



## УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

### РЕШЕНИЕ по жалобе № 066/01/18.1-2711/2022

24.08.2022

г. Екатеринбург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Свердловской области по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, порядка осуществления мероприятий при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства (Приказ от 22.12.2015 № 513, в ред. Приказа от 17.03.2022 № 117) в составе:

Председатель Комиссии: <...> – начальник отдела контроля органов власти;  
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* – Администрация Березовского городского округа в рамках деятельности Комитета по управлению имуществом (623701, г. Березовский, ул. Театральная, д. 9, далее – Администрация Березовского ГО), представитель – <...> (председатель Комитета),

рассмотрев в порядке ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу <...> (вх. № 4964-ЭП/22 от 12.08.2022) на действия (бездействие) продавца муниципального имущества в лице Администрации Березовского ГО, совершенные при организации и проведении торгов (торги № 21000004670000000004 на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), № SBR012-2207140004 на сайте [www.sberbank-ast.ru](http://www.sberbank-ast.ru)) в форме открытого аукциона по продаже муниципального имущества: Лот № 3 - комплекса объектов недвижимости, включающего здание спального корпуса, литер А, общей площадью 667,2 кв.м, с кадастровым № 66:35:0221001:3101, здание столовой, литер Б, общей площадью 69,5 кв.м., с кадастровым № 66:35:0221001:3102, строительные материалы – б/у твинблоки (625\*250\*200 мм) в примерном количестве 3310 шт. и земельный участок из земель особо охраняемых территорий и объектов, площадью 22623 кв.м, с кадастровым № 66:35:0221001:177, разрешенное использование – под объект оздоровительного и рекреационного назначения (центр реабилитации), расположенного по адресу: Свердловская область, г. Березовский,

Белоярская зона отдыха, 3 Проезд 4,

### 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 18.08.2022. О времени и месте рассмотрения жалобы организатор торгов уведомлен (исх. № ДШ/3989/22 от 12.08.2022) посредством системы электронного документооборота, а также электронной почты <...>, заявитель – посредством электронной почты <...>.

Срок принятия решения по жалобе в соответствии с ч. 14.1 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции продлен до 24.08.2022, о чем организатор торгов уведомлен (исх. № СВ/4329/22 от 18.08.2022) посредством системы электронного документооборота, а также электронной почты <...>, заявитель – посредством электронной почты <...>.

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

На основании ст. 11 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ) защиту нарушенных или оспоренных гражданских прав осуществляет в соответствии с подведомственностью дел, установленной процессуальным законодательством, суд, арбитражный суд или третейский суд. Защита гражданских прав в административном порядке осуществляется лишь в случаях, предусмотренных законом. Решение, принятое в административном порядке, может быть оспорено в суде.

Согласно п. 4.2 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган уполномочен рассматривать жалобы на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством РФ торгов. Торги (в том числе электронные) в силу п. 4 ст. 447 ГК РФ проводятся в форме аукциона, конкурса или в иной форме, предусмотренной законом. При этом случаи, когда договор может быть заключен только путем проведения торгов, согласно п. 3 ст. 447 ГК РФ устанавливаются ГК РФ или иным законом.

Под приватизацией муниципального имущества в силу ст. 1 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее – Закон о приватизации) понимается возмездное отчуждение имущества, находящегося в собственности муниципальных образований, в собственность физических и (или) юридических лиц.

Одним из способов приватизации муниципального имущества в соответствии с пп. 2 п. 1 ст. 13 Закона о приватизации является продажа муниципального имущества на аукционе.

Таким образом, продажа муниципального имущества является обязательной процедурой торгов, следовательно, жалобы на действия его организатора подлежат рассмотрению по правилам, установленным ст. 18.1 Закона о защите конкуренции.

Постановлением Правительства РФ от 27.08.2012 № 860 утверждено Положение об организации и проведении продажи государственного или муниципального имущества в электронной форме (далее – Положение № 860).

Условия приватизации комплекса объектов недвижимости, включающего здания, строительные материалы и земельный участок, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Березовский, Белоярская зона отдыха, 3 Проезд 4, утверждены Постановлением Администрации Березовского ГО от 04.07.2022 № 656-2.

Приватизация муниципального имущества в силу п. 3 ст. 4 Закона о приватизации осуществляется органами местного самоуправления самостоятельно в соответствии с законодательством Российской Федерации о приватизации.

Согласно Извещению о проведении аукциона в электронной форме по продаже муниципального имущества (далее – Извещение о проведении аукциона) в качестве продавца выступает Комитет по управлению имуществом Березовского городского округа.

Для размещения информации о продаже приватизируемого государственного или муниципального имущества в соответствии с требованиями законодательства РФ согласно пп. «а» п. 1 Постановления Правительства РФ от 10.09.2012 № 909 определен официальный сайт РФ в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» - [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) (далее – официальный сайт).

О проведении продажи муниципального имущества на аукционе объявлено 14.07.2022 на официальном сайте <http://torgi.gov.ru> (торги № 21000004670000000004), на электронной торговой площадке <http://sberbank-ast.ru> (торги № SBR012-2207140004), а также на официальном сайте Березовского городского округа (<https://березовский.рф>).

