



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА  
УПРАВЛЕНИЕ  
по Владимирской области**

---

ул. Большая Московская, 1, г. Владимир, 600000 тел./ факс (4922) 53-14-53  
e-mail: [to33@fas.gov.ru](mailto:to33@fas.gov.ru)

**РЕШЕНИЕ  
по делу № 033/10/18.1-1085/2021**

10 декабря 2021 года

г. Владимир

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

«...» – председателя Комиссии – начальника отдела антимонопольного контроля торгов и органов власти;

«...» – члена Комиссии – главного государственного инспектора отдела антимонопольного контроля торгов и органов власти;

«...» - члена Комиссии – ведущего специалиста - эксперта отдела антимонопольного контроля торгов и органов власти,  
при участии:

- представителя организатора торгов Межрегиональное территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом во Владимирской, Ивановской, Костромской, и Ярославской областях (далее МТУ Росимущества во Владимирской, Ивановской, Костромской и Ярославских областях). Представитель на основании доверенности от 30.12.2020 № «...» выдана «...» сроком до 31.12.2021.

- представители заявителя ИП Ч. на рассмотрения дела не явились,  
рассмотрев дело № 033/10/18.1-1085/2021, возбужденное по жалобе ИП Ч. (вх. № «...» от «...») на действия организатора торгов – МТУ Росимущества во Владимирской, Ивановской, Костромской и Ярославской областях при проведении торгов по извещению № 271021/0056761/04 лот № 1 на право заключения договора купли – продажи имущества земельный участок с кадастровым номером 33:01:001035:999, площадью 280985 кв.м., с расположенным на нем объектом недвижимого имущества - здание склада запчастей 213 кв.м., с кадастровым номером 33:01:001035:923, здание мехмастерской площадью 1023, 6 кв.м. с кадастровым номером 33:01:001035:927, здание проходной площадью 10,4 кв. м. с кадастровым номером 33:01:001035:978, моечная эстакада площадью 44,9 кв.м. с кадастровым номером 33:01:001035:940, здание блока склада с автомобильной площадью 661,1 кв. м. с кадастровым номером 33:01:001035:924, здание котельной площадью 192,8 кв.м. с кадастровым номером 33:01:001035:925., местонахождение: Владимирская область, Александровский район, с. Андреевское, улица Мелиораторов, д. 11 (далее – Имущество).

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Владимирской области (далее – Владимирское УФАС России) поступила жалоба ИП Ч. (вх. № «...» от «...») на действия организатора торгов – МТУ Росимущества во Владимирской, Ивановской, Костромской и Ярославской областях при проведении торгов по извещению № 271021/0056761/04 лот № 1 на право заключения договора купли – продажи имущества земельный участок с кадастровым номером 33:01:001035:999, площадью 280985 кв.м., с расположенным на нем объектом недвижимого имущества - здание склада запчастей 213 кв.м., с кадастровым номером 33:01:001035:923, здание мехмастерской площадью 1023, 6 кв.м. с кадастровым номером 33:01:001035:927, здание проходной площадью 10,4 кв. м. с кадастровым номером 33:01:001035:978, мочная эстакада площадью 44,9 кв.м. с кадастровым номером 33:01:001035:940, здание блока склада с автомобильной площадью 661,1 кв. м. с кадастровым номером 33:01:001035:924, здание котельной площадью 192,8 кв.м. с кадастровым номером 33:01:001035:925., местонахождение: Владимирская область, Александровский район, с. Андреевское, улица Мелиораторов, д. 11.

Заявитель обжалует признание торгов недействительными, так как ни одно ценовое предложение участников не было принято к рассмотрению, при этом нормативное обоснование в протоколе отсутствует.

Реализация имущества осуществлялась без объявления цены в электронной форме.

Заявитель указывает, что его заявка была допущена до участия в процедуре, но по результатам рассмотрения его ценового предложения - не принято к рассмотрению.

Так же заявитель отмечает, что его ценовое предложение было наибольшим, следовательно, ИП Ч. имеет право претендовать на заключение договора по данному имуществу.

ИП Ч. указывает, что каких либо положений, устанавливающих основания для непринятия к рассмотрению предложения о цене имущества не установлено.

В протоколе рассмотрения ценовых предложений указано, что по результатам рассмотрения зарегистрированных заявок ни одно предложение не было принято к рассмотрению.

МТУ Росимущество представило возражения на доводы жалобы с приложением запрашиваемых уведомлением сведений. Позиция, отраженная в возражениях, представителем МТУ Росимущества, поддержана в полном объеме, просит признать жалобу заявителя необоснованной.

