

РЕШЕНИЕ

по результатам рассмотрения жалобы № 3/42-2016 на действия (бездействие) Организатора торгов – комитета имущественных и земельных отношений администрации муниципального образования Ясногорский район при организации и проведении торгов – аукциона по продаже муниципального недвижимого имущества – помещение, назначение: объекты нежилого назначения, общая площадь 372,1 кв.м., расположенного по адресу: Тульская область, г. Ясногорск, ул. Д. Щербина, д.11

28.12.2016г.
Тула

г.

Комиссия Тульского УФАС России по рассмотрению жалобы < Б >, (далее – Комиссия)

при участии представителей на заседании Комиссии 27.12.2016г.:

- Организатора торгов – комитета имущественных и земельных отношений администрации муниципального образования Ясногорский район:

заявителя жалобы,

а также в присутствии:

– директора ПКФ «МКС»

после объявления перерыва, на заседании Комиссии 28.12.2016г. присутствовал представитель Организатора торгов – комитета имущественных и земельных отношений администрации муниципального образования Ясногорский район, рассмотрев жалобу 3/42-2016 гр. < Б > на действия (бездействие) Организатора торгов – комитета имущественных и земельных отношений администрации муниципального образования Ясногорский район при организации и проведении торгов – аукциона по продаже муниципального недвижимого имущества – помещение, назначение: объекты нежилого назначения, общая площадь 372,1 кв.м., расположенного по адресу: Тульская область, г. Ясногорск, ул. Д. Щербина, д.11, в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

21.12.2016 года в Тульское УФАС России поступила жалоба гр. < Б > (далее – Заявитель) на действия/бездействие Организатора торгов – комитета имущественных и земельных отношений администрации муниципального образования Ясногорский район при организации и проведении торгов – аукциона по продаже муниципального недвижимого имущества – помещение, назначение: объекты нежилого назначения, общая площадь 372,1 кв.м., расположенного по адресу: Тульская область, г. Ясногорск, ул. Д. Щербина, д.11 (далее – Аукцион).

Предмет Аукциона – помещение, назначение: объекты нежилого назначения, общая площадь 372,1 кв.м, этаж 1, номера на поэтажном плане 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,

12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25, расположенное по адресу: Тульская область, Ясногорский район, г. Ясногорск, ул. Д. Щербина, д.11.

Информация об Аукционе была размещена на официальном сайте торгов – <https://torgi.gov.ru/>, на официальном сайте администрации муниципального образования Ясногорский район – <http://yasnogorsk.tulobl.ru/>, в газете «Ясногорье» от 26.10.2016г. № 42, а также поправка - в газете «Ясногорье» от 16.11.2016 № 45.

Информация о поступлении жалобы размещена на официальном сайте Тульского УФАС России – <http://tula.fas.gov.ru>.

Сканированный текст жалобы размещен во вложении к уведомлению о поступлении жалобы 3/42-2016 < Б > и приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу.

Краткое содержание жалобы.

По мнению Заявителя, организация и проведение Аукциона было осуществлено с нарушением норм Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества" (Федеральный закон № 178-ФЗ), Федерального закона от 06.10.2016 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 131-ФЗ) и норм Положения об организации продажи государственного или муниципального имущества на аукционе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 12.08.2002 № 585 (далее – Положение):

22.12.2016г. жалоба < --- > была принята к рассмотрению Тульским УФАС России.

В ходе рассмотрения жалобы, Комиссия установила следующее.

1. По мнению Заявителя, отсутствие в информационном сообщении о проведении Аукциона, опубликованном в районной газете "Ясногорье" от 26.10.2016г. № 42, ссылка на решение Собрания депутатов муниципального образования город Ясногорск Ясногорского района о непосредственном проведении аукциона с указанием начальной цены продаваемого имущества отсутствует, что противоречит подпункту 5 пункта 10 статьи 35 Федерального закона № 131-ФЗ.

