



ФЕДЕРАЛЬНАЯ
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА

УПРАВЛЕНИЕ
по Московской области

ул. Карамышевская наб., д. 44
гор. Москва, 123423
тел./факс (499) 500-15-36
e-mail: to50@fas.gov.ru

29.06.2012 № 04/СС/5509

На № _____ от _____

Комитету по управлению
муниципальным имуществом
города Климовска
ул. Западная, д. 11, г. Климовск,
Московская обл, 142181

**Решение по жалобе на нарушения при организации и проведении
торгов, а также порядка заключения договоров**

29.06.2012 г.

г. Москва

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Московской области (далее – Управление) по рассмотрению жалоб на нарушения при организации и проведении торгов, а также порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе:

ведущего заседания Комиссии заместителя председателя Комиссии:

С.Е. Муравьева – заместителя руководителя Управления;

членов Комиссии:

Е.А. Чернышенко – заместителя руководителя-начальника отдела контроля органов власти Управления,

Д.Ю. Стрельникова – начальника отдела контроля за рекламной деятельностью Управления,

рассмотрев в соответствии со статьёй 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), жалобу на действия (бездействие) организатора торгов при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов,

№ 027388

УСТАНОВИЛА:

В Управление 26.06.2012 поступила жалоба физического лица (далее по тексту – Заявитель) на действия (бездействие) организатора торгов – Комитета по управлению муниципальным имуществом Администрации города Климовска Московской области, место нахождения: Московская область, г. Климовск, ул. Западная, д. 11 (далее – Организатор торгов) при организации и проведении торгов (вх. от 26.06.2012 № 6149) (далее – Жалоба).

Обжалуемые торги – *аукцион на продажу права собственности на недвижимое имущество (извещение № 230512/0132604/01 на сайте torgi.gov.ru)* по лоту № 1 – отдельно стоящее здание, общей площадью 1075,3 кв. м, инв. № 068:024-2095, лит. А, п/А, расположенное по адресу: Московская область, г. Климовск, ул. Школьная, дом 15. Аукцион проводился на основании решения Совета депутатов города Климовска Московской области от 09.12.2010 № 2/9 «Об утверждении прогнозного плана (программы) приватизации имущества муниципального образования «Городской округ Климовск» Московской области на 2011-2013 годы», (далее – Аукцион)

Обжалуемые действия – *несоответствие документации о торгах действующему законодательству, нарушение порядка размещения информации.*

Управлением, в соответствии с частью 11 статьи 18.1 Федерального Закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) направлено Уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу

На рассмотрении Жалобы присутствовали:

- представители Организатора торгов – Елизов Е.П. (доверенность от 29.06.2012 № 787), Истомин Е.В. (доверенность от 29.06.2012 № 786);
- Заявитель.

На заседании Комиссии Заявитель высказал позицию по существу рассматриваемой жалобы и указал на несоответствие законодательству сведений в информационном сообщении о проведении Аукциона (далее – Информационное извещение). По мнению Заявителя, нарушены нормы подпункта 7 пункта 3 статьи 15 и статьи 28 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее – Закон о приватизации), статьи 316, 552, 556 Гражданского кодекса Российской Федерации. В Информационном сообщении отсутствует размер задатка, для внесения его претендентом на счет Организатора торгов во исполнение обеспечения заключения договора купли-продажи. На Аукцион выставлено только здание без земельного участка, предназначенного для обслуживания и эксплуатации здания. Согласно статье 552 Гражданского кодекса Российской Федерации, по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права

собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования. При этом, согласно статье 168 Гражданского кодекса Российской Федерации, сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна.

По мнению заявителя, помимо отсутствия сведений о передаче прав на земельный участок, в информационном сообщении не указаны:

- реквизиты счетов для оплаты платежа;
- реквизиты счетов для оплаты задатка;
- размер задатка;
- образец заявки на участие в торгах (по форме продавца).

