

Управление Федеральной антимонопольной службы по Красноярскому краю

6600

в связи с ненадлежащей работой почты

(в элект

ЛИЦО, НА КОТОРОЕ ПОДАЕТСЯ ЖАЛОБА:

Департамент муниципального имущества и земельных отношений администрации г. Красноярка 660049, г. Красноярск, ул. К. Маркса, 75 тел. приемной: 8 (391) 226-17-01 тел. канцелярии: 8 (391) 226-17-84 электронный адрес: dmi@admkrsk.ru

09.00

Управление Федеральной антимонопольной службы по Красноярскому краю

Входящий № 22 974

"27" 12 2018 г.

Подпись

ЖАЛОБА

на нарушения законодательства, допущенные при проведении торгов

Департамент муниципального имущества и земельных отношений администрации г. Красноярка на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) разместил извещения о продаже без объявления цены в рамках ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества»

1	081119/7439304/02 Лот 1	- нежилое помещение общей площадью 145,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Красноярск, пр-т им. газеты «Красноярский рабочий», д. 124, пом. 269. Нежилое помещение находится в подвале двенадцатиэтажного жилого дома 1976 года постройки. Отдельный вход имеется.
2	081119/7439304/04 Лот 1	нежилое помещение общей площадью 16,7 кв. м, расположенное по адресу: г. Красноярск, ул. Борисевича, д. 6, пом. 133. Нежилое помещение находится в подвале пятиэтажного жилого дома с административными помещениями 1991 года постройки. Отдельный вход отсутствует.
3	081119/7439304/06 Лот 1	нежилое помещение № 51 общей площадью 216,10 кв. м, расположенное по адресу: г. Красноярск, ул. Свердловская, д. 35. Нежилое помещение находится в подвале девятиэтажного жилого дома с административными помещениями 1972 года постройки. Отдельный вход отсутствует.
4	081119/7439304/07 Лот 1	нежилое помещение № 91 общей площадью 603,90 кв. м, расположенное по адресу: г. Красноярск, ул. Одесской, д. 3. Нежилое помещение находится в подвале пятиэтажного из железобетонных панелей жилого дома с подвалом 1972 года постройки. Отдельный вход отсутствует.
5	081119/7439304/09 Лот 1	нежилое помещение общей площадью 481,8 кв. м, расположенное по адресу: г. Красноярск, ул. Томская, д. 41, пом. 1. Нежилое помещение находится в подвале двухэтажного крупнопанельного здания 1974 года постройки. Отдельный вход отсутствует.
6	111119/7439304/02 Лот 1	нежилое помещение общей площадью 317 кв. м, расположенное по адресу: г. Красноярск, ул. Рейдовая, д. 54, пом. 3. Нежилое помещение находится в подвале двухэтажного административного здания 1960 года постройки. Отдельный вход имеется.

7	111119/7439304/04 Лот 1
---	----------------------------

нежилое помещение общей площадью 18,6 кв. м, расположенное по адресу: г. Красноярск, пр-т им. газеты «Красноярский рабочий», д. 83, пом. 58. Нежилое помещение находится в подвале пятиэтажного жилого дома 1966 года постройки. Отдельный вход отсутствует.

Данные помещения находятся в подвалах, имеют крайне не удовлетворительное техническое состояние, ранее не были проданы на аукционах и путем публичного предложения.

Верхотуров В.Е. подал заявки на приобретение части данных помещений, в т.ч в отношении помещения, расположенного по адресу: г. Красноярск, ул. Рейдовая, д. 54, пом. 3.

**Среди участников, подавших заявки и допущенных к продаже помещения по адресу:: г. Красноярск, ул. Рейдовая, д. 54, пом. 3, предложение Верхотурова В.Е. было самым крупным.**

Однако мое предложение не было принято, как необоснованно низкое.

Действия Департамента муниципального имущества и земельных отношений администрации г. Красноярска (далее – Департамент) не соответствуют законодательству по следующим основаниям.

Согласно п. 4 ст. 24 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» в случае поступления предложений от нескольких претендентов покупателем признается лицо, предложившее за государственное или муниципальное имущество наибольшую цену.

Действующее законодательства не устанавливает такого основания для отказа как «цена необоснованно низкая». Следовательно, Департамент должен был с Верхотуровым В.Е., как с лицом, предложившим наибольшую цену, заключить договор купли – продажи.

Обязанности Департамента заключить со мной договор купли – продажи корреспондируются положения п. 2 ст. 17 ФЗ «О защите конкуренции», устанавливающие запрет на не предусмотренное федеральными законами или иными нормативными правовыми актами ограничение доступа к участию в торгах, запросу котировок, запросу предложений. Фактически Верхотуров В.Е. был ограничен в допуске к приобретению муниципального имущества по непредусмотренному действующим законодательствам основаниям, что не соответствует п. 2 ст. 17 ФЗ «О защите конкуренции».

