



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

РЕШЕНИЕ

по жалобе № 066/01/18.1-4693/2021

19.01.2022

г. Екатеринбург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Свердловской области по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, порядка осуществления процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства (Приказ от 22.12.2015 № 513, в ред. Приказа от 24.12.2021 № 500) в составе:

председатель Комиссии: <...> – заместитель руководителя Управления;
члены Комиссии: <...> – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти;
<...> – специалист 1 разряда отдела контроля органов власти,

при участии в качестве:

заявителя – <...>, надлежаще извещен, участие не обеспечено;

организатора торгов - Комитет по управлению муниципальным имуществом Качканарского городского округа (624350, г. Качканар, ул. Свердлова, д. 8, далее – КУМИ Качканарского ГО), представители – <...>,

рассмотрев в порядке ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу Депутата Законодательного Собрания Свердловской области <...> (вх. № 01-34604 от 27.12.2021) на действия (бездействие) организатора торгов в лице КУМИ Качканарского ГО, совершенные при организации и проведении торгов (торги № 291121/0055137/01 на сайте www.torgi.gov.ru) в форме аукциона на право заключения договора доверительного управления муниципальным имуществом: Лот № 1 – Помещения в здании общей площадью 3475,90 кв.м, этажность: 4, в том числе подземных-1, кадастровый № 66:48:0307001:93, адрес: Свердловская область, г. Качканар, 8 микрорайон, дом № 6,

УСТАНОВИЛА:

Информация о принятой к рассмотрению жалобе и ее содержании размещена на официальном сайте Свердловского УФАС России в сети «Интернет» (<http://sverdlovsk.fas.gov.ru>).

Рассмотрение жалобы было назначено на 11.01.2022. О времени и месте рассмотрения жалобы организатор торгов уведомлен (исх. № 26244 от 28.12.2021) посредством электронной почты <...>, а также системы электронного документооборота, заявитель – посредством электронной почты <...>.

В соответствии с ч. 14.1 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции срок принятия решения по жалобе продлен до 19.01.2022, о чем организатор торгов уведомлен (исх. № 254 от 12.01.2022) посредством электронной почты <...>, заявитель – посредством электронной почты <...>.

При рассмотрении жалобы осуществлялось аудиопроотоколирование на устройство Panasonic RR-US551 700M MIC.

Защита гражданских прав в административном порядке согласно п. 2 ст. 11 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ) осуществляется лишь в случаях, предусмотренных законом. Согласно 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 РФ торгов. При этом случаи, когда договор может быть заключен только путем проведения торгов, согласно п. 3 ст. 447 ГК РФ устанавливаются ГК РФ или ином законе.

Заключение договоров доверительного управления в отношении муниципального имущества, не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров (ч. 1 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции).

Порядок проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров, указанных в ч.ч. 1 и 3 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции, и перечень видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса, устанавливаются федеральным антимонопольным органом (ч. 5 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции).

Приказом ФАС России от 10.02.2010 № 67 утверждены Правила проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества (далее – Правила № 67).

Основанием для проведения аукциона явилось Решение КУМИ Качканасрского ГО от 29.11.2021 № 210 «Об организации и проведении аукциона на право заключения договора доверительного управления муниципальным имуществом» (далее – Постановление № 183).

Распоряжением КУМИ Качканасрского ГО от 29.11.2021 № 86 утверждена документация на проведение аукциона на право заключения договора доверительного управления муниципальным имуществом (далее – Аукционная документация).

Согласно п. 1 ст. 1012 ГК РФ по договору доверительного управления имуществом одна сторона (учредитель управления) передает другой стороне (доверительному управляющему) на определенный срок имущество в доверительное управление, а другая сторона обязуется осуществлять управление этим имуществом в интересах учредителя управления или указанного им лица (выгодоприобретателя).

Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности на него к доверительному управляющему.

Организатором аукционов согласно абз. 2 п. 4 Правил № 67 является собственник имущества, от имени которого действует орган местного самоуправления, осуществляющий функции по управлению имуществом муниципального образования.

Согласно извещению о проведении торгов организатором аукциона является КУМИ Качканарского ГО.

Информация о проведении аукционов согласно п. 27 Правил № 67 размещается на официальном сайте РФ в сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством РФ.

Постановлением Правительства РФ от 10.09.2012 № 909 определен адрес такого сайта - www.torgi.gov.ru.

Извещения о проведении торгов опубликовано 29.11.2021 на сайте www.torgi.gov.ru (торги № 291121/0055137/01), а также на официальном сайте КУМИ Качканарского ГО (<https://kumi.kgo66.ru>).

Согласно извещению о проведении торгов заявки на участие в аукционе принимались с 30.11.2021 по 20.12.2021. Дата подведения итогов аукциона – 24.12.2021 в 10:00.