Представители Организатора торгов не согласились с позицией Заявителя.

По доводам жалобы пояснили, что Организатором торгов выполнены нормы Закона о приватизации. В информационном сообщении содержались все необходимые сведения, в том числе и в отношении земельного участка.

Относительно доводов жалобы Заявителя, Комиссией Управления установлено следующее.

В соответствии с подпунктом 2 пункта 1 статьи 13 Закона о приватизации, продажа государственного или муниципального имущества на аукционе является одним из способов приватизации государственного и муниципального имущества.

В статье 14 Закона о приватизации указано, что органы местного самоуправления самостоятельно определяют порядок принятия решений об условиях приватизации муниципального имущества.

Порядок проведения аукциона по продаже государственного или муниципального имущества, условия участия в нем, а также порядок оплаты имущества регулируются Законом о приватизации и Положением об организации продажи государственного или муниципального имущества на аукционе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 12.08.2002 № 585 (далее по тексту – Положение об организации продажи).

Дата проведения Аукциона назначена на 09.07.2012 г.

Пунктом 3 статьи 15 Закона о приватизации установлено, что информационное сообщение о проведении продажи имущества наряду со сведениями, предусмотренными Законом о приватизации, должно содержать сведения о размере задатка, сроке и порядке его внесения, назначении платежа, реквизитах счета, порядке возвращения задатка.

Согласно пункту 16 статьи 18 Закона о приватизации, не урегулированные указанной статьей и связанные с проведением аукциона отношения регулируются Правительством Российской Федерации.

Положением об организации продажи также предусмотрено, что информационное сообщение о проведении аукциона наряду со сведениями,

предусмотренными Законом о приватизации, должно содержать сведения о размере задатка, сроке и порядке его внесения, назначении платежа, реквизитах счета, порядке возвращения задатка, а также указание на то, что данное сообщение является публичной офертой для заключения договора о задатке в соответствии со статьей 437 Гражданского кодекса Российской Федерации, а подача претендентом заявки и перечисление задатка являются акцептом такой оферты, после чего договор о задатке считается заключенным в письменной форме.

В связи с внесением изменений в Положение об организации продажи на основании постановления Правительства Российской Федерации от 12.02.2011 № 71 «Об изменении и признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации по вопросам приватизации государственного и муниципального имущества», заключение договора о задатке с 1 марта 2011 года не требуется.

Таким образом, требование Организатора торгов о необходимости заключения предварительного договора о задатке и внесении задатка на соответствующие реквизиты счета, не соответствует указанным нормам.

Согласно пункту 7 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (со дня введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации) и статьи 28 Закона о приватизации, приватизация зданий без одновременной приватизации земельных участков, на которых они расположены, не допускается, за исключением случаев, если такие земельные участки изъяты из оборота или ограничены в обороте. Правовая позиция Президиума Высшего арбитражного суда Российской Федерации изложена в постановлении от 23.03.2010 № 14831/09. Сделка по приобретению объекта недвижимости без земельного участка является ничтожной.

Таким образом, формирование Организатором торгов лота Аукциона без приватизации земельного участка и установление иных условий по возложению обязанностей по оформлению права землепользования на победителя Аукциона, не соответствует указанным нормам.

Комиссией установлены нарушения порядка проведения торгов, предусмотренных Законом о приватизации.

На основании изложенного и руководствуясь статьёй 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать Жалобу на действия Организатора торгов (Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации города Климовска Московской области) частично обоснованной.

2. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание об аннулировании торгов.

Председатель Комиссии

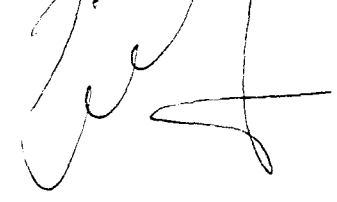


С.Е. Муравьев

Члены Комиссии



Е.А. Чернышенко



Д.Ю. Стрельников