



ФЕДЕРАЛЬНАЯ
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА

УПРАВЛЕНИЕ
Федеральной антимонопольной службы
по Саратовской области

ул. Вольская, 81, г. Саратов, 410012
тел.: (845-2) 27-96-42, факс: (845-2) 27-93-14
e-mail: to64@fas.gov.ru

штамп
регистрации

№ _____

На № _____

от _____

Решение

Комитет по управлению имуществом
администрации Энгельсского
муниципального района
kuiaemr@san.ru engels@engels-city.ru

АО "ЕЭТП"

115114, г. Москва, ул. Кожевническая 14,
стр. 5
info@roseltorg.ru

Фаустов Иван Сергеевич
Саратовская область, г. Энгельс, ул.
Степная, д.124, кв.66,
po4ta.alexandr@gmail.com

РЕШЕНИЕ № 064/01/18.1-1452/2023 о признании жалобы обоснованной

14 ноября 2023 года

г. Саратов

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Саратовской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135–ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту – Комиссия) в составе:

1. П.Э. Кошманов – заместитель руководителя, председатель Комиссии;
2. И.К. Маклецова – начальник отдела контроля органов власти, член Комиссии;
3. А.П. Алексеев – специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член Комиссии, в присутствии:

Дегтяренко О.А. – представителя Комитета по управлению имуществом администрации Энгельсского муниципального района Саратовской области (доверенность б/н№ 01-09/3495 от 10.08.2023);

Прозоровой Н.С. – председателя Комитета по управлению имуществом администрации Энгельсского муниципального района Саратовской области (Распоряжение администрации Энгельсского муниципального района Саратовской области от 29.07.2022 № 701-лс);

Липиловой О.С. - представителя Комитета по управлению имуществом администрации Энгельсского муниципального района Саратовской области (доверенность б/н от 13.11.2023),



2023-9677

рассмотрев жалобу Фаустова И.С. на действия Комитета по управлению имуществом администрации Энгельсского муниципального района Саратовской области при проведении аукциона по продаже муниципального имущества №21000015660000000046, лот №1, руководствуясь ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции)

УСТАНОВИЛА:

03.11.2023 в Саратовское УФАС России поступила жалоба Фаустова И.С. (далее – Заявитель) на действия Комитета по управлению имуществом администрации Энгельсского муниципального района Саратовской области (далее – Организатор аукциона) при проведении электронного аукциона по продаже (приватизация) муниципального имущества № 21000015660000000046, лот №1 (далее – Аукцион).

Из жалобы Заявителя следует, что при проведении аукциона Организатором торгов допущены нарушения действующего законодательства.

Изучив представленные сведения и документы, Комиссия пришла к следующим выводам.

06.10.2023 на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» было размещено информационное сообщение о проведении электронного аукциона по продаже (приватизация) муниципального имущества № 21000015660000000046 (далее – Информационное сообщение).

Предметом торгов по Лоту № 1 является сооружение - Нежилое здание учебно-производственных мастерских общей площадью 1664,5 кв.м, с кадастровым номером 64:50:000000:25911, расположенное по адресу: Саратовская область, г. Энгельс, ул. Марины Расковой, д.7Б, земельный участок общей площадью 2989,0 кв.м, с кадастровым номером 64:50:020826:79, местонахождением: Саратовская область, г. Энгельс, ул. Марины Расковой, д.7б.

Начальная цена составляет 16 161 000,00 рублей.

Порядок организации и проведения продажи государственного и муниципального имущества регулируется Федеральным законом № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее – Закон о приватизации).

Из жалобы Заявителя следует, что организатором торгов было допущено нарушение части 2 статьи 15 Закона о приватизации государственного и муниципального имущества, а именно нарушен срок размещения извещения на официальном сайте в сети «Интернет».

Согласно абз. 2 п. 2 ст. 15 Закона о приватизации информационное сообщение о продаже государственного или муниципального имущества подлежит размещению на официальном сайте в сети "Интернет" не менее чем за тридцать дней до дня осуществления продажи указанного имущества, если иное не предусмотрено данным Федеральным законом.

Постановлением Правительства РФ от 10.09.2012 № 909 в качестве адреса официального сайта Российской Федерации в информационно телекоммуникационной сети "Интернет" (далее - Официальный сайт) для размещения информации о продаже приватизируемого государственного или муниципального имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации определен адрес сайта www.torgi.gov.ru (далее Официальный сайт).

Информационное сообщение о проведении электронного аукциона по продаже (приватизация) муниципального имущества № 21000015660000000046 на Официальном сайте www.torgi.gov.ru размещено 06.10.2023.

Дата и время начала проведения аукциона 02.11.2023 11:00 (МСК+1), а также дата подведение итогов аукциона – 02.11.2023.

