обл., г. Рыбинск,  
ул. Крестовая, д. 77  
e-mail: imush@rybadm.ru

М.А. Кудашкину

152907, Ярославская обл., г. Рыбинск,  
пр-т Ленина, д. 158В, кв. 58  
e-mail: ivandreil@yandex.ru

**Решение по результатам рассмотрения жалобы  
на ограничение конкуренции  
№ 06-07/84-16**

3 августа 2016 года  
(после объявления перерыва  
на заседании 02.08.2016)

г. Ярославль

Комиссия Ярославского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушения при организации и проведении закупок, а также порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе:

председатель Комиссии – руководитель управления Ширков А.В.,

члены Комиссии – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти Гаврилов С.В., специалист-эксперт отдела контроля органов власти Мельникова О.И.,

с участием:

от организатора торгов – департамент имущественных и земельных отношений администрации городского округа г. Рыбинск, директора Томсон М.В.;

от заявителя представитель не явился (надлежащим образом уведомлен о времени и месте рассмотрения жалобы), рассмотрев жалобу М.А. Кудашкина на действия организатора (заказчика) торгов - департамента имущественных и земельных отношений администрации городского округа г. Рыбинск, в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции),

008291

## УСТАНОВИЛА:

27.07.2016 в Ярославское УФАС России поступила жалоба М.А. Кудашкина (вх. № 10375) на действия организатора торгов – департамента имущественных и земельных отношений администрации городского округа г. Рыбинск, при проведении аукциона по продаже муниципального недвижимого имущества - нежилого здания, находящегося по адресу: Ярославская область, г. Рыбинск, Волжская набережная, д. 141/ул. Бородулина, д. 2.

**Организатор торгов** — департамент имущественных и земельных отношений администрации городского округа г. Рыбинск (далее - Департамент).

**Обжалуемые действия (бездействие)** — изменение существенных условий договора, который должен быть заключен с победителем аукциона, незаконное аннулирование аукциона.

Представитель организатора торгов считает жалобу М.А. Кудашкина необоснованной, представил запрошенные документы и материалы, а также пояснил, что в информационном сообщении указано следующее: «Претендентам на участие в аукционе для получения иной информации, а также для **ознакомления с условиями договора купли-продажи** необходимо обращаться в департамент имущественных и земельных отношений администрации городского округа г. Рыбинск по адресу: Ярославская область, г. Рыбинск, Крестовая ул., д. 77, каб. 15, в рабочие дни недели с 9:00 до 12:00 часов, и с 13:00 до 16:00 часов, либо по телефонам: 22-26-92, 22-25-73. E-mail: imush@ryb.adm.yar.ru».

**Принимая решение, Комиссия исходит из следующего.**

Частью 25 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции установлен порядок рассмотрения жалоб на действия (бездействие) продавца и (или) организатора продажи имущества, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Исходя из вышеизложенного, с учетом избранного заявителем способа защиты, признание недействительными отдельных условий договора купли-продажи муниципального недвижимого имущества, без оспаривания порядка, условий и результатов проведенных торгов, невозможно.

При проведении процедуры одновременной приватизации недвижимости (здания) и земельного участка, следует учитывать положения статьи 13 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее — Федеральный закон № 178-ФЗ), которой среди прочих способов приватизации названа продажа государственного или муниципального имущества на аукционе и конкурсе.

Согласно пункту 4 статьи 14 Федерального закона № 178-ФЗ органы государственной власти субъектов Российской Федерации и органы местного самоуправления самостоятельно определяют порядок принятия решений об условиях приватизации. Однако согласно пункта 2 статьи 14 Федерального закона № 178-ФЗ в этих решениях должны содержаться следующие сведения:

- наименование имущества (его характеристика);
- способ приватизации имущества;
- нормативная цена;
- срок рассрочки платежа (в случае ее предоставления);
- иные необходимые для приватизации имущества сведения.

В отношении перечня таких сведений следует отметить, что **к иным необходимым для приватизации имущества сведениям могут быть отнесены**

**в частности, сведения об установлении обременения в отношении имущества, подлежащего приватизации.**

Как установлено в ходе рассмотрения жалобы 26.07.2006 решением муниципального Совета городского округа город Рыбинск № 67 утверждено Положение о порядке и условиях приватизации муниципального имущества городского округа город Рыбинск.

Согласно подпункту 11.1 названного Положения, в редакции решения муниципального Совета городского округа город Рыбинск от 30.10.2008 № 284, решение об условиях приватизации муниципального имущества принимается главой города Рыбинска по предложению комиссии по приватизации муниципального имущества города Рыбинска в соответствии с прогнозным планом (программой) приватизации муниципального имущества на очередной финансовый год и планом приватизации. Решение об условиях приватизации оформляется постановлением главы города Рыбинска, которое подлежит обязательному опубликованию.