В соответствии с п.11 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ (ред. от 18.07.2019) «О защите конкуренции», Владимирским УФАС в адрес заявителя и организатора торгов было направлено уведомление о поступлении жалобы и требование о приостановлении торгов в части заключения договора.

Рассмотрев представленные материалы и выслушав пояснения представителя организатора торгов - МТУ Росимущества во Владимирской, Ивановской, Костромской и Ярославской областях, установлено следующее.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров,

работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Порядок организации и проведения продажи государственного и муниципального имущества регулируется Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества».

Руководствуясь ст. 18.1 п. 25 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) продавца государственного или муниципального имущества и (или) организатора продажи государственного или муниципального имущества, проводимой в электронной форме (далее в настоящей статье, а также в пункте 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона - организатор продажи), при проведении продажи государственного или муниципального имущества в соответствии с Федеральным законом от 21 декабря 2001 года № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее - Закон о приватизации) в порядке, установленном настоящей статьей.

В соответствии с пунктом 5.4 положения о Федеральном агентстве по управлению государственным имуществом, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 05.06.2008 года №432 «О Федеральном агентстве по управлению государственным имуществом» организует в установленном порядке продажу, в том числе выступает продавцом, приватизируемого федерального имущества, а также иного имущества, принадлежащего Российской Федерации, включая обеспечение сохранности указанного имущества и подготовку его к продаже.

Согласно пункту 4 Положения Федеральное агентство по управлению государственным имуществом осуществляет свою деятельность непосредственно и через свои территориальные органы и подведомственные организации во взаимодействии с другими федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, общественными объединениями и иными организациями.

На основании распоряжения МТУ Росимущества во Владимирской, Ивановской, Костромской и Ярославской областях от 20.10.2021 года № 33-1650-р были утверждены условия приватизации Имущества, организовано проведение его реализации без объявления цены в электронной форме.

Согласно части 5 статьи 24 Федерального закона от 21.12.2001 года № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее - Федеральный закон № 178-ФЗ) подведение итогов продажи государственного или муниципального имущества и порядок заключения с покупателем договора купли-продажи государственного или муниципального имущества без объявления цены определяются в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, органом государственной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления.

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

Информационное обращение о проведении продажи без объявления цены опубликовано в сети Интернет на сайтах <https://www.torgi.gov.ru> (извещение 271021/0056761/04), <http://tu33.rosim.ru>, <https://roseltorg.ru> (процедура №178fz27102100123).

24 ноября 2021 года, при подведении итогов приема заявок, МТУ Росимущества установлено, что за период приема заявок на участие в продаже поступило 10 заявок от

следующих претендентов.

В соответствии с протоколом подведения, итогов процедуры № 178fz27102100123 в котором, указаны сведения о результатах рассмотрения заявок претендентов и о результатах рассмотрения их ценовых предложений.

Согласно пункту 7 указанного протокола процедура продажи Имуущества признана несостоявшейся, так как по результатам рассмотрения зарегистрированных заявок ни одно предложение о цене имущества не было принято к рассмотрению.

В период приема заявок было подано десять заявок, в том числе заявка ИП Ч. (номер заявки «...»).

Максимальное ценовое предложение составило 1 177 000,00 рублей, что составляет 8% от оценочной стоимости имущества. (рыночная стоимость имущества составляет 14 579 220,00 рублей).

Пунктом 108 Положения предусмотрено, что для участия в продаже имущества без объявления цены претенденты заполняют размещенную в открытой части электронной площадки форму заявки с приложением электронных документов в соответствии с перечнем, приведенным в информационном сообщении о проведении продажи имущества без объявления цены, а также направляют свои предложения о цене имущества.

Указанные в п. 108 Положения документы регистрируются оператором электронной площадки в журнале приема заявок с указанием даты и времени поступления на электронную площадку (п. 109 Положения).

В п. 110 Положения предусмотрено, что зарегистрированная заявка является поступившим продавцу предложением (офертой) претендента, выражающим его намерение считать себя лицом, заключившим с продавцом договор купли-продажи имущества по предлагаемой претендентом цене имущества.

По результатам рассмотрения заявок и прилагаемых к ним документов продавец принимает по каждой зарегистрированной заявке отдельное решение о рассмотрении предложения о цене имущества. Указанное решение оформляется протоколом об итогах продажи без объявления цены в порядке, установленном Положением (п. 115 Положения).

Пункт 115 Положения об организации и проведении продажи предусматривает, что по результатам рассмотрения заявок и прилагаемых к ним документов продавец принимает по каждой зарегистрированной заявке отдельное решение о рассмотрении предложения о цене имущества. Указанное решение оформляется протоколом об итогах продажи без объявления цены в порядке, установленном настоящим Положением (также пункт 10.2 информационного сообщения).

