



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ПО ВЛАДИМИРСКОЙ ОБЛАСТИ

ул. Большая Московская, 1, г. Владимир, 600000 тел./ факс (4922) 53-14-53, 53-13-09
e-mail: to33@fas.gov.ru

РЕШЕНИЕ по делу №033/10/18.1-210/2020

26 марта 2020 года

г. Владимир

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Владимирской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия Владимирского УФАС России), 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 - главного специалиста – эксперта отдела антимонопольного контроля торгов и органов власти;

в присутствии представителей департамента имущественных и земельных отношений администрации Владимирской области <...> на основании доверенности б/н от 25.03.2020 и <...> на основании доверенности б/н от 25.03.2020,

в отсутствие заявителя – <...>, надлежащим образом уведомленного о дате, времени и месте рассмотрения жалобы,

рассмотрев дело № 033/10/18.1-210/2020, возбужденное по жалобе <...> на действия организатора продажи (продавца) государственного имущества – департамента имущественных и земельных отношений администрации Владимирской области по продаже имущества без объявления цены – нежилого помещения (кадастровый номер 33:05:100703:549), площадью 43,7 кв.м по адресу: Владимирская обл., Суздальский р-н., с. Добрынское, ул. Пионерская, д.15, пом. 1 (площадка АО «ЕЭТП», номер процедуры 178fz30012000035),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Владимирской области (далее – Владимирское УФАС России) поступила жалоба <...> (вх. №110-кол от 19.03.2020) на действия организатора продажи (продавца) государственного имущества – департамента имущественных и земельных отношений администрации Владимирской области (далее – ДИЗО АВО) по продаже имущества без объявления цены – нежилого помещения (кадастровый номер 33:05:100703:549), площадью 43,7 кв.м по адресу: Владимирская обл., Суздальский р-н., с. Добрынское, ул. Пионерская, д.15, пом. 1, вместе с

земельным участком (кадастровый номер 33:05:100702:271), площадью 224 кв.м. по адресу: Владимирская обл., Суздальский р-н., с. Добрыньское, ул. Пионерская, д.15, пом. 1 (площадка АО «ЕЭТП», номер процедуры 178fz30012000035).

Доводы жалобы <...> сводятся к следующему.

На основании решений Комиссии организатора продажи, отраженных в итоговом протоколе № 209-и о продаже без объявления цены государственного имущества Владимирской области 178fz30012000035 от 16.03.2020 заявка <...> признана соответствующей требованиям, предусмотренным документацией, а также что <...> признан победителем в рассматриваемом аукционе т.к. ценовое предложение <...> в размере 77 000, 00 рублей было наибольшим.

Однако ДИЗО АВО отказался от заключения договора купли-продажи в формулировке: «Ввиду несогласия с предложенной участником наибольшей ценой, данное предложение не принимать к рассмотрению и договор купли-продажи не заключать».

Полагает, что данное решение, отраженное в итоговом протоколе № 209-и о продаже без объявления цены государственного имущества Владимирской области 178fz30012000035 от 16.03.2020, нарушает требования Закона о защите конкуренции и Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества».

Заявитель просит обязать антимонопольный орган обязать продавца – ДИЗО АВО заключить договор купли-продажи с <...> по вышеуказанному имуществу.

Указанная жалоба принята к рассмотрению в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции), о чем уведомлен Заявитель и Организатор продажи в соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

В адрес Владимирского УФАС России поступило письмо <...> (вх. №2063 от 20.03.2020) о невозможности обеспечения явки на заседание, назначенное на 26.03.2020 в 10.00.

На заседании 26.03.2020 представители ДИЗО АВО представили письменный отзыв (вх. №2223 от 26.03.2020) по доводам жалобы <...>, а также дополнительные документы, запрошенные уведомлением от 20.03.2020.

Представитель ДИЗО АВО пояснил, что у продавца отсутствует обязанность принятия к рассмотрению любого предложения о цене приобретения имущества; основанием для отказа в рассмотрении предложений претендентов о цене приобретения имущества послужило непринятие Комиссией предложенных условий о цене приобретаемого имущества, в связи с чем, считает отказ обоснованным и соответствующим действующему законодательству. Просит признать жалобу необоснованной.

По состоянию на 26.03.2020 от сторон, участвующих в деле каких-либо заявлений, иных ходатайств не поступило.

Исследовав имеющиеся сведения и документы в материалах дела, заслушав и исследовав доводы лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, Комиссия пришла к следующим выводам.

Проведение Продажи регулируется Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее – Закон о приватизации), Положением об организации продажи государственного или муниципального имущества в электронной форме, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 27.08.2012 № 860 (далее - Положение), постановлением Администрации Владимирской области от

23.10.2014 №1102 «Об утверждении положения об организации продажи государственного или муниципального имущества Владимирской области без объявления цены», информационным сообщением о продаже муниципального имущества без объявления цены.

В соответствии со ст. 13 Закона о приватизации одним из способов приватизации является продажа имущества без объявления цены.

Согласно 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 соответствии с п. 10 ст. 32.1 Закона о приватизации в случае проведения продажи государственного и муниципального имущества без объявления цены его начальная цена не указывается.

