



## УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

### РЕШЕНИЕ по жалобе № 066/01/18.1-457/2019

26 апреля 2019 года

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 20.03.2019 № 112) в составе:

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

члены Комиссии: <...> – заместитель начальника отдела контроля органов власти;  
<...> – специалист - эксперт отдела контроля органов власти,

при участии в качестве:

*организатор торгов* – Орган местного самоуправления, уполномоченный в сфере имущественных, правовых отношений и неналоговых доходов, - Управление имущественных, правовых отношений и неналоговых доходов г. Алапаевск (624601, Свердловская область, ул. Ленина, д. 18, г. Алапаевск, далее - Управление имущественных, правовых отношений и неналоговых доходов МО г. Алапаевск) – <...> (начальник Управления имущественных, правовых отношений и неналоговых доходов, Постановление Главы муниципального образования г. Алапаевск от 07.02.2006 № 150);

*заявителя* – <...>, не явился, надлежаще извещен,

рассмотрев в порядке ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу <...> (вх. № 01-9516 от 18.04.2019) на действия (бездействие) организатора торгов в лице Управления имущественных, правовых отношений и неналоговых доходов МО г. Алапаевск, совершенные при организации и проведении торгов без объявления цены по продаже муниципального имущества: Лот №2 - нежилое здание, здание котельной, назначение: нежилое, инвентарный номер: 5593\ 01\ 32-00, кадастровый номер: 66:32:0000000:1693, адрес: Свердловская область, г. Алапаевск, ул. Ленина, 123, корпус 1 с земельным участком, категория земель: земли населенных пунктов – для размещения объектов здравоохранения, площадью 2956 кв.м., кадастровый номер: 66:32:0401004:537 (торги № 140319/0029404/01 на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)),

## УСТАНОВИЛА:

Информация о принятой к рассмотрению жалобе (вх. № 01-9516 от 18.04.2019) и ее содержании размещена на официальном сайте Свердловского УФАС России в сети «Интернет» (<http://sverdlovsk.fas.gov.ru>).

Рассмотрение жалобы было назначено на 26.04.2019 на 15 час. 00 мин. О времени и месте рассмотрения жалобы организатор торгов уведомлен путем направления уведомления (исх. № 8081 от 22.04.2019) на электронную почту - <...>, заявитель – на электронную почту <...>

При рассмотрении жалобы осуществлялось аудиопротоколирование на устройство OLYMPUS DIGITAL VOICE RECORDER WS-831.

Рассмотрев представленные материалы, заслушав пояснения, Комиссия Свердловского УФАС России установила следующее.

В соответствии с п. 4.2 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции, антимонопольный орган уполномочен рассматривать жалобы заявителей на нарушение процедуры обязательной в соответствии с законодательством Российской Федерации продажи муниципального имущества.

Частью 1 статьи 13 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее – Закон о приватизации) определены способы приватизации государственного и муниципального имущества, в том числе продажа государственного или муниципального имущества без объявления цены (п. 8).

В соответствии с ч. 1 ст. 24 Закона о приватизации продажа государственного или муниципального имущества без объявления цены осуществляется, если продажа этого имущества посредством публичного предложения не состоялась.

В извещении о проведении торгов № 140319/0029404/01, размещенном на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), указано, что данное имущество выставлялось на торги:

1. путем открытого аукциона (извещение о проведении торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) №011118/0029404/01), назначенного на 30.11.2018, торги признаны несостоявшимися в связи с отсутствием поданных заявок.

2. продажа посредством публичного предложения (извещение о проведении торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) № 061218/0029404/01), назначенная на 11.01.2019, торги признаны несостоявшимися в связи с отсутствием поданных заявок.

3. продажа без объявления цены (извещение о проведении торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) №170119/0029404/03), назначенная на 14.02.2019, торги признаны несостоявшимися в связи с тем, что цена предложения несоизмерима (значительно ниже) с рыночной стоимостью имущества.

В извещении № 140319/0029404/01 указано, что заявки на участие в торгах подаются с 14.03.2019 8:34 до 10.04.2019 12:00.

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.

К рассмотрению была принята одна заявка <...> с предложением о цене – 52 700 (пятьдесят две тысячи семьсот) рублей.

12.04.2019 Комиссия Управления имущественных и правовых отношений и неналоговых доходов МО г. Алапаевск провела процедуру рассмотрения заявок и документов по Лоту № 2, по итогу которой был составлен протокол об итогах продажи муниципального имущества. Согласно данному протоколу по результатам рассмотрения зарегистрированная заявка не принята к рассмотрению в связи с тем, что цена предложения несоизмерима (значительно ниже) с рыночной стоимостью имущества, которая составляет 797 341,00 рублей, что определено в отчете независимого оценщика № 504/4 от 18.10.2018, и продажа имущества по предложенной цене, которая многократно ниже рыночной, не отвечает интересам Муниципального образования город Алапаевск. Торги по Лоту № 2 признаны несостоявшимися.

В соответствии с ч. 25 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) продавца муниципального имущества при проведении его продажи в соответствии с Законом о приватизации в порядке, установленном настоящей статьей, с учетом следующих особенностей:

1) обжалование действий (бездействия) продавца муниципального имущества допускается в течение пяти рабочих дней со дня размещения на официальном сайте или, если размещение на данном сайте не предусмотрено, со дня подписания протокола о признании претендентов участниками торгов при проведении продажи без объявления цены либо протокола об итогах проведения продажи подлежащего приватизации имущества;

4) жалоба на действия (бездействие) продавца муниципального имущества, связанные с признанием претендентов участниками продажи при проведении 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 или, если размещение на сайте не предусмотрено, со дня подписания протокола о признании претендентов участниками продажи без объявления цены.