В соответствии с подпунктом 11.2 Положения в решении об условиях приватизации муниципального имущества должны содержаться сведения, предусмотренные законодательством о приватизации, в том числе предусмотренные статьей 14 Федерального закона № 178-ФЗ .

Кроме того, в соответствии с подпунктом 11.3 Положения установлено, что при отчуждении муниципального имущества в порядке приватизации это имущество может быть обременено ограничениями, предусмотренными действующим законодательством и публичным сервитутом. **Решение об установлении обременения принимается Главой города Рыбинска одновременно с принятием решения об условиях приватизации муниципального имущества.**

Обременение является существенным условием сделки приватизации. Сведения об установлении обременения должны быть указаны в информационном сообщении о приватизации муниципального имущества. Обременение может быть прекращено или его условия могут быть изменены в случаях, установленных действующим законодательством, на основании постановления главы города Рыбинска либо на основании решения суда, принятого по иску собственника имущества.

В ходе рассмотрения жалобы установлено, что 7 июня 2016 года постановлением администрации городского округа г. Рыбинск от № 1536 были утверждены условия приватизации муниципального недвижимого имущества городского округа г. Рыбинск, которые изложены в приложении к указанному постановлению. Среди таких условий установлено ограничение, а именно: «использование объекта - в соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа город Рыбинск, утвержденными решением Муниципального Совета городского округа город Рыбинск от 29.07.2010г. № 40 (в редакции решения Муниципального Совета городского округа город Рыбинск от 20.03.2014г. № 316)».

В этот же день, 7 июня 2016 года, приказом директора департамента имущественных и земельных отношений администрации городского округа г. Рыбинск № 041-03-402 был утвержден проект договора купли-продажи муниципального недвижимого имущества: нежилое здание, общей площадью 357,5 кв.м, количество этажей: 2 (кадастровый (условный) номер нежилого здания:

76:20:080405:16) с земельным участком площадью 506 кв.м (кадастровый номер земельного участка: 76:20:080405:3) по адресу: Ярославская область, г. Рыбинск, Волжская наб., дом 141/ул. Бородулина, д. 2.

Вместе с тем, в положениях пунктов 13, 13.1, 13.2, 13.3 проекта договора купли-продажи недвижимости содержится обязанность покупателя в определенный договором срок осуществить реконструкцию здания (в том числе получить градостроительный план земельного участка, разрешение на строительство (реконструкцию) здания).

Кроме того, пункт 14 проекта договора купли-продажи недвижимости содержит основание для одностороннего расторжения договора продавцом при невыполнении покупателем в указанный срок условий, предусмотренных пунктами 12 - 13 договора купли-продажи недвижимости. При этом расторжение договора влечет за собой возвращение нежилого здания, а также в случае сноса здания компенсацию его стоимости городскому округу г. Рыбинск в размере рыночной и земельного участка в муниципальную собственность городского округа г. Рыбинск, что также признается обременением и соответственно относится к необходимым для приватизации сведениям.

В пункте 15 проекта договора купли-продажи недвижимости отмечено, что «данные условия (пункты 12, 13, 14) согласованы между сторонами и являются обязательными для них».

Однако в постановлении администрации городского округа г. Рыбинск от 07.06.2016 № 1536 и в информационном сообщении о проведении аукциона по продаже муниципального недвижимого имущества, находящегося по адресу: Ярославская область, г. Рыбинск, Волжская наб., дом 141/ул. Бородулина, д. 2, **отсутствуют сведения об обременении покупателя выполнением определенных условий**, которые, как указано выше, изложены в пунктах 13, 13.1, 13.2, 13.3, 14 проекта договора купли-продажи недвижимости и содержат необходимые для приватизации сведения.

Таким образом, в нарушение подпунктов 11.2, 11.3 Положения о порядке и условиях приватизации муниципального имущества городского округа город Рыбинск в постановлении администрации городского округа г. Рыбинск от 07.06.2016 № 1536 «Об условиях приватизации муниципального имущества городского округа город Рыбинск» и в информационном сообщении о приватизации муниципального имущества Департаментом не указаны сведения об установлении обременения: обязанности покупателя в определенный договором срок осуществить реконструкцию здания (в том числе получить градостроительный план земельного участка, разрешение на строительство (реконструкцию) здания и в случае не исполнения - одностороннего расторжения договора продавцом, что влечет за собой возвращение нежилого здания, а также в случае сноса здания компенсацию его стоимости городскому округу г. Рыбинск в размере рыночной и возвращения земельного участка в муниципальную собственность городского округа г. Рыбинск).

Принцип открытости деятельности органов исполнительной власти и органов местного самоуправления при отчуждении государственного и муниципального имущества закреплен в части 1 статьи 2 Федерального закона № 178-ФЗ. Он означает, что процедура приватизации предусматривает свободный доступ всех желающих к участию. Реализация данного принципа заключается в неукоснительном выполнении органами местного самоуправления положений

статьи 15 Федерального закона № 178-ФЗ, закрепляющего информационное обеспечение приватизации государственного и муниципального имущества.