Условием защиты гражданских прав в административном порядке согласно ч. 2 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции является заинтересованность заявителя в проведении торгов и в участии в них. Так, лицом, подавшим заявку на участие в торгах, могут быть обжалованы любые совершенные организатором торгов (его комиссией) при организации и проведении торгов действия (бездействие), а иным лицом - в случае, если его права или законные интересы могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах.

Таким образом, рассмотрение жалоб по ст. 18.1 Закона о защите конкуренции введено для защиты прав и законных интересов лиц, заинтересованных в участии в торгах и в соблюдении организатором торгов (его комиссией) порядка их проведения, подтвердивших свою заинтересованность подачей заявки на участие в торгах либо указанием на препятствия в подаче заявок, в том числе иными лицами ввиду пороков информационного обеспечения торгов или наличия иных препятствий в подаче заявок.

Согласно Протоколу № 23 от 22.12.2021 рассмотрения заявок на участие в открытом аукционе по извещению № 291121/0055137/01 на участие в аукционе поступила 1 заявка – ООО «Комбинат бытового обслуживания».

Протоколом № 24 от 24.12.2021 по результатам торгов на право заключения договора аренды нежилого помещения (далее – Протокол № 24 от 24.12.2021) аукцион признан несостоявшимся в связи с признанием только одного заявителя участником аукциона.

Договор доверительного управления не заключен.

Таким образом, <...> вправе обжаловать процедуру проведения торгов в части информационного обеспечения торгов, а также препятствий в подаче заявки.

Обжалование действий (бездействия) организатора торгов в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается не позднее десяти дней со дня размещения результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (ч. 4 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции).

Протокол № 24 от 24.12.2021 размещен на сайте www.torgi.gov.ru 27.12.2021, в то время как жалоба <...> направлена в адрес Свердловского УФАС России 27.12.2021, т.е. в пределах установленного срока.

В соответствии с ч. 17 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов.

<...> в жалобе ссылается на то, что в соответствии с п. 2.2.1 проекта договора доверительного управления муниципальным имуществом учредитель управления обязуется передать имущество свободным от залога и иных обременений в соответствии с

перечнем имущества и актом приема-передачи. Ни проект договора доверительного управления муниципальным имуществом, на Аукционная документация не содержит информацию об обременениях имущества, являющегося предметом аукциона. Вместе с тем, согласно выписке из ЕГРН от 11.12.2021 в отношении предмета аукциона зарегистрированы обременения в виде аренды муниципального имущества, а также право хозяйственного ведения МУП «Комбинат бытового обслуживания».

Организатор торгов пояснил, что на дату проведения аукциона – 24.12.2021, право хозяйственного ведения МУП «Комбинат бытового обслуживания» прекращено (выписка из ЕГРН от 17.12.2021), имущество передано в состав местной казны. Заключение договора доверительного управления не влечет перехода права собственности городского округа на имущество.

В соответствии с пп. 1 п. 1 ст. 13 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее – Закон о приватизации) одним из способов приватизации муниципального имущества является преобразование унитарного предприятия в общество с ограниченной ответственностью.

Согласно п. 1 и п. 4 ст. 11 Закона о приватизации состав подлежащего приватизации имущественного комплекса унитарного предприятия определяется в передаточном акте. В передаточном акте указываются все виды подлежащего приватизации имущества унитарного предприятия, включая здания, строения, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, в том числе обязательства унитарного предприятия по выплате повременных платежей гражданам, перед которыми унитарное предприятие несет ответственность за причинение вреда жизни и здоровью, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (фирменное наименование, товарные знаки, знаки обслуживания), и другие исключительные права. При приватизации имущественного комплекса унитарного предприятия имущество, не включенное в состав подлежащих приватизации активов указанного предприятия, изымается собственником.

Решением Думы Качканарского городского округа от 22.04.2020 № 33 внесены изменения в Прогнозный план (программу) приватизации имущества Качканарского городского округа на 2020-2022 гг. в части включения в перечень муниципальных унитарных предприятий, подлежащих приватизации преобразованием в общество с ограниченной ответственностью МУП «Комбинат бытового обслуживания».

Решением Думы Качканарского городского округа от 21.04.2021 № 18 утверждены условия приватизации МУП «Комбинат бытового обслуживания», согласно которым определен не подлежащий приватизации объект недвижимого имущества нежилого назначения с кадастровым № 66:48:0307001:93, общей площадью 3495 кв.м., расположенный по адресу: Свердловская область, г. Качканар, 8 микрорайон, дом № 6.

Решением КУМИ Качканарского ГО от 23.04.2021 № 42 МУП «Комбинат бытового обслуживания» преобразовано в ООО «Комбинат бытового обслуживания». Согласно выписке из ЕГРЮЛ учредителем ООО «Комбинат бытового обслуживания» является Качканарский городской округ.