В соответствии с пунктом 115 Положения, если срок для приема заявок, указанный в информационном сообщении о продаже имущества без объявления цены, ни одна заявка не была зарегистрирована либо по результатам рассмотрения зарегистрированных заявок **ни одно предложение о цене имущества не было принято к рассмотрению, продажа имущества без объявления цены признается несостоявшейся.**

Таким образом, исходя из пунктов Положения для признания продажи государственного или муниципального имущества без объявления цены в электронной форме состоявшейся, комиссией не только должна быть принята к рассмотрению заявка претендента, но и предложение о цене приобретения имущества, указанное в заявке. Отказ продавцом в рассмотрении предложений о цене приобретения имущества прямо предусмотрен Положением.

**При этом основания, по которым продавец вправе отказать (причины отказа) в рассмотрении предложений о цене приобретения имущества ни Законом о приватизации, ни Положением не предусмотрены.**

Данная позиция содержится, в частности, в определении Высшего Арбитражного суда Уральского округа от 12.03.2020 № Ф09-354/20 по делу № Ф50-13014/, постановлением ФАС Восточно-Сибирского округа от 10.02.2009 № А10-4405/07-Ф02-9/09 по делу №А10-4405/07.

Процедура № 178fz27102100123 признана несостоявшейся, так как по результатам рассмотрения зарегистрированных заявок ни одно предложение о цене имущества не было принято к рассмотрению.

Основной целью рассматриваемых торгов является установление объективной цены на их предмет.

Таким образом, для признания торгов состоявшимися комиссией не только должна быть принята к рассмотрению сама заявка, но и предложение о цене приобретения имущества, указанное в заявке.

Каких-либо положений, устанавливающих основания для принятия/не принятия к рассмотрению предложения о цене имущества, вышеуказанными актами не установлено.

В рассматриваемом случае организатор торгов воспользовался предоставленным правом и не заключил договор купли-продажи поскольку ни одно предложение о цене не было принято к рассмотрению. В связи с вышеизложенным, довод заявителя подлежит отклонению.

Учитывая, что комиссией не было принято предложение заявителя о цене приобретения имущества в размере 1 177 000,00 рублей как необоснованно низкое, экономически нецелесообразное, действия комиссии по проведению торгов не противоречат требованиям ФЗ № 178 и Постановления № 860, так как основной целью продажи государственного имущества является установление объективных цен на товары, работы, услуги (постановление ФАС Поволжского округа от 20.02.2014 по делу № А57-7322/2013).

Дополнительно Комиссия Владимирского УФАС России отмечает следующее.

В соответствии с пунктом 2 статьи 209 ГК РФ собственник 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, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом.

Пунктом 1 статьи 421 ГК РФ предусмотрено, что 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.

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, а также не содержит право претендента понуждать продавца к заключению договора на условиях предложенной им цены.

Учитывая, что комиссией по продаже государственного имущества не было принято к рассмотрению предложение ИП Ч., действия комиссии по продаже имущества не противоречат требованиям Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», а также Положению об организации продажи государственного или муниципального имущества в электронной форме, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 27.08.2012 № 860.

Руководствуясь пунктом 20 статьи 18.1, пунктом 1 части 25 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», Федеральным законом от 21.12.2001 N 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», Комиссия Владимирского УФАС России, по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

решила:

1. Признать жалобу ИП Ч. (вх. № «...» от «...») на действия организатора торгов – МТУ Росимущества во Владимирской, Ивановской, Костромской и Ярославской областях при проведении торгов по извещению № 271021/0056761/04 лот № 1 на право заключения договора купли – продажи имущества земельный участок с кадастровым номером 33:01:001035:999, площадью 280985 кв.м., с расположенным на нем объектом недвижимого имущества - здание склада запчастей 213 кв.м., с кадастровым номером 33:01:001035:923, здание мехмастерской площадью 1023, 6 кв.м. с кадастровым номером 33:01:001035:927, здание проходной площадью 10,4 кв. м. с кадастровым номером 33:01:001035:978, моечная эстакада площадью 44,9 кв.м. с кадастровым номером 33:01:001035:940, здание блока склада с автомобильной площадью 661,1 кв. м. с кадастровым номером 33:01:001035:924, здание котельной площадью 192,8 кв.м. с кадастровым номером 33:01:001035:925., местонахождение: Владимирская область, Александровский район, с. Андреевское, улица Мелиораторов, д. 11, необоснованной.

2. Обязательное для исполнения предписание не выдавать.

Председатель Комиссии

«...»

Члены Комиссии:

«...»

«...»

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