При этом необходимо обратить внимание на то, что особенности процедуры и порядка проведения таких торгов закреплены в Федеральном законе № 178-ФЗ. Так, продажа государственного или муниципального имущества может осуществляться путем проведения:

а) аукциона по продаже государственного или муниципального имущества (статья 18);

б) специализированного аукциона по продаже акций акционерных обществ (статья 19);

в) конкурса по продаже акций акционерного общества, долей в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью, объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (статья 20);

г) публичного предложения по продаже государственного или муниципального имущества (статья 23);

д) продажи государственного или муниципального имущества без объявления цены (статья 24).

Кроме того, из содержания абзаца 5 пункта 21 статьи 20 Федерального закона № 178-ФЗ следует, что **условия конкурса** могут предусматривать проведение реставрационных, ремонтных и иных работ в отношении объектов культурного наследия, объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения.

Пункт 1 статьи 18 Федерального закона № 178-ФЗ, дублируя норму пункта 4 статьи 447 Гражданского кодекса РФ, регламентирует:

- при проведении аукциона продается имущество, в отношении которого **покупатель не должен выполнять какие-либо условия;**

- победителем аукциона является покупатель, который предложит в ходе торгов наиболее высокую цену за имущество.

В соответствии с абзацем 2 пункта 4 статьи 447 Гражданского кодекса РФ конкурс выигрывает лицо, предложившее наилучшие условия.

Согласно пункту 2 статьи 20 Федерального закона № 178-ФЗ условия конкурса для всех одинаковы, а право приобретения государственного или муниципального имущества принадлежит тому покупателю, который предложил в ходе конкурса наиболее высокую цену за указанное имущество.

Исходя из этого конкурс по продаже муниципального имущества по определению более близок к аукциону, когда выигрывает лицо, предложившее наиболее высокую цену, но с обременением покупателя выполнением определенных условий.

На основании изложенного в соответствии с частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции, Комиссия

#### **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу М.А. Кудашкина на действия организатора торгов – департамента имущественных и земельных отношений администрации городского округа г. Рыбинск при проведении аукциона по продаже муниципального недвижимого имущества нежилого здания, находящегося по адресу: Ярославская

область, г. Рыбинск, Волжская набережная, д. 141/ул. Бородулина, д. 2, обоснованной.

2. Установить в действиях департамента имущественных и земельных отношений администрации городского округа г. Рыбинск нарушение пунктов 11.2, 11.3 Положения о порядке и условиях приватизации муниципального имущества городского округа город Рыбинск.

3. Выдать организатору торгов – департаменту имущественных и земельных отношений администрации городского округа г. Рыбинск, обязательное для исполнения предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка проведения торгов и обеспечения конкуренции.

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

Председатель Комиссии

А.В. Ширков

Члены Комиссии

С.В. Гаврилов

О.И. Мельникова



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ  
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА  
УПРАВЛЕНИЕ**

**Федеральной антимонопольной службы  
по Ярославской области**

Свободы ул., д. 46. г. Ярославль, 150999  
тел. (4852) 72-95-20, факс (4852) 32-93-71  
e-mail: to76@fas.gov.ru

Департамент имущественных и земельных  
отношений администрации городского округа  
город Рыбинск

152934, Ярославская обл., г. Рыбинск,  
ул. Крестовая, д. 77  
e-mail: imush@rybadm.ru

08.08.2016 № 12446/06-0.4

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ **ПРЕДПИСАНИЕ**  
3 августа 2016 года

г. Ярославль

Комиссия Ярославского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушения при организации и проведении закупок, а также порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе:

председатель Комиссии – руководитель управления Ширков А.В., члены Комиссии – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти Гаврилов С.В., специалист-эксперт отдела контроля органов власти Мельникова О.И., руководствуясь частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» и на основании своего решения от 03.08.2016 по жалобе М.А. Кудашкина на действия организатора торгов — департамент имущественных и земельных отношений администрации городского округа г. Рыбинск,

**ПРЕДПИСЫВАЕТ:**

1. Организатору торгов — департаменту имущественных и земельных отношений администрации городского округа г. Рыбинск **в срок до 13 сентября 2016 года** при повторном проведении торгов по продаже муниципального недвижимого имущества: нежилого здания, находящегося по адресу: Ярославская область, г. Рыбинск, Волжская набережная, д. 141/ул. Бородулина, д. 2, и принятии решения об установлении обременения для покупателя о выполнении им определенных условий указать данные сведения в проекте постановления главы города Рыбинска «Об условиях приватизации муниципального имущества городского округа город Рыбинск» и в информационном сообщении о приватизации муниципального имущества.
2. О выполнении настоящего предписания сообщить в Ярославское УФАС России в течение трех дней со дня окончания срока, установленного для его выполнения.

Председатель Комиссии

А.В. Ширков

Члены Комиссии

С.В. Гаврилов

О.И. Мельникова

008292