



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](mailto:to50@fas.gov.ru)

29.06.2012 № 64/02/5511

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Администрации городского  
поселения Высоковск Клинского  
муниципального района  
ул. Ленина, д. 13, г. Высоковск,  
Клинский р-н, Московская обл.,  
141650

### 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,

**УСТАНОВИЛА:**

№ 027386

В Управление 26.06.2012 поступила жалоба физического лица (далее по тексту – Заявитель) на действия (бездействие) организатора торгов – Администрацию городского поселения Высоковск Клинского муниципального района, место нахождения: г. Высоковск, Клинский район, Московская область, ул. Ленина, д. 13 (далее – Организатор торгов) при организации и проведении торгов (вх. от 26.06.2012 № 6148) (далее – Жалоба).

Обжалуемые торги – аукцион на продажу права собственности на недвижимое имущество (извещение № 310512/0134219/01 на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru)) по лотам:

– № 1 – здание гаражей, общей площадью 281 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, Клинский район, г. Высоковск, ул. Кирова, строение 5;

– № 2 – здание бани, общей площадью 249,9 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, Клинский район, г. Высоковск, ул. Первомайская, д. 5.

Аукцион проводился на основании постановления администрации городского поселения Высоковск Клинского муниципального района Московской области от 28.05.2012 № 142 «О приватизации муниципального имущества» (далее по тексту – 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 – Калёнов О.Н. (решения Совета депутатов городского поселения Высоковск Клинского муниципального района Московской области от 22.12.2011 № 8/37), Моргунова С.А. (доверенность от 28.06.2012 № 26);

– представитель Заявителя – Бибик И.А., (доверенность от 09.08.2011, зарегистрировано в реестре № 1Д-6417).

На заседании Комиссии представитель Заявителя высказал позицию по существу рассматриваемой жалобы и указал на несоответствие законодательству сведений в информационном сообщении о проведении Аукциона (далее по тексту – Информационное сообщение). По мнению Заявителя нарушены нормы подпункта 6 пункта 3 статьи 15, пункта 1 статьи 18 и статьи 28 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее по тексту – Закон о приватизации), статьи 316, 552, 556 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьи 25.5 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». На Аукцион выставлены только строения без земельных участков,

предназначенных для обслуживания и эксплуатации зданий. 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, если закон не устанавливает, что такая сделка оспорима, или не предусматривает иных последствий нарушения. Статьей 15 Закона о приватизации, предусмотрены требования к содержанию информационного сообщения. По мнению заявителя, помимо отсутствия сведений о передаче прав на земельный участок, в Информационном сообщении не указаны:

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

Часть 1 статьи 18 Закона о приватизации, регламентирует вопросы проведения аукциона, и предусматривает, что на аукционе продается государственное или муниципальное имущество в случае, если его покупатели не должны выполнить какие-либо условия в отношении такого имущества. При этом в информационном сообщении установлено ограничение по использованию приобретенного имущества по назначению – в целях бытового обслуживания населения, тогда как согласно пункту 1 статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации, собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Из чего следует, что в нарушение норм части 1 статьи 18 Закона о приватизации, во взаимосвязи с пунктом 1 статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации, Организатор аукциона установил определенные требования, по использованию отчуждаемого имущества победителем торгов, следовательно необходимо проводить торги в форме конкурса. При этом, статьей 30 Закона о приватизации установлены особенности приватизации объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, которые Организатором торгов не соблюдены.

Представители Организатора торгов частично согласились с позицией Заявителя, пояснив, что у администрации городского поселения Высоковск Клинского муниципального района Московской области нет полномочий по предоставлению земельных участков, в связи с чем недвижимое имущество выставлено на Аукцион без права передачи на земельный участок, занятый такой недвижимостью. Нормы статьи 30 Закона о приватизации, Организатором торгов выполнены.

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.

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.

Дата проведения Аукциона назначена на 16.07.2012 г.

В силу подпункта 6 пункта 3 статьи 15 Закона о приватизации, информационное сообщение о продаже государственного или муниципального имущества, подлежащее опубликованию в официальном печатном издании, должно содержать, за исключением случаев, предусмотренных Законом о приватизации, сведения об условиях и сроках платежа, необходимых реквизитов счетов.

В Информационном сообщении (приложение № 1 к постановлению администрации городского поселения Высоковск от 28.05.2012 № 142 «О приватизации муниципального имущества»), реквизиты счета для оплаты платежа указаны и опубликованы в газете «Серп и молот» № 43 от 07.06.2012 г.

В Информационном сообщении установлены ограничения по использованию приобретаемого муниципального имущества по назначению – в целях бытового обслуживания населения.

Пунктом 4 статьи 30 Закона о приватизации предусмотрено, что обязательным условием приватизации объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения является сохранение их назначения в течение срока, установленного решением об условиях приватизации, но не более чем пять лет с момента приватизации.

В постановлении администрации городского поселения Высоковск Клинского муниципального района Московской области от 28.05.2012 № 142 «О приватизации муниципального имущества» предусмотрено, что обременение приватизируемого имущества: здание бани является объектом коммунально-бытового назначения и может быть использовано только по назначению – в целях бытового обслуживания населения в течение пяти лет с момента приобретения объекта.

Установленные нормы позволяют обеспечить публичные интересы в сохранении социально-культурных и коммунально-бытовых объектов и соответствуют указанным нормам.

Позиция заявителя о проведении торгов в форме конкурса, в связи с установлением Организатором торгов ограничения по использованию приобретаемого имущества по назначению – в целях бытового обслуживания населения не является критерием подлежащим оценке на конкурсе и соответствует статье 30 Закона о приватизации.

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.

Организатором торгов принято решение о приватизации зданий без приватизации земельных участков, что не соответствует указанным нормам.

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

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

### РЕШИЛА:

1. Признать жалобу индивидуального предпринимателя Погорельской Н.Е. на действия Организатора торгов (администрацию городского поселения Высоковск Клинского муниципального района 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