Комиссия установила, что согласно пункту 5 части 10 статьи 35 Федерального закона № 131-ФЗ, определение **порядка** управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности находятся в исключительной компетенции представительного органа муниципального образования.

Требования к содержанию информационного сообщения о продаже муниципального имущества установлены, в том числе, пунктом 3 статьи 15 Федерального закона № 178-ФЗ.

Согласно подпункту 1 пункта 3 статьи 15 информационное сообщение должно содержать наименование государственного органа или органа местного

самоуправления, **принявших решение об условиях приватизации** такого имущества, реквизиты указанного решения.

В соответствии со статьей 14 Федерального закона № 178-ФЗ, решение об условиях приватизации федерального имущества принимается в соответствии с **прогноznым планом** (программой) приватизации федерального имущества. В данном решении должны содержаться наименование имущества и иные позволяющие его индивидуализировать данные (характеристика имущества), способ приватизации имущества, начальная цена имущества, срок рассрочки платежа (в случае ее предоставления), иные необходимые для приватизации имущества сведения.

Комиссией было установлено, что вышеуказанные сведения содержатся в постановлении администрации муниципального образования Ясногорский район от 20.10.2016 № 905 «О проведении аукциона по продаже муниципального недвижимого имущества – помещение, назначение: объекты нежилого назначения, общая площадь 372,1 кв.м., расположенного по адресу: Тульская область, г. Ясногорск, ул. Д. Щербина, д. 11 (далее – Постановление № 905).

Прогнозныи план (программой) приватизации муниципального имущества утвержден решением Собрания депутатов муниципального образования город Ясногорск Ясногорского района от 23.11.2015 № 40 «Об утверждении прогнозного плана (программы) приватизации муниципального имущества муниципального образования город Ясногорск Ясногорского района на 2016 год» (Прогнозныи план на 2016г.).

В информационных сообщениях о проведении Аукциона размещенных на официальном сайте торгов – <https://torgi.gov.ru/>, на официальном сайте администрации муниципального образования Ясногорский район – <http://yasnogorsk.tulobl.ru/>, в газете «Ясногорье» от 26.10.2016г. № 42 имеются отсылки на Постановление № 905 и Прогнозныи план на 2016г.

Таким образом, данный довод Заявителя является необоснованным.

2. По мнению Заявителя, Организатор торгов нарушил информационное обеспечение Аукциона при опубликовании в районной газете "Ясногорье" от 16.11.2016г. № 45 на стр.13 поправок к первоначальному сообщению о проведении Аукциона.

Комиссия установила, что согласно информационному сообщению о проведении Аукциона, опубликованному в районной газете "Ясногорье" от 26.10.2016 № 42:

- дата начала приема заявок на участие в Аукционе – 26.10.2016г.,
- окончание приема заявок на участие в Аукционе – 25.11.2016г.,
- дата рассмотрения заявок и документов претендентов, определение участников Аукциона – 28.11.2016г.,

- дата проведения Аукциона – 01.12.2016г.,
- подведение итогов Аукциона – 01.12.2016г. после его окончания;

Согласно информационному сообщению о проведении Аукциона, опубликованному в районной газете "Ясногорье" от 16.11.2016 № 45:

- дата начала приема заявок на участие в Аукционе – 09.11.2016г.,
- окончание приема заявок на участие в Аукционе – 09.12.2016г.,
- дата рассмотрения заявок и документов претендентов, определение участников Аукциона – 12.12.2016г.,
- дата проведения Аукциона – 19.12.2016г.
- подведение итогов Аукциона – 19.12.2016г. после его окончания;

В соответствии с частью 1 статьи 15 Федерального закона № 178-ФЗ официальным сайтом в сети "Интернет" для размещения информации о приватизации муниципального имущества, является официальный сайт Российской Федерации в сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов, определенный Правительством Российской Федерации - <https://torgi.gov.ru/>.