Предложенная мною цена является рыночной. Согласно ст. 3 ФЗ «Об оценочной деятельности» под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства,

Именно данному определению отвечает цена, установленная в ходе проведения реализации имущества в форме «продажа без объявления цены» - на открытом рынке в условиях конкуренции (**на приобретение было подано 11 (!) заявок, 7 из них допущены к продаже**), располагая всей необходимой информацией имеющиеся в наличии заинтересованные лица, на которых а не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, подали свои предложения о цене имущества. Наибольшее цена и является рыночной.

В соответствии со ст. 15 ФЗ «О защите конкуренции» органам местного самоуправления запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в частности запрещается:

необоснованное препятствование осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами, в том числе путем установления не предусмотренных законодательством Российской Федерации требований к товарам или к хозяйствующим субъектам;  
создание дискриминационных условий.

Департамент создал ситуацию, при которой абсолютно произвольно принимает решения о заключении договора купли – продажи, что говорит о наличии дискриминационных условий и коррупционных факторов.

В соответствии со ст. 13 ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» от 21.12.2001 № 178-ФЗ муниципальное имущество реализуется последовательно 3 способами:

1) Аукцион;

2) Публичное предложение. Продажа государственного или муниципального имущества посредством публичного предложения осуществляется в случае, если аукцион по продаже указанного имущества был признан несостоявшимся. Цена первоначального предложения устанавливается не ниже начальной цены, указанной в информационном сообщении о продаже имущества на аукционе, который был признан несостоявшимся, а цена отсечения составляет 50 процентов начальной цены такого аукциона (ст. 23 ФЗ от 21.12.2001 № 178-ФЗ).

3) Продажа без объявления цены. Продажа государственного или муниципального имущества без объявления цены осуществляется, если продажа этого имущества посредством публичного предложения не состоялась. При продаже государственного или муниципального имущества без объявления цены его начальная цена не определяется.

На законодательном уровне установлено, что имущество выставляется на аукцион по стоимости, установленной независимым оценщиком. При продаже имущества путем публичного предложения цена постепенно снижается и достигает 50 % от начальной. Формально, у претендентов появляется возможность приобрести имущество в 2 раза ниже «рыночной» стоимости, установленной независим оценщиком. Вместе с тем, установление такой стоимости прямо предусмотрено федеральным законом.

Кроме того, в случае если продажа публичного предложения не состоялась, то реализация осуществляется продажей «без объявления цены», т.е. имущество реализуется за наибольшую цену без установления низшей цены реализации.

Установление законодателем такого способа реализации обусловлено тем, что общеизвестным обстоятельством является то, что «эффективные» государственные и муниципальные менеджеры довели имущество до такого состояния, что применительно к нему говорить о рыночной стоимости не корректно, т.к. аналогов для определения цены найти просто невозможно, т.к. в частной собственности отсутствует помещения в столь ужасном состоянии. Стоимость ремонта по ул. Рейдовая, д. 54, пом. 3 составит порядка 10 000 руб. за кв.м. Стоимость, предложенная Верхотуровым В.Е., если к ней прибавить стоимость ремонта, абсолютна аналогична стоимости помещений, находящихся в подвалах, с выполненным в них ремонтом, и отчуждаемым из частной собственности.

Согласно ст. 217 ГК РФ имущество, находящееся в государственной или муниципальной собственности, может быть передано его собственником в собственность граждан и юридических лиц в порядке, предусмотренном законами о приватизации государственного и муниципального имущества.

Учитывая, что ФЗ от 21.12.2001 № 178-ФЗ не содержит такого основания для отказа в заключении договора как «цена необоснованно низкая», то договор купли – продажи подлежал заключению с Верхотуровым В.Е.

Более того, кто оценивает, что «цена не обоснована низкая». Протокол подписан Павлович Н.Н. Выезжала ли руководитель Департамента на улицу Рейдовая, знает ли она где она вообще где она находится ? был ли данный чиновник в подвале, доведенном возглавляемым им Департаментом до аварийного состояния, чтобы сделать обоснованный вывод о том, что «цена не обоснована низкая» или ситуация иная, предложенная Верхотуровым В.Е. цена больше, чем поданная иным участником, в признании победителями которых чиновники Департамента имеют личную заинтересованность ?

По каким критериям и оценки Павлович Н.Н. признала Вахтеля Александра Генриховича достойным приобретения нежилого помещения общей площадью 18,6 кв. м, расположенного по адресу: г. Красноярск, пр-т им. газеты «Красноярский рабочий», д. 83, пом. 58, за 20 000,00 (двадцать тысяч) рублей, а также нежилого помещения общей площадью 145,3 кв. м, расположенного по адресу: г. Красноярск, пр-т им. газеты «Красноярский рабочий», д. 124, пом. 269 за 145 000 руб. ?

Очевидно, что большая стоимость за 1 кв.м. не имеет в данном случае значения, т.к. данные помещения находятся на первой линии центра правобережья г. Красноярска (район торгового центра) и, как следствие, сравнивать с ул. Рейдовая (неблагополучная окраина города) в разрезе цены за 1 кв.м. абсолютно не корректно. Кроме того, стоимость 1 кв.м. в помещениях меньшей площади (Красраб 83) всегда больше, чем большей площадью (ул. Рейдовая).