Заявки на участие в аукционе принимались с 14.07.2022 18:00 по 08.08.2022 18:00.

Дата определения участников аукциона - 09.08.2022.

Дата и время проведения аукциона – 12.08.2022 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 от 09.08.2022 № 1 об итогах приема заявок и определения участников электронного аукциона по продаже муниципального имущества на участие в торгах по Лоту № 3 поступила 1 заявка: <...>.

Протоколом от 12.08.2022 № 1 об итогах аукциона по продаже муниципального имущества (далее – Протокол от 12.08.2022 № 1) покупателем признан единственный участник аукциона <...>.

Договор купли-продажи не заключен.

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

Обжалование действий (бездействия) продавца муниципального имущества в антимонопольный орган допускается в течение 5 рабочих дней со дня размещения на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», определенном в соответствии со ст. 15 Закона о приватизации, протокола об итогах

проведения продажи подлежащего приватизации имущества (п. 1 ч. 25 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции).

Протокол от 12.08.2022 № 1 размещен на сайте <http://sberbank-ast.ru> 12.08.2022, в то время как жалоба <...> направлена в адрес Свердловского УФАС России 12.08.2020, 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 указывает на то, что согласно Протоколу от 12.08.2022 № 1 по Лоту № 3 поступила одна заявка от <...>. В соответствии с п. 3 ст. 18 Закона о приватизации (в ред. Федерального закона от 14.07.2022 № 320-ФЗ) заявитель признается единственным участником аукциона. Указанное решение о признании <...> единственным участником аукциона и о заключении с ним договора купли-продажи муниципального имущества принято в нарушении действующего законодательства. Согласно ч. 3 ст. 18 Закона о приватизации аукцион, в котором принял участие только один участник, признается несостоявшимся. Также согласно п. 10.7. Извещения о проведении аукциона аукцион признается несостоявшимся в случае принятия решения о признании только одного претендента участником. В соответствии с п. 11.1. Извещения о проведении аукциона договор купли-продажи имущества заключается между продавцом и победителем аукциона в соответствии с ГК РФ, Законом о приватизации в течение 5 рабочих дней со дня подведения итогов аукциона. При этом п. 10.5. Извещения о проведении аукциона предусмотрено, что победителем аукциона признается участник, предложивший наибольшую цену имущества. Согласно ч. 14 ст. 18 Закона о приватизации в течение 5 рабочих дней с даты подведения итогов аукциона с победителем аукциона заключается договор купли-продажи. Таким образом, договор купли-продажи может быть заключен исключительно с победителем аукциона, а не с единственным участником аукциона. При этом положения ч. 3 ст. 18 Закона о приватизации (в ред. Федерального закона от 14.07.2022 № 320-ФЗ) не подлежат применению к данным отношениям в силу следующего. В Федеральном законе № 320-ФЗ от 14.07.2022 порядок его вступления в силу не определен. Согласно ст. 6 Федерального закона от 14.06.1994 № 5-ФЗ федеральные законы вступают в силу одновременно на всей территории РФ по истечении 10 дней после дня их официального опубликования, если самими законами или актами палат не установлен другой порядок вступления их в силу. Таким образом Федеральный закон от 14.07.2022 № 320-ФЗ вступил в силу 25.07.2022. Извещение о проведении аукциона было утверждено организатором торгов 13.07.2022, т.е. до вступления в силу Федерального закона от 14.07.2022 № 320-ФЗ. Извещение о проведении аукциона не было изменено организатором торгов после вступления в силу Федерального закона от 14.07.2022 № 320-ФЗ, соответственно, условия проведения торгов, в том числе и признание их несостоявшимися должны соответствовать информации, опубликованной в соответствии с вышеуказанным порядком. Действиями организатора торгов нарушены не только нормы действующего законодательства, но и субъективные права заявителя, так как в случае признания аукциона несостоявшимся у него была бы возможность подать заявку на участие при объявлении нового аукциона по продаже вышеуказанного лота.

Организатор торгов отметил, что 25.07.2022 вступил в силу Федеральный закон от 14.07.2022 № 320-ФЗ, которым внесены изменения в ст. 18 Закона о приватизации, согласно которым в случае, если заявку на участие в аукционе подало только одно лицо,