Кроме того, согласно части 2 статьи 15 Федерального закона № 178-ФЗ, информационное сообщение о продаже муниципального имущества, об итогах его продажи размещается также на сайте продавца муниципального имущества в сети "Интернет". Информационное сообщение о продаже муниципального имущества подлежит размещению на официальном сайте в сети "Интернет" не менее чем за тридцать дней до дня осуществления продажи указанного имущества.

Согласно подпункту «д» пункта 3 Положения продавец при подготовке и проведении аукциона организует подготовку и размещение информационного сообщения о проведении аукциона в сети "Интернет" в соответствии с требованиями, установленными Федеральным [законом](#) № 178-ФЗ и Положением. Комиссия установила, что информационное сообщение о проведении Аукциона 08.11.2016г. было опубликовано на официальном сайте торгов – <https://torgi.gov.ru/>, 09.11.2016г. - на официальном сайте администрации муниципального образования Ясногорский район – <http://yasnogorsk.tulobl.ru/>. Данные информационные сообщения о проведении Аукциона содержат следующие сведения:

- дата начала приема заявок на участие в Аукционе – 09.11.2016г.,
- окончание приема заявок на участие в Аукционе – 09.12.2016г.,
- дата рассмотрения заявок и документов претендентов, определение участников Аукциона – 12.12.2016г.,
- дата проведения Аукциона – 19.12.2016г.
- подведение итогов Аукциона – 19.12.2016г. после его окончания;

На основании вышеизложенного, Комиссия установила, что Организатором торгов были соблюдены требования федерального законодательства по информационному обеспечению приватизации муниципального имущества.

Таким образом, данный довод Заявителя является необоснованным.

3. По мнению Заявителя, Организатором торгов был нарушен срок проведения Аукциона.

В ходе рассмотрения данного довода Заявителя, Комиссия установила, что в информационных сообщениях о проведении Аукциона, опубликованных 08.11.2016г. на официальном сайте торгов – <https://torgi.gov.ru/> и 09.11.2016г. - на официальном сайте администрации муниципального образования Ясногорский район – <http://yasnogorsk.tulobl.ru/> указано, что рассмотрение заявок и документов, определение участников Аукциона состоится 12.12.2016г., проведения Аукциона состоится 19.12.2016г.

Согласно части 4 статьи 18 Федерального закона № 178-ФЗ, аукцион проводится не позднее третьего рабочего дня со дня признания претендентов участниками аукциона.

Таким образом, проведение Аукциона должно было быть назначено на 14.12.2016г.

На основании вышеизложенного, Комиссией было установлено, что Организатором торгов нарушен порядок организации и проведения торгов.

Вместе с тем доказательств каких-либо последствий для участников Аукциона вышеуказанным нарушением в материалы настоящей жалобы не представлены.

Таким образом, данный довод Заявителя является обоснованным.

4. По мнению Заявителя, информационное сообщение содержит противоречивые условия об оплате приобретенного имущества, что может вводить в заблуждение претендентов на участие в Аукционе.

Комиссия установила, что согласно информационным сообщениям о проведении Аукциона, опубликованным 08.11.2016г. на официальном сайте торгов – <https://torgi.gov.ru/> и 09.11.2016г. - на официальном сайте администрации муниципального образования Ясногорский район – <http://yasnogorsk.tulobl.ru/>, формой платежа за имущество является единовременное перечисление денежных средств на счет продавца, с учетом вычета задатка до заключения договора купли-продажи.

В соответствии с пунктом 2 обязательств претендентов на участие в Аукционе, установленных в заявке на участие в Аукционе (приложение 1 к аукционной документации), в случае признания участника победителем аукциона, он обязан заключить с продавцом договор купли-продажи в течение 5 дней с даты подведения итогов аукциона и уплатить продавцу имущества цену, установленную по результатам аукциона.