Согласно п. 3 ст. 299 ГК РФ право хозяйственного ведения прекращается по основаниям и в порядке, предусмотренным настоящим Кодексом, другими законами и иными правовыми актами для прекращения права собственности, а также в случаях правомерного изъятия имущества у предприятия по решению собственника.

Решением КУМИ Качканарского ГО от 27.10.2021 № 184 прекращено право хозяйственного ведения МУП «Комбинат бытового обслуживания» на объект недвижимого имущества – здание, назначение – нежилое, общей площадью 3495 кв.м., расположенного по адресу: Свердловская область, г. Качканар, 8 микрорайон, дом № 6,

кадастровый № 66:48:0307001:93, с даты принятия решения. Включен в состав муниципального имущества казны Качканарского городского округа указанный объект недвижимого имущества.

В извещении о проведении аукциона согласно п. 105 Правил № 67 должны быть указаны следующие сведения:

1) наименование, место нахождения, почтовый адрес, адрес электронной почты и номер контактного телефона организатора аукциона;

2) место расположения, описание и технические характеристики государственного или муниципального имущества, права на которое передаются по договору, в том числе площадь помещения, здания, строения или сооружения в случае передачи прав на соответствующее недвижимое имущество;

3) целевое назначение государственного или муниципального имущества, права на которое передаются по договору;

4) начальная (минимальная) цена договора (цена лота) с указанием при необходимости начальной (минимальной) цены договора (цены лота) за единицу площади государственного или муниципального имущества, права на которое передаются по договору, в размере ежемесячного или ежегодного платежа за право владения или пользования указанным имуществом, в размере платежа за право заключить договор безвозмездного пользования указанным имуществом;

5) срок действия договора;

6) срок, место и порядок предоставления документации об аукционе, электронный адрес сайта в сети «Интернет», на котором размещена документация об аукционе, размер, порядок и сроки внесения платы, взимаемой за предоставление документации об аукционе, если такая плата установлена;

7) требование о внесении задатка, а также размер задатка, в случае если в документации об аукционе предусмотрено требование о внесении задатка;

8) срок, в течение которого организатор аукциона вправе отказаться от проведения аукциона, устанавливаемый с учетом положений пункта 107 настоящих Правил;

9) указание на то, что участниками аукциона могут являться только субъекты малого и среднего предпринимательства, физические лица, применяющие специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», имеющие право на поддержку органами государственной власти и органами местного самоуправления в соответствии с ч.ч. 3 и 5 ст. 14 Федерального закона «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», или организации, образующие инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства в случае проведения аукциона в отношении имущества, предусмотренного Законом № 209-ФЗ.

Комиссия Свердловского УФАС России приходит к выводу о необоснованности данного довода жалобы, поскольку решение о прекращении права хозяйственного ведения принято до опубликования извещения о проведении торгов, а обязанность организатора торгов по размещению сведений об обременении имущества не предусмотрена Правилами № 67.

В соответствии со ст. 1023 ГК РФ доверительный управляющий имеет право на вознаграждение, предусмотренное договором доверительного управления имуществом, а также на возмещение необходимых расходов, произведенных им при доверительном управлении имуществом, за счет доходов от использования этого имущества.

Размер **ежеквартального платежа** Доверительного управляющего Выгодоприобретателю, устанавливается как **сумма арендной платы**, в соответствии с **Методикой расчета платы за аренду** недвижимого имущества, находящего в

собственности Качканарского городского округа, составляет 930 550 рублей (без учета НДС), с ежегодной индексацией на уровень инфляции, утверждаемый федеральным законом о бюджете на соответствующий год (приложение № 1). **Вознаграждение** Доверительного управляющего определяется в **размере дохода** от доверительного управления Имуществом за вычетом понесенных им необходимых расходов в результате осуществления деятельности по доверительному управлению **и ежеквартального платежа** Выгодоприобретателю (п. 3.1 и п. 3.4 проекта договора доверительного управления муниципальным имуществом).

Таким образом, доверительный управляющий вносит фиксированный платеж независимо от наличия дохода от использования имуществом и его размера, что соответствует предусмотренному пп. 1 п. 2 ст. 614 ГК РФ виду арендной платы.

Согласно п. 2 ст. 170 ГК РФ притворная сделка, то есть сделка, которая совершена с целью прикрыть другую сделку, в том числе сделку на иных условиях, ничтожна. К сделке, которую стороны действительно имели в виду, с учетом существа и содержания сделки применяются относящиеся к ней правила.

При этом, заключение договоров аренды осуществляется по тем же правилам.

В соответствии с ч. 20 ст. 18.1 и п. 3.1 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной.

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Жалобу <...> признать необоснованной.

2. В обжалуемых действиях (бездействии) организатора торгов в лице Комитета по управлению муниципальным имуществом Качканарского городского округа нарушений не выявлено.

Председатель комиссии

<...>

Члены комиссии:

<...>

<...>

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в Арбитражный суд Свердловской области.