Согласно информационному сообщению, государственное имущество, выставленное на торги в электронной форме - нежилое помещение (кадастровый номер 33:05:100703:549), площадью 43,7 кв.м. по адресу: Владимирская обл., Суздальский р-н., с. Добрыньское, ул. Пионерская, д.15, пом. 1, вместе с земельным участком (кадастровый номер 33:05:100702:271), площадью 224 кв.м. по адресу: Владимирская обл., Суздальский р-н., с. Добрыньское, ул. Пионерская, д.15, пом. 1.

Основание продажи – распоряжение Департамента имущественных и земельных отношений администрации Владимирской области от 23.01.2020 №83.

Собственник имущества – Владимирская область.

Продавец - Департамент имущественных и земельных отношений администрации Владимирской области.

Оператор электронной площадки – АО «Единая электронная торговая площадка», адрес (www.roseltorg.ru).

Способ приватизации имущества – продаже без объявления цены в электронной форме.

Начало приема заявок – 04.02.2020 с 10.00.

Окончание приема заявок – 12.03.2020 до 16.00.

Подведение итогов продажи имущества (дата рассмотрения заявок и предложений о цене имущества): 16.03.2020 на АО «Единая электронная торговая площадка», адрес (www.roseltorg.ru).

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).

Пунктом 116 Положения предусмотрено, что покупателем имущества признается:

а) в случае регистрации одной заявки и предложения о цене имущества - участник, представивший это предложение;

б) в случае регистрации нескольких заявок и предложений о цене имущества - участник, предложивший наибольшую цену за продаваемое имущество;

в) в случае если несколько участников предложили одинаковую наибольшую цену за продаваемое имущество - участник, заявка которого была подана на электронную площадку ранее других.

На основании пп. "в" п. 117 Положения протокол об итогах продажи имущества без объявления цены подписывается продавцом в день подведения итогов продажи имущества без объявления цены и должен содержать сведения об отказе в принятии заявок с указанием причин отказа.

В соответствии с п. 118 Положения если в 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.

Аналогичное требование содержится в разделе 6 Информационного сообщения.

Таким образом, исходя из перечисленных пунктов Положения и Информационного сообщения для признания продажи государственного 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.

Данная позиция содержится, в частности, в определении Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 26.06.2014 по делу №А57-7322/2013.

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.

По состоянию на 16.00 12.03.2020 для участия в продаже без объявления цены в электронной форме указанного объекта недвижимости с земельным участком было подано 10 заявок участников. Наибольшую цену – 77 000,00 рублей предложили два участника: <...> и <...>.

В итоговом протоколе № 209-И о продаже без объявления цены государственного имущества 178fz30012000035 от 16.03.2020 отражены следующие выводы Комиссии продавца:

- претенденты, не допущенные к участию в продаже посредством публичного предложения, отсутствуют:

- в процедуре 178fz30012000035 участник <...> дал предложение ранее других лиц по наибольшей цене лота в размере 77 000,00 рублей.

- ввиду несогласия с предложенной участником наибольшей ценой данное предложение не принимать к рассмотрению и договор купли-продажи не заключать.

Указанное решение основано на выводе Комиссии о том, что цена, предложенная в заявке <...>, несоизмерима и ниже рыночной стоимости имущества, по которой имущество выставлялось на аукцион и посредством публичного предложения.

Организатором продажи в письменных пояснениях указал, что на основании отчета № 189/03 об оценке рыночной стоимости, составленного ООО «АЙРА ТОРРЕС» от 19.06.2019, рыночная стоимость (начальная цена) продаваемого имущества составила

1 088 184, 00 рубля, при продаже посредством публичного предложения составила - 544 092,00 рубля.

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, регулирующие 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 предложение Заявителя о цене приобретения имущества в размере 77 000 руб., как необоснованное низкое, действия комиссии по продаже государственного 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.

В том числе Комиссия Владимирского УФАС России отмечает, что итоговый протокол № 209-И о продаже без объявления цены государственного имущества 178fz30012000035 от 16.03.2020 не содержит заключения о том, что Комиссией продавца <...> признан победителем в проведенной процедуре.

Руководствуясь пунктом 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», 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 гр. <...> на действия организатора продажи (продавца) государственного имущества – департамента имущественных и земельных отношений администрации Владимирской области по продаже имущества без объявления цены – нежилого помещения (кадастровый номер 33:05:100703:549), площадью 43,7 кв.м. по адресу: Владимирская обл., Суздальский р-н., с. Добрынское, ул. Пионерская, д.15, пом. 1, вместе с земельным участком (кадастровый номер 33:05:100702:271), площадью 224 кв.м. по адресу: Владимирская обл., Суздальский р-н., с. Добрынское, ул. Пионерская, д.15, пом. 1 (площадка АО «ЕЭТП», номер процедуры 178fz30012000035), необоснованной.
2. Предписание организатору продажи (продавцу) государственного имущества – департаменту имущественных и земельных отношений администрации Владимирской не выдавать.

Председатель Комиссии _____ <...>

Члены Комиссии:

_____ <...>

_____ <...>

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