В информационном сообщении о проведении Аукциона, опубликованном в газете «Ясногорье» от 26.10.2016г. № 42 указаны два варианта способов оплаты приобретаемого на Аукционе имущества, а именно:

-«Форма платежа – единовременное перечисление денежных средств....., с учетом вычета задатка, **до заключения договора купли-продажи**»;

-«Оплата приобретаемого на аукционе имущества должна производиться единовременным платежом в течении 10 рабочих дней **с даты подписания проекта договора купли-продажи**».

В соответствии с подпунктами 6, 10 пунктом 3 статьи 15 Федерального закона № 178-ФЗ, информационное сообщение о продаже муниципального имущества должно содержать сведения об условиях и сроках платежа, необходимых реквизитов счетов, сроке заключения договора купли-продажи такого имущества.

Согласно пункту 15 статьи 18 Федерального закона № 178-ФЗ, передача государственного или муниципального имущества и оформление права собственности на него осуществляются в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором купли-продажи не позднее чем через тридцать дней после дня полной оплаты имущества.

В соответствии с пунктом 1 статьи 35 Федерального закона № 178-ФЗ, оплата приобретаемого покупателем муниципального имущества **производится единовременно или в рассрочку**. Срок рассрочки не может быть более чем один год.

В соответствии с пунктом 20 Положения оплата приобретаемого на аукционе имущества производится путем перечисления денежных средств на счет, указанный в информационном сообщении о проведении аукциона. Внесенный победителем продажи задаток засчитывается в счет оплаты приобретаемого имущества. Денежные средства в счет оплаты приватизируемого федерального имущества подлежат перечислению победителем аукциона в установленном порядке в федеральный бюджет на счет, указанный в информационном сообщении о проведении аукциона, в размере и сроки, указанные в договоре купли-продажи, но не позднее 30 рабочих дней со дня заключения договора купли-продажи.

Иных требований к условиям оплаты приобретаемого на аукционе имущества федеральное законодательство не содержит.

5. Заявитель указывает об отсутствии сведений о предыдущих торгах в извещении о проведении Аукциона.

Комиссией при рассмотрении данного довода Заявителя было установлено, что сведения о предыдущих торгах (аукционах) по продаже имущества (помещение, назначение: объекты нежилого назначения, общая площадь 372,1 кв.м., расположенного по адресу: Тульская область, г. Ясногорск, ул. Д. Щербина, д.11) содержатся в информационном сообщении о проведении Аукциона, размещенном на официальном сайте торгов – <https://torgi.gov.ru/>, а именно указано: «26.08.2015г. – признан несостоявшимся в связи с отсутствием заявок, 05.09.2016г. – признан несостоявшимся в связи с отсутствием заявок».

Информационные сообщения, опубликованные на официальном сайте администрации муниципального образования Ясногорский район – <http://yasnogorsk.tulobl.ru/>, в газете «Ясногорье» от 26.10.2016г. № 42, а также поправка - в газете «Ясногорье» от 16.11.2016 № 45 не содержат вышеуказанной информации.

Таким образом, данный довод Заявителя является обоснованным.

6. По мнению Заявителя, поскольку аукцион по продаже муниципального недвижимого имущества – помещение, назначение: объекты нежилого назначения, общая площадь 372,1 кв.м., расположенного по адресу: Тульская область, г. Ясногорск, ул. Д. Щербина, д.11 ранее уже объявлялся в 2016 году (постановление администрации муниципального образования Ясногорский район от 16.06.2016г. № 449), то продажа указанного помещения должна была осуществляться посредством публичного предложения.

Комиссия установила, что согласно пункту 7 части 1 статьи 6 Федерального закона № 178-ФЗ в компетенцию органов местного самоуправления в сфере приватизации входит принятие решения об условиях приватизации федерального имущества.

Заявителем в приложении к настоящей жалобе было представлено информационное сообщение о продаже муниципального имущества на аукционе, опубликованное в районной газете «Ясногорье» от 29.06.2016г. № 25, согласно которому вышеуказанное имущество выставляется на торги в форме открытого аукциона. Дата проведения данного аукциона – 05.08.2016г.

