



ФЕДЕРАЛЬНАЯ
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА

УПРАВЛЕНИЕ
по Московской области

ул. Карамышевская наб., д. 44
гор. Москва, 123422
тел./факс (499) 500-15-36
e-mail: to50@fas.gov.ru

№ СА/МА/170

На № _____ от _____

Организатору торгов -
ГУП МО
«Мосагропромдорстрой»
Новосушевский пер, д. 6,
стр. 1, г. Москва, 127018

Заявителю –

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

09.07.2012

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:

М.А. Кирпичев – заместителя руководителя Управления;

членов Комиссии:

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

К.В. Иванюженко – заместителя начальника отдела контроля органов власти 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:

В Управление поступила жалоба физического лица (далее по тексту – Заявитель) на действия (бездействие) организатора торгов – ГУП МО «Мосагропромдорстрой» (Новосущевский пер, д. 6, стр. 1, г. Москва) (далее – Организатор торгов) при организации и проведении торгов (вх. от 02.07.2012 № 6354) (далее – Жалоба).

Обжалуемые торги – аукцион на продажу права собственности на недвижимое имущество, расположенное по адресу: Московская область, Химкинский район, дер. Филино, о/л «Берёзки» - корпус спальный № 33, корпус спальный № 34, корпус спальный № 35, корпус спальный № 40, корпус спальный № 41, дом для персонала № 36, клуб корпус № 37, дом персонала № 38, дом для занятий № 39 - лот № 1 (далее по тексту – Аукцион). Информационное сообщение размещено на официальном сайте Министерства имущественных отношений Московской области по адресу http://mio.mosreg.ru/prod_im/2842.html.

Аукцион проводился на основании письма Министерства имущественных отношений Московской области от 16.03.2012 г. № ИС-3960 «О согласовании продажи объектов недвижимости».

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 заседании Комиссии Заявитель 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 статьи 552 Гражданского кодекса Российской Федерации, пункт 3 статьи 15 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», абзаца 2 пункта 6 Положения об организации продажи государственного или муниципального имущества на аукционе, утверждённого постановлением Правительства Российской Федерации от 12.08.2002 № 585. 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. Статьей 15 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», предусмотрены

требования к содержанию информационного сообщения. По мнению заявителя, помимо отсутствия сведений о передаче прав на земельный участок, в Информационном сообщении не указаны:

- условия и сроки платежа, необходимые реквизиты счетов;
- размер задатка, срок и порядок его внесения, необходимые реквизиты счетов. Реквизиты, указанные в Информационном извещении, не соответствуют действительности.

Представители Организатора торгов не согласились с позицией Заявителя. Согласились, что часть информации, обязательной для опубликования в силу закона, отсутствовала в Информационном извещении. Пояснить причину указания неверных реквизитов затруднились, сославшись на то, что документацию по Аукциону готовили сотрудники, которые уже не работают в ГУП МО «Мосагропромдорстрой». Правильные реквизиты для оплаты указаны в договоре о задатке, который заключался по месту нахождения Организатора торгов, а заявки по указанной причине не отклонялись.

Относительно доводов жалобы Заявителя, Комиссией Управления установлено следующее.

В соответствии с подпунктом 2 пункта 1 статьи 13 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», продажа государственного или муниципального имущества на аукционе является одним из способов приватизации государственного и муниципального имущества.

Порядок проведения аукциона по продаже государственного или муниципального имущества, условия участия в нем, а также порядок оплаты имущества регулируются Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» и Положением об организации продажи государственного или муниципального имущества на аукционе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 12.08.2002 № 585.

На основании пояснений представителей Организатора торгов, Комиссия принимает довод Заявителя о неверных реквизитах счета для внесения задатка в Информационном извещении, как обоснованный.

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 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», 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.

Сведений о возможности применения установленных пунктом 7 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», Организатором торгов не представлено.

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 153-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссией рассмотрены иные обстоятельства проведения Аукциона.

Пунктом 3 статьи 15 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» установлен перечень сведений, подлежащих опубликованию в информационном извещении о проведении аукциона.

В нарушение указанной нормы Информационное извещение не содержит следующих сведений:

- характеристика имущества (подпункт 2 пункта 3);
- условия и сроки платежа, необходимые реквизиты счетов (подпункт 6 пункта 15);
- порядок определения победителей (подпункт 13 пункта 15);
- место подведения итогов продажи имущества (подпункт 14 пункта 15).

В соответствии с текстом Информационного извещения, для участия в Аукционе претенденты должны представить в составе заявки следующие документы:

- договор о задатке;
- надлежащим образом оформленная доверенность на лицо, имеющее право действовать от имени претендента, если заявка подаётся от имени претендента. Представители Организатора торгов пояснили, что подать заявку посредством направления курьера без доверенности невозможно;
- нотариальное согласие супруга(и) на приобретение имущества.

Указанные документы не предусмотрены Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» как документы, необходимые для представления в составе заявки.


Таким образом, Комиссия пришла к выводу что Организатором торгов нарушен порядок проведения торгов, предусмотренный Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества».

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


РЕШИЛА:

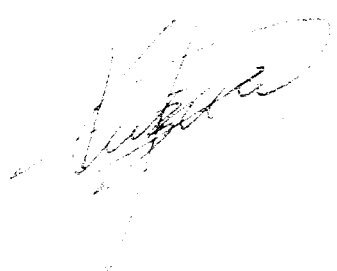
1. Признать жалобу _____, на действия Организатора торгов - ГУП МО «Мосагропромдорстрой» обоснованной.
2. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание об аннулировании торгов.

Председатель Комиссии

 М.А. Кирпичев

Члены Комиссии

 Е.А. Чернышенко

 К.В. Иванюженко

В.В. Кавченко
8 (499) 500-15-12