Нежилое помещение общей площадью 16,7 кв. м, расположенного по адресу: г. Красноярск, ул. Борисевича, д. 6, пом. 133, продано за 11.000 руб., т.е. по цене за 1 кв.м., сопоставимой с предложением Верхотурова В.Е. по улице Рейдовая, хотя очевидно, что ул. Борисевича расположена в более привлекательном с коммерческой точки зрения районе.

Нежилое помещение № 51 общей площадью 216,10 кв. м, расположенное по адресу: г. Красноярск, ул. Свердловская, д. 35, продано за 150 000 руб. Очевидно, что адрес ул. Свердловская, д. 35 расположен в более привлекательном с коммерческой точки зрения месте, чем Рейдовая, 54.

Нежилое помещение № 91 по ул. Одесская, 3 продано за 432 руб. за 1 кв.м., т.е. по цене меньшей, чем предложил за 1 кв.м Верхотуров В.Е.

**Нежилое помещение по ул. Томская, 41 площадью 481,8 кв.м. продано за 50 000 руб., т.е. по 103,77 руб. , что практически в 5 раз дешевле, чем предложение Верхотурова В.Е.**

Следовательно, для Верхотурова В.Е. на территории г. Красноярска созданы дискриминационные условия – ему отказали в заключении договора купли – продажи в ситуации, в которой в аналогичных случаях с другими лицами заключались договоры купли – продажи.

Согласно ст. 2 ФЗ от 21.12.2001 № 178-ФЗ приватизация государственного и муниципального имущества основывается на признании равенства покупателей государственного и муниципального имущества и открытости деятельности органов государственной власти и органов местного самоуправления.

На территории г. Красноярска грубо нарушен принцип равенства, в абсолютно одинаковой ситуации с одними лицами, предложившими наибольшую цену в ходе продажи без объявления цены, заключаются договоры купли – продажи, в т.ч. за 103,77 руб. за 1 кв.м., а с другими не заключается договор с предложением более 500 руб. за 1 кв.м.

Этот принцип нарушен также и в отношениях Департамент – Претендент на приобретение имущества. Департамент выстроил систему, в рамках которой может произвольно отказать лицу, предложившему наибольшую цену, заключить договор купли – продажи, не уплачивая каких – либо неустоек. При этом, согласно типовому договору купли – продажи (входит в состав информационного сообщения) Продавец в течение семи рабочих дней с момента истечения срока допустимой просрочки направляет Покупателю письменное уведомление о расторжении Договора. Договор считается расторгнутым с даты, указанной в уведомлении, все обязательства сторон по Договору прекращаются, при этом Покупатель уплачивает неустойку в размере 20% от суммы предложения о цене приобретения объекта.

Следовательно, если покупатель откажется от приобретения имущества, то он уплачивает неустойку 20 процентов от цены, что говорит о неравенстве в отношениях с Департаментом.

Прошу провести проверку по данному заявлению, т.к. Департамент создал систему, которая исключает участие добросовестных и разумных претендентов в продажах муниципального имущества на территории г. Красноярска. Отсутствуют нормативно установленные критерии, по которым Департамент отказывает в заключении договора, следовательно, данные критерии установлены произвольно. Департамент не разместил в извещениях сведения о «цене отсечения», ниже которой он не будет заключать договоры купли – продажи. Вместе с тем, при отсутствии в извещении о продаже «цены отсечения» (цены, ниже которой имущество не будет продано) отказ одним лицам в заключении договора и заключение договора с другими, даже за меньшую цену за 1 кв.м., является произволом, ставящем на повестку вопрос о наличии коррупционных факторов. Для принятия об участии в продаже муниципального имущества Верхотуров В.Е. осмотрел помещения, изучил рынок подвалов г. Красноярска, потратил на это несколько десятков часов. Отказ в заключении договора по непредусмотренному законом основанию делает дальнейшее участие в приватизации муниципального имущества г. Красноярска для него невозможным. Однако снижение количества участников торгов является ограничением конкуренции и приводит к снижению итоговой цены по результатам торгов цены, что по-видимому в действительности и добивается Департамент.

В соответствии с п. 2 ст. 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов,

порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов (далее в настоящей статье - заявитель).

На основании изложенного

ПРОШУ:

1) признать несоответствующими Федеральному закону от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» и Федеральному закону от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» протокол об итогах продажи нежилого помещения по адресу: г. Красноярск, ул. Рейдовая, д. 54, пом. 3 от 18.12.2019.

2) выдать Департаменту муниципального имущества и земельных отношений администрации г. Красноярска предписание об аннулировании протокола об итогах продажи нежилого помещения по адресу: г. Красноярск, ул. Рейдовая, д. 54, пом. 3 и заключении договора купли – продажи с Верхотуровым В.Е.

Приложение:

1. Протокол по продаже помещения по адресу: г. Красноярск, ул. Рейдовая, д. 54, пом. 3;
2. Протокол по продаже помещения по адресу: г. Красноярск, пр-т им. газеты