В ходе рассмотрения данного довода Заявителя, Комиссией было установлено, что на официальном сайте администрации муниципального образования Ясногорский район – <http://yasnogorsk.tulobl.ru/> 29.06.2016г. было размещено информационное сообщение о продаже муниципального имущества – помещение, кадастровый (условный) номер <...> :23:010302:4577, назначение: объекты нежилого назначения, общая площадь 372,1 кв.м., адрес объекта: Тульская область, Ясногорский район, город Ясногорск, ул. Д. Щербина, д.11 на аукционе.

29.07.2016г. на официальном сайте администрации муниципального образования Ясногорский район – <http://yasnogorsk.tulobl.ru/> было размещено информационное сообщение об итогах указанного аукциона, в соответствии с которым аукцион был признан несостоявшимся в связи с отсутствием заявок.

Кроме того, Комиссия установила, что в информационном сообщении о проведении Аукциона, размещенном 08.11.2016г. на официальном сайте торгов – <https://torgi.gov.ru/> имеются сведения о предыдущих торгах (аукционах) по продаже вышеуказанного имущества, а именно указано: «26.08.2015г. – признан несостоявшимся в связи с отсутствием заявок, 05.09.2016г. – признан несостоявшимся в связи с отсутствием заявок».

Комиссия установила, что согласно части 1 статьи 23 Федерального закона № 178-ФЗ, в случае, если аукцион по продаже муниципального имущества был признан несостоявшимся, продажа данного имущества осуществляется посредством публичного предложения. Таким образом, указанная норма **регламентирует основания проведения продажи имущества посредством публичного предложения.**

Вместе с тем, необходимо отметить, что федеральное законодательство не содержит нормы, запрещающей проводить торги в форме аукциона по продаже муниципального имущества, если ранее данное имущество уже выступало в качестве предмета аукциона, который был признан несостоявшимся.

7. Заявитель указал, что в протоколе об итогах аукциона по продаже муниципального имущества № 4 от 19.12.2016г. не отражены иные лица со стороны продавца, которые присутствовали и участвовали в проведении Аукциона.

В ходе рассмотрения данного довода Заявителя, Комиссия установила, что Федеральным законом № 178-ФЗ не установлен порядок оформления протокола об итогах аукциона. В соответствии с пунктом 15 Положения, регламентирующим порядок проведения аукциона, документом, удостоверяющим право победителя на заключение договора купли-продажи имущества, является протокол об итогах аукциона, подписанный аукционистом и уполномоченным представителем продавца.

В материалы настоящей жалобы представлена копия протокола об итогах аукциона по продаже муниципального имущества № 4 от 19.12.2016г. содержит указания на аукциониста, уполномоченного представителя продавца, а также и их подписи.

8. Заявитель указал, что протокол об итогах аукциона по продаже муниципального имущества № 4 от 19.12.2016г., размещенный на официальном сайте торгов – <https://torgi.gov.ru/> не содержит указания на аукциониста, уполномоченного представителя продавца и их подписи, в связи с чем, по мнению Заявителя, не может являться основанием для заключения договора купли-продажи.

Комиссия при рассмотрении данного довода установила, что в соответствии с частью 11 статьи 18 Федерального закона № 178-ФЗ уведомление о признании участника аукциона победителем выдается победителю или его полномочному представителю под расписку в день подведения итогов аукциона.

Согласно части 14 статьи 18 Федерального закона № 178-ФЗ, в течение пяти рабочих дней с даты подведения итогов аукциона с победителем аукциона заключается договор купли-продажи.

В соответствии с подпунктом «к» пункта 15 Положения, протокол об итогах аукциона, подписанный аукционистом и уполномоченным представителем продавца, является документом, удостоверяющим право победителя на заключение договора купли-продажи имущества.

Протокол об итогах аукциона по продаже муниципального имущества № 4 от 19.12.2016г., представленный в материалы жалобы, содержит указания на аукциониста, уполномоченного представителя продавца, а также и их подписи.

Таким образом, данный довод заявителя не обоснован.