Таким образом, информационное сообщение размещено менее чем за 30 дней до дня осуществления продажи муниципального имущества, что приводит к нарушению пункта 2 статьи 15 Закона о приватизации.

При указанных обстоятельствах, рассматриваемый довод Заявителя признается обоснованным.

Из жалобы Заявителя следует, что Организатор торгов допустил нарушение п.п. 15 ч. 3 ст. 15 Закона о приватизации, а именно не разместил в составе извещения сведения обо всех предыдущих торгах.

Согласно пп. 15 ч. 3 ст. 15 Закона о приватизации информационное сообщение о продаже государственного или муниципального имущества должно содержать сведения обо всех предыдущих торгах по продаже такого имущества, объявленных в течение года, предшествующего его продаже, и об итогах торгов по продаже такого имущества.

Присутствующие на рассмотрении жалобы представители Организатора торгов пояснили, что в пункте 20 информационного сообщения о продаже на аукционе в электронной форме муниципального имущества указана информация о том, что имущество выставлялось на торги 27.07.2022. Поскольку протокол подведения итогов процедуры по продаже на торгах (аукционе) настоящего имущества, выставленного 27.07.2023 размещен на сайте Единой электронной торговой площадки. по адресу в сети «Интернет»: <http://178fz.roseltorg.ru>, а также на сайте <https://torgi.gov.ru> и находится в свободном доступе, ознакомление с указанной информацией возможно для всех заинтересованных лиц.

Комиссией Саратовского УФАС России при анализе размещенного информационного сообщения установлено, что сведения об итогах предыдущих торгах по продаже такого имущества организатором торгов организатором торгов не указаны.

Таким образом, информационное сообщение не содержит сведения об итогах предыдущих торгах по продаже имущества, а также информацию о проведенных торгах, что не соответствует требованиям пп. 15 ч. 3 ст. 15 Закона о приватизации.

Довод Организатора торгов о том, что информация о ранее проведенных торгах размещена в открытом доступе на <https://torgi.gov.ru> нельзя принять во внимание, поскольку п.п. 15 ч. 3 ст. 15 Закона о приватизации обязывает

организатора торгов указывать данную информацию в информационном сообщении.

При указанных обстоятельствах, рассматриваемый довод Заявителя признается обоснованным.

Из жалобы Заявителя следует, что Организатор торгов при утверждении пункта 22 Информационного сообщения создал противоречия с ч. 2 ст. 15 и ч. 4 ст. 18 Закона о приватизации.

Согласно абз. 2 п. 2 ст. 15 Закона о приватизации информационное сообщение о продаже государственного или муниципального имущества подлежит размещению на официальном сайте в сети "Интернет" не менее чем за тридцать дней до дня осуществления продажи указанного имущества, если иное не предусмотрено Законом о приватизации.

Согласно ч. 1 ст. 18 Закона о приватизации предусмотрено, что на аукционе продается государственное или муниципальное имущество в случае, если его покупатель не должен выполнить какие-либо условия в отношении такого имущества. Право его приобретения принадлежит покупателю, который предложит в ходе торгов наиболее высокую цену за такое имущество.

В соответствии с ч. 4 ст. 18 Закона о приватизации продолжительность приема заявок на участие в аукционе должна быть не менее чем двадцать пять дней. Признание претендентов участниками аукциона осуществляется в течение пяти рабочих дней со дня окончания срока приема указанных заявок. Аукцион проводится не позднее третьего рабочего дня со дня признания претендентов участниками аукциона.

Из пункта 22 Информационного сообщения следует, что Продавец вправе принять решение о внесении изменений в информационное сообщение не позднее, чем за 5 дней до даты окончания срока подачи заявок. При этом изменения, внесенные в информационное сообщение, размещаются на официальных сайтах торгов в срок не позднее окончания рабочего дня, следующего за датой принятия решения о внесении указанных изменений.

При внесении изменений срок подачи заявок продлевается таким образом, чтобы с даты размещения на официальных сайтах торгов внесенных изменений до даты окончания подачи заявок он составлял не менее 20 дней. При этом Продавец не несет ответственность в случае, если Претендент не ознакомился с изменениями, внесенными в информационное сообщение, размещенным надлежащим образом.

Таким образом, установленный организатором торгов в п. 22 Информационного сообщения срок повторного размещения информационного сообщения и срок приема заявок противоречит требованиям абз. 2 п. 2 ст. 15 и ч. 4 ст. 18 Закона о приватизации.

При указанных обстоятельствах, рассматриваемый довод Заявителя признается обоснованным.

Из жалобы Заявителя следует, что установленные Организатором торгов требования к заявке, являющиеся приложением к извещению, противоречат положениям действующего законодательства, а именно не содержит цель получения согласия, его срок и объем получаемых персональных данных.