признанное единственным участником аукциона, договор заключается с таким лицом по начальной цене продажи муниципального имущества. В случае отказа лица, признанного единственным участником аукциона, от заключения договора аукцион признается несостоявшимся. В соответствии с п. 1 ст. 4 ГК РФ акты гражданского законодательства не имеют обратной силы и применяются к отношениям, возникшим после введения их в действие. Действие закона распространяется на отношения, возникшие до введения его в действие, только в случаях, когда это прямо предусмотрено законом. Определение участников аукциона состоялось 09.08.2022 – вследствие чего в части правил о количестве поданных заявок и юридических последствий этого организатор торгов должен был руководствоваться редакцией Закон о приватизации от 14.07.2022, а не в редакции от 02.07.2021, которая была действительна на момент утверждения и размещения Извещения о проведении аукциона. Таким образом, юридический факт, с которым закон связывает наступление правовых последствий – признание заявителя участником аукциона – состоялся после вступления в силу новой редакции Закона о приватизации (25.07.2022), позволяющей заключать договор с единственным участником аукциона по начальной цене продажи имущества. Ранее в этой ситуации аукцион признавался несостоявшимся. В соответствии с п. 1 ст. 422 ГК РФ договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами императивным нормам, действующим в момент его заключения. Данная норма является прямым указанием законодателя на немедленное применение закона при определении участников аукциона, подведении итогов аукциона и заключении договора купли-продажи. Следовательно, исходя из анализа норм ГК РФ о действии закона во времени и об императивном регулировании договорных правоотношений, следует вывод, что норма Закона о приватизации о заключении договора с единственным участником по начальной цене продажи как на дату определения участников аукциона, так и на дату заключения договора купли-продажи является действующей. В случае признания организатором торгов процедуры аукциона несостоявшейся из-за подачи одной заявки (уже после вступления в силу новой редакции п. 3 ст. 18 Закона о приватизации) права и охраняемые законом интересы <...> на приобретение муниципального имущества были бы нарушены.

Согласно п. 3 ст. 18 Закон о приватизации (в ред. Федерального закона от 01.04.2019 № 45-ФЗ) предложения о цене государственного или муниципального имущества заявляются участниками аукциона открыто в ходе проведения торгов. Аукцион, в котором принял участие только один участник, признается несостоявшимся.

В Закон о приватизации внесены изменения Федеральным законом от 14.07.2022 № 320-ФЗ, вступающим в силу по истечении 10 дней после дня официального опубликования (опубликован на Официальном интернет-портале правовой информации <http://pravo.gov.ru> - 14.07.2022). Следовательно, Федеральный закон от 14.07.2022 № 320-ФЗ вступил в силу 25.07.2022.

Вместе с тем, в соответствии с п. 3 ст. 18 Закон о приватизации (в ред. Федерального закона от 14.07.2022 № 320-ФЗ) предложения о цене государственного или муниципального имущества заявляются участниками аукциона открыто в ходе проведения торгов. По итогам торгов с победителем аукциона заключается договор. В случае, если заявку на участие в аукционе подало только одно лицо, признанное единственным участником аукциона, договор заключается с таким лицом по начальной цене продажи муниципального имущества. В случае отказа лица, признанного единственным участником аукциона, от заключения договора аукцион признается несостоявшимся.

Извещение о проведении аукциона размещено 14.07.2022 на официальном сайте <http://torgi.gov.ru> (торги № 21000004670000000004), на электронной торговой площадке <http://sberbank-ast.ru> (торги № SBR012-2207140004), а также на официальном сайте Березовского городского округа (<https://березовский.рф>).

Определение участников аукциона состоялось 09.08.2022, т.е. уже после вступления в силу Федерального закона от 14.07.2022 № 320-ФЗ.

Согласно п. 4 ст. 3 Закона о приватизации к отношениям по отчуждению государственного и муниципального имущества, не урегулированным настоящим Федеральным законом, применяются нормы гражданского законодательства.

В силу ст. 4 ГК РФ акты гражданского законодательства не имеют обратной силы и применяются к отношениям, возникшим после введения их в действие. Действие закона распространяется на отношения, возникшие до введения его в действие, только в случаях, когда это прямо предусмотрено законом. По отношениям, возникшим до введения в действие акта гражданского законодательства, он применяется к правам и обязанностям, возникшим после введения его в действие.

Более того, в соответствии с п.п. 1, 3 ст. 23 Закона о приватизации продажа муниципального имущества посредством публичного предложения (далее - продажа посредством публичного предложения) осуществляется в случае, если аукцион по продаже указанного имущества был признан несостоявшимся. Цена первоначального предложения устанавливается не ниже начальной цены, указанной в информационном сообщении о продаже имущества на аукционе, который был признан несостоявшимся, а цена отсечения составляет 50% начальной цены такого аукциона.

Согласно Извещению о проведении аукциона начальная цена - 7 949 246 рублей.

В случае признания торгов несостоявшимися при последующей продаже муниципального имущества посредством публичного предложения цена отсечения составила бы 3 974 623 рубля.

Вместе с тем, в данном случае организатором торгов будет заключен договор купли-продажи с <...> по начальной цене продажи муниципального имущества (7 949 246 рублей).

На основании изложенного Комиссия Свердловского УФАС России приходит к выводу о необоснованности жалобы.

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.

Учитывая вышеизложенное и руководствуясь ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Свердловского УФАС России

#### **РЕШИЛА:**

1. Жалобу <...> признать необоснованной.
2. В действиях (бездействии) организатора торгов в лице Администрации Березовского городского округа в рамках деятельности Комитета по управлению имуществом нарушений не выявлено.

Председатель комиссии

<...>

Члены комиссии:

<...>

<...>

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