Кроме того, Комиссия Тульского УФАС России установила следующее.

Согласно статье 12 Федерального закона № 178-ФЗ начальная цена подлежащего приватизации муниципального имущества устанавливается в случаях, предусмотренных указанным законом, в соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность, **при условии, что со дня составления** отчета об оценке объекта оценки **до дня размещения на официальном** сайте в сети "Интернет" информационного сообщения о продаже муниципального имущества прошло **не более чем шесть месяцев**.

В соответствии со статьей 8 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (далее – Закон об оценочной деятельности) проведение оценки объектов оценки **является обязательным** в случае вовлечения в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям, в том числе:

-при определении стоимости объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, **в целях их приватизации**, передачи в доверительное управление либо передачи в аренду.

При этом согласно статье 8.1 Закона об оценочной деятельности **заказчик** наряду с информацией, предусмотренной данной статьей, **обязан включать отчет об оценке объекта оценки** в Единый федеральный реестр сведений о фактах деятельности юридических лиц в течение десяти рабочих дней с даты его принятия при проведении оценки объектов оценки в следующих случаях:

-определение стоимости объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, их продажа, приватизация, передача в качестве вклада в уставные капиталы, фонды юридических лиц или иное отчуждение, а также передача указанных объектов в доверительное управление либо в аренду.

В случае, если заказчиком являются органы власти/органы местного самоуправления, включение информации об отчете об оценке объекта оценки и отчетов об оценке объектов оценки в Единый федеральный реестр сведений о фактах деятельности юридических лиц осуществляется без взимания платы.

Согласно статье 9 Закона об оценочной деятельности основанием для проведения оценки является договор на проведение оценки объектов оценки, заключенный заказчиком с оценщиком или с юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор.

В соответствии со статьей 12 Закона об оценочной деятельности "Достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения", итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой **для целей определения начальной цены предмета аукциона** или конкурса, совершения сделки **в течение шести месяцев с даты составления отчета**.

При проведении оценки заказчик оценки согласно статье 15.2 Закона об оценочной деятельности обязан содействовать оценочной компании, оценщику в

своевременном и полном проведении оценки, создавать для этого соответствующие условия, **предоставлять необходимые информацию и документацию, давать по устному или письменному запросу оценочной компании, оценщика исчерпывающие разъяснения и подтверждения в устной и письменной форме**, а также запрашивать необходимые для проведения оценки сведения у третьих лиц;

При этом в соответствии со статьей 16 Закона об оценочной деятельности не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

В соответствии с пунктом 3 Положения **продавец** в соответствии с законодательством Российской Федерации при подготовке и проведении аукциона осуществляет следующие функции:

а) обеспечивает в установленном порядке проведение оценки подлежащего приватизации имущества, определяет начальную цену продаваемого на аукционе имущества (далее именуется – начальная цена продажи), а также величину повышения начальной цены ("шаг аукциона") при подаче предложений о цене имущества в открытой форме;

б) определяет размер, срок и условия внесения задатка физическими и юридическими лицами, намеревающимися принять участие в аукционе, а также иные условия договора о задатке;

При этом в соответствии с пунктом 4 Положения продавец вправе привлекать к осуществлению функций, указанных в подпунктах "в", "е", "ж" и "з" пункта 3 Положения, отобранных на конкурсной основе юридических лиц на основании заключенных с ними договоров.

В обоснование установления начальной цены вышеуказанного имущества Организатор торгов в ходе заседания Комиссии Тульского УФАС России 27.12.2016г. представил на обозрение подлинники отчетов оценки объекта оценки.

Проанализировав обзриваемые документы, Тульское УФАС России установило следующее.

08.06.2016г. на основании договора № 58/ОЦ от 07.06.2016г. ООО "ГЕОДИЗАЙН" был составлен отчет № 58/ОЦ по определению рыночной стоимости нежилого помещения, общей площадью 372,1м² (адрес объекта: Тульская область, Ясногорский район, город Ясногорск, ул. Щербина, д.11; кадастровый (условный) номер <...> : 23 : 010302 : 4577) (далее – Отчет от 08.06.2016г.)