Согласно ч. 1 ст. 9 Федеральный закон от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О

персональных данных» (далее - Закон о персональных данных) субъект персональных данных принимает решение о предоставлении его персональных данных и дает согласие на их обработку свободно, своей волей и в своем интересе. Согласие на обработку персональных данных должно быть конкретным, предметным, информированным, сознательным и однозначным. Согласие на обработку персональных данных может быть дано субъектом персональных данных или его представителем в любой позволяющей подтвердить факт его получения форме, если иное не установлено федеральным законом.

Согласно ч. 9 ст. 9 Закона о персональных данных требования к содержанию согласия на обработку персональных данных, разрешенных субъектом персональных данных для распространения, устанавливаются уполномоченным органом по защите прав субъектов персональных данных.

Требование к содержанию согласия на обработку персональных данных установлены Приказом Роскомнадзора от 24.02.2021 № 18 «Об утверждении требований к содержанию согласия на обработку персональных данных, разрешенных субъектом персональных данных для распространения» (далее Приказ № 18).

По мнению Заявителя Заявка не содержит обязательных в соответствии с приказом условий, а именно: не содержит цель получения согласия, его срок и объем получаемых персональных данных. Организатор торгов обязан был разместить в составе извещения форму согласия на обработку персональных данных согласно Приказу № 18 или привести форму заявки в соответствие с требованиями, установленными к содержанию согласия на обработку персональных данных.

В приложении № 1 к Информационному сообщению установлено, что Заявка должна содержать следующую информацию: «* В соответствии с Федеральным законом № 152-ФЗ от 27.07.2006 «О персональных данных» подтверждаю свое согласие на обработку моих персональных данных. К заявке прилагаются документы согласно описи на листах».

Присутствующие на рассмотрении жалобы представители Организатора торгов пояснили, что установленные требования к содержанию заявки не противоречат требованиям Закона о персональных данных. Кроме того, действующим законодательством не предусмотрено требование о размещении в составе Информационного сообщения формы согласия на обработку персональных данных согласно Приказу № 18.

Представитель Заявителя на рассмотрении жалобы не присутствовал, не опроверг пояснения Организатора торгов.

При таких обстоятельствах довод жалобы не нашел своего подтверждения.

Из жалобы Заявителя следует, что п. 7 Информационного сообщения содержит запрет противоречащий гражданскому законодательству.

В соответствии с п.п. 7 п. 3 ст. 15 Закона о приватизации информационное сообщение о продаже государственного или муниципального имущества должно содержать, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом сведения о размере задатка, срок и порядок его внесения, необходимые реквизиты счетов.

Согласно п. 7 Информационного сообщения Оператор электронной площадки проверяет наличие достаточной суммы в размере задатка на лицевом счете Претендента и осуществляет блокирование необходимой суммы. Если денежных средств на лицевом счете Претендента недостаточно для произведения операции блокирования, то Претенденту для обеспечения своевременного поступления денежных средств необходимо учитывать, что поступившие в банк за предыдущий день платежи разносятся на лицевые счета в сроки, установленные Регламентом электронной площадки.

Согласно п. 8 Информационного сообщения денежные средства, перечисленные за участника третьим лицом, не зачисляются на счет такого Участника на УТП.

При этом в пункте 11 Информационного сообщения указано, что данное информационное сообщение является публичной офертой для заключения договора о задатке в соответствии со статьей 437 Гражданского кодекса Российской Федерации, а подача претендентом заявки на участие в аукционе и перечисление задатка являются акцептом такой оферты, после чего договор о задатке считается заключенным в письменной форме на условиях настоящего информационного сообщения.

Из жалобы Заявителя следует, что Закон о приватизации устанавливающий порядок проведения торгов, не содержит запрета на исполнение обязательства по внесению задатка третьим лицом. Кроме того, ст. 313 ГК РФ допускает исполнение обязательства третьим лицом и признает такое исполнение надлежащим.

Присутствующие на рассмотрении жалобы представители Организатора торгов пояснили, что п. 8 Информационного сообщения внесен на основании регламента торговой площадки Росэлторг, согласно которому денежные средства, перечисленные за участника третьим лицом не зачисляются на счет такого Участника.

Комиссией Саратовского УФАС России установлено, что на сайте <https://www.roseltorg.ru> содержится информация о том, что для участия в торгах необходимо внести задаток.

Задаток для участия служит обеспечением исполнения обязательства победителя при заключении договора и оплате приобретенного на торгах имущества. Сумма задатка указана в документации по торгам и на странице Извещения о проведении процедуры.

После регистрации на электронной торговой площадке будет открыт лицевой счет - на него необходимо перевести денежные средства, достаточные для оплаты задатка. Задаток блокируется на электронной площадке до момента определения победителя по процедуре торгов.