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

<...> в жалобе указывает на то, что предложенная им цена в размере 52 700 рублей является, на его взгляд, хорошей ценой, действия Управления имущественных и правовых отношений и неналоговых доходов МО г. Алапаевск являются незаконными. Протокол № 6 об итогах продажи муниципального имущества, находящегося в собственности Муниципального образования город Алапаевск, без объявления цены подлежит отмене, так как <...> была предложена цена, за которую ему по лоту № 2 имущество должны были продать.

Организатор торгов объясняет принятое решение, а именно признание торгов по лоту № 2 несостоявшимися тем, что в соответствии с п. 15 Положения об организации продажи государственного или муниципального имущества без объявления цены, утв. Постановлением Правительства Российской Федерации от 22.07.2002 № 549 (далее - положение 549), если в указанный в информационном сообщении срок для приема заявок ни одна заявка не была зарегистрирована либо по результатам рассмотрения зарегистрированных заявок ни одно предложение о цене приобретения имущества не было принято к рассмотрению, продажа имущества признается несостоявшейся, что фиксируется в протоколе об итогах продажи имущества. Такая же норма содержится и в ч. 7 ст. 6 Положения «О приватизации имущества МО город Алапаевск», утв. Решением Думы Муниципального образования город Алапаевск от 02.11.2010 № 73- НПА.

Следовательно, для заключения договора купли-продажи организатор продажи должен принять предложение претендента о цене приобретения имущества.

Комиссия решила не рассматривать поступившее предложение, о цене имущества, исходя из следующего:

Рыночная стоимость имущества, определенная по результатам оценки имущества составляет 797 341 рубль с учетом НДС (18%). Продажа имущества по цене более чем в 15 раз ниже рыночной стоимости не отвечает интересам муниципального образования и не достигает поставленной цели по наполнению доходной части местного бюджета.

Объект находится хоть и не в идеальном состоянии, но может быть использован. Все недостатки в его техническом состоянии, а также вопросы экономического характера (инфраструктура, человеческие ресурсы и др.) были учтены при проведении оценки рыночной стоимости имущества (отчет независимого оценщика № 504/4 от 18.10.2018)

Кроме того, объект недвижимости продавался с земельным участком площадью 2956 кв.м., кадастровая стоимость которого на сегодняшний день составляет 6 088 029,8 рублей.

Согласно ст. 421 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК 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.

Согласно ч. 2 ст. 209 ГК РФ собственник имущества вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц.

Действующее законодательство, регулирующее отношения, возникающие при приватизации государственного или муниципального имущества путем продажи без объявления цены, не предусматривает обязательность заключения договора купли-продажи в случае непринятия собственником имущества условия о цене приобретения.

В соответствии со ст. 62 Бюджетного кодекса Российской Федерации (далее - БК РФ), неналоговые доходы местных бюджетов формируются в соответствии со статьями 41, 42 и 46 Бюджетного кодекса, в том числе за счет доходов от продажи имущества, находящегося в муниципальной собственности.

Таким образом, приватизация объектов муниципальной собственности осуществляется в основном в целях увеличения доходов местного бюджета, поэтому принятие предложений по цене на покупку муниципального имущества значительно ниже его рыночной стоимости, привело бы к финансовым потерям бюджета муниципального образования.

В соответствии с позицией Высшего арбитражного суда по делу № ВАС-7626/14 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 конкурсной комиссии отсутствует обязанность принятия к рассмотрению любого предложения о цене приобретения имущества.

В соответствии с пунктом 15 Положения № 549 по результатам рассмотрения зарегистрированных заявок ни одно предложение о цене приобретения имущества не было принято к рассмотрению, продажа имущества признается несостоявшейся, что фиксируется в протоколе об итогах продажи имущества.

Таким образом, комиссией должна быть принята к рассмотрению не только 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 (Дело № А27-16190/2013).

В соответствии со статьей 432 ГК РФ договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. При заключении договора купли-продажи недвижимого имущества цена имущества является существенным условием (статья 555 ГК РФ), отсутствие соглашения о цене влечет невозможность заключения договора.

Согласно ч. 2 ст. 432 ГК РФ договор заключается посредством направления оферты (предложения заключить договор) одной из сторон и ее акцепта (принятия предложения) другой стороной, также абз. 2 ч. 1 ст. 435 ГК РФ установлено, что оферта должна содержать существенные условия договора.

Следовательно, поскольку сторонами не согласовано условие о стоимости отчуждаемого имущества, а обязанность заключить договор купли-продажи указанного имущества нормами Гражданского кодекса, иными правовыми актами не установлена, решение конкурсной комиссии является законным и обоснованным, а жалоба на действия организатора торгов при проведении продажи муниципального имущества без объявления цены необоснованной.

Исходя из вышеизложенного, действия Управления имущественных, правовых отношений и неналоговых доходов МО г. Алапаевск, выразившиеся в признании продажи без объявления цены в отношении Лота № 2 несостоявшейся, не противоречат требованиям действующего законодательства.

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

#### **РЕШИЛА:**

1. Жалобу <...> признать необоснованной.

2. В действиях (бездействии) организатора торгов в лице Управления имущественных, правовых отношений и неналоговых доходов МО г. Алапаевск нарушений не выявлено.

Председатель комиссии

<...>

Члены комиссии:

<...>

<...>

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