В заключении об оценке от 08.06.2016г. (стр.2 Отчета от 08.06.2016г.) указано: предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения – **результаты оценки могут быть использованы только для реализации прав собственника объекта оценки**. Рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 08.06.2016г. составляет округленно до целой тысячи, включая НДС –

1.865.000 рублей.

На стр.4 Отчета от 08.06.2016г. указаны сведения о заказчике – индивидуальный предприниматель Куличков, а на стр. 6 данного отчета указано, что "на основании задания заказчика был заключен Договор, в котором была поставлена задача перед ООО "ГЕОДИЗАЙН" определить рыночную стоимость объекта оценки".

В приложении к Отчету от 08.06.2016г. содержится копия свидетельства о государственной регистрации права от 09.06.2012г., заверенная председателем комитета имущественных и земельных отношений. Согласно данным указанного свидетельства объект оценки (приватизируемое имущество) находится в собственности муниципального образования г. Ясногорск Ясногорского района.

07.09.2016г. в соответствии с условиями договора № 219 от 01.09.2016г. ООО "Формат Эксперт Сервис" был составлен отчет № 7100/010916/О-219/Ф-05/0219 об определении рыночной стоимости объекта недвижимости: помещение, назначение: объекты нежилого назначения, общая площадь 372,1м², номера на поэтажном плане 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 (адрес объекта: Тульская область, Ясногорский район, город Ясногорск, ул. Щербина, д.11; кадастровый (условный) номер <...> : 23 : 010302 : 4577) (далее – Отчет от 07.09.2016г.)

На стр.2 Отчета от 07.09.2016г. указано, что "в нашем понимании, результаты проведенных оценочных исследований будут использованы **ИСКЛЮЧИТЕЛЬНО ДЛЯ ЦЕЛЕЙ И ЗАДАЧ ЗАКАЗЧИКА**".

На стр.6 Отчета от 07.09.2016г. указаны сведения о заказчике – < Ч >, а также указаны цели и задачи оценки – определение рыночной стоимости объекта оценки для договора купли-продажи.

Согласно заключению об итоговой величине рыночной стоимости объекта оценки (стр.47 Отчета от 07.09.2016г.) величина рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на 01.09.2016г. составляет округленно – 1.062.000 рублей.

В приложении к Отчету от 07.09.2016г. содержится копия свидетельства о государственной регистрации права от 31.12.2008г. Согласно данным указанного свидетельства объект оценки (приватизируемое имущество) находится в собственности муниципального образования Ясногорский район.

Рыночная стоимость объекта оценки, установленная Отчетом от 08.06.2016г. в размере 1.865.000 рублей, была определена Организатором торгов в качестве начальной цены продажи вышеуказанного имущества при организации и проведении аукциона по его продаже в июне-августе 2016г. При этом размер задатка и "шаг аукциона" устанавливаются продавцом в процентном отношении от начальной цены продажи имущества.

Рыночная стоимость объекта оценки, установленная Отчетом от 07.09.2016г. в размере 1.062.000 рублей, была определена Организатором торгов в качестве начальной цены продажи вышеуказанного имущества с начислением на указанную сумму НДС, что составило общую начальную цену имущества 1.253.160 рублей при организации и проведении аукциона по его продаже в ноябре-декабре 2016г.. При этом размер задатка и "шаг аукциона" устанавливаются

продавцом в процентном отношении от начальной цены продажи имущества.

Анализ вышеуказанных норм федерального законодательства позволяет сделать вывод об отсутствии у Организатора торгов правовых оснований установления начальной цены вышеуказанного имущества на основании Отчетов от 08.06.2016г. и Отчета от 07.09.2016г.

Кроме того, на дату публикации в сети Интернет информационного сообщения о проведении Аукциона – 08.11.2016г. – не прошло 6 месяцев со дня составления Отчета от 08.06.2016г., т.е. не истек срок действия Отчета от 08.06.2016г. и его достоверность как документа, содержащего сведения доказательственного значения в соответствии со статьей 12 Закона об оценочной деятельности.

Комиссия также установила, что Отчет от 07.09.2016г. основывался на правоустанавливающих документах, свидетельствующих об ином собственнике муниципального имущества, являвшегося предметом Аукциона, нежели это указано в иных документах, связанных с организацией и проведением Аукциона.

Проанализировав представленную в материалы настоящей жалобы копию журнала регистрации участников аукционов по продаже и аренде муниципального имущества на 2016 год, Комиссия Тульского УФАС России установила, что 01.12.2016г. < Ч >, являвшийся заказчиком установления рыночной стоимости объекта оценки, определенной затем Организатором торгов как начальная имущества, предлагаемого к продаже на Аукционе, подал заявку на участие в Аукционе (номер заявки – 9).

Кроме того, Комиссия установила, что информационное сообщение о продаже муниципального имущества на Аукционе, документация об Аукционе содержат перечень прилагаемых к заявке на участие в Аукционе документов, не соответствующий закрытому перечню предоставляемых претендентами документов, установленному статьей 16 Федерального закона № 178-ФЗ.

Согласно пункту 1 статьи 5 Федерального закона № 178-ФЗ покупателями государственного и муниципального имущества могут быть **любые физические и юридические лица**, за исключением государственных и муниципальных унитарных предприятий, государственных и муниципальных учреждений, а также юридических лиц, в уставном капитале которых доля Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципальных образований превышает 25 процентов, кроме случаев, предусмотренных статьей 25 данного закона.

При этом в соответствии с пунктом 4 статьи 5 Федерального закона № 178-ФЗ в случае если впоследствии будет установлено, что покупатель государственного или муниципального имущества не имел законное право на его приобретение, соответствующая сделка является ничтожной.

Таким образом, требования к участникам Аукциона, установленные разделом 6 документации об Аукционе, противоречат пункту 1 статьи 5 Федерального закона № 178-ФЗ.

Учитывая вышеизложенное, Комиссия приходит к выводу о нарушении Организатором торгов порядка организации и проведения Аукциона.

На заседании Комиссии 28.12.2016г. Организатором торгов был представлен договор купли-продажи имущества – помещение, кадастровый (условный) номер <...> :23:010302:4577, назначение: объекты нежилого назначения, общая площадь 372,1 кв.м., адрес объекта: Тульская область, Ясногорский район, город Ясногорск, ул. Д. Щербина, д.11, заключенный 21.12.2016г. между Организатором торгов – комитетом имущественных и земельных отношений администрации муниципального образования Ясногорский район и победителем Аукциона – ООО Производственно-коммерческая фирма «Модульные кабельные системы».

Поскольку договор купли-продажи вышеуказанного имущества заключен, то оснований для выдачи предписания в отношении Организатора торгов – комитета имущественных и земельных отношений администрации муниципального образования Ясногорский район в соответствии с частью 3.1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», не имеется.

Оценив доказательства и доводы, представленные лицами, участвующими в рассмотрении жалобы и руководствуясь статьей 18.1, статьей 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции", Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу < Б > обоснованной.
2. Передать материалы жалобы № 3/42-2016 < Б > на действия (бездействие) Организатора торгов – комитета имущественных и земельных отношений администрации муниципального образования Ясногорский район должностному лицу, уполномоченному на составление протоколов об административном правонарушении, для рассмотрения вопроса о применении мер административной ответственности.
3. Оснований для принятия иных мер в отношении Организатора торгов – комитета имущественных и земельных отношений администрации муниципального образования Ясногорский район по пресечению и/или устранению последствий нарушения антимонопольного законодательства, а также по обеспечению конкуренции не имеется.

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в арбитражный суд, а также в коллегиальный орган федерального антимонопольного ор