Одним из случаев не поступления денежных средств на лицевой счет является ситуация при которой денежные средства внесены лицом, которому не принадлежит указанный в назначении платежа номер лицевого счета.

Также на сайте оператора электронной площадки размещена информация, согласно которой, денежные средства могут не поступить на лицевой счет если плательщиком является лицо, которому не принадлежит указанный в назначении

платежа номер лицевого счета (оплата за третье лицо без дополнительного указания в назначении платежа за кого производится оплата).

Таким образом, оператор электронной площадки допускает ситуацию оплаты денежных средств не самим участником торгов, а третьим лицом.

Также согласно статье 313 Гражданского кодекса РФ допускает исполнение обязательства третьим лицом и признает такое исполнение надлежащим.

При этом ни Закон о приватизации, ни статья 448 Гражданского кодекса РФ, устанавливающая порядок проведения торгов, не содержат запрета на исполнение обязательства по внесению задатка третьим лицом.

Подобный запрет не вытекает и из содержания обязательства по внесению задатка. Задаток согласно пункту 1 статьи 380 Гражданского кодекса РФ в определенной степени обеспечивает исполнение обязательства, позволяя кредитору (собственнику земельного участка) засчитать полученную им сумму в счет исполнения обязательства в случае возникновения просрочки со стороны должника в будущем при исполнении договора. Следовательно, для кредитора значение имеет как таковой факт получения задатка, за счет которого в будущем могут быть удовлетворены его имущественные интересы, а не личность лица, вносящего задаток.

Кроме того, внесение задатка третьим лицом не может служить основанием для отказа в допуске лица к участию в торгах.

Данная позиция нашла свое отражение в Определении Верховного суда Российской Федерации от 18.05.2020 № 310-ЭС19-26858 по делу №А54-263/2019.

При таких обстоятельствах довод жалобы признан обоснованным.

Согласно части 14 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган обязан рассмотреть жалобу по существу в течение семи рабочих дней со дня поступления жалобы.

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

Согласно части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции.

Учитывая изложенное, в части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции признание жалобы обоснованной в какой-либо части (или частично обоснованной)

не предусмотрено.

Таким образом, в случае, если при рассмотрении жалобы антимонопольным органом часть доводов, изложенных в жалобе, подтвердилась, а часть не подтвердилась, то такую жалобу необходимо признавать обоснованной.

Указанный вывод содержится в Письме ФАС России от 23.04.2014 № АЦ/16109/14.

На рассмотрении жалобы представители Организатора торгов пояснили, что по результатам торгов был заключен договор, при этом регистрация права не произведена.

В силу ст. 551 ГК РФ переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации (п. 1).

Исполнение договора продажи недвижимости сторонами до государственной регистрации перехода права собственности не является основанием для изменения их отношений с третьими лицами (п. 2).

В свою очередь, одно лишь фактическое подписание документа (именно договора купли-продажи) еще не оказывает никакого непосредственного влияния на права и статус имущества. С учетом разъяснения Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой ГК РФ» даже фактическая передача объекта в отсутствие государственной регистрации перехода права собственности для иных субъектов еще не означает такого перехода.

Таким образом, принимая во внимание специфичность проведения публичных торгов, в которых подлежат обеспечению интересы не только сторон договора, но и иных лиц, которые могли принять участие в таких торгах, Комиссия полагает, что момент непосредственного подписания и заключения договора купли-продажи недвижимости (в отсутствие государственной регистрации перехода права собственности) не имеет правового значения, поскольку судьба имущества фактически не разрешена. Сохранение принадлежности и статуса имущества в изначальных условиях свидетельствует о наличии реальной возможности у антимонопольного органа восстановить права лиц, ущемленные при участии в конкурентной процедуре, путем, например, ее повторного проведения с этапа, на котором допущено нарушение.

На основании изложенного Комиссия не усматривает оснований для невыдачи предписания.

Поскольку в действиях Комитета содержатся существенные нарушения порядка организации и проведения Аукциона, согласно части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Комиссия вправе выдать предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьями 18.1, 23 Закона о защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Фаустова И.С. на действия Комитета по управлению имуществом администрации Энгельсского муниципального района Саратовской области при проведении аукциона по продаже муниципального имущества № 21000015660000000046, лот №1 обоснованной.

2. Признать в действиях Организатора торгов нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов.

3. Предписание об устранении нарушений порядка организации и проведения торгов не выдавать в связи с ранее выданным предписанием от 14.11.2023 № 064/01/18.1-1453/2023 по жалобе Слепухина С.С.

4. Материалы жалобы уполномоченному лицу Саратовского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждения дела об административном правонарушении не передавать в связи с ранее переданными по жалобе Слепухина С.С.

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

Председатель Комиссии
Члены Комиссии

П.Э. Кошманов

И.К. Маклецова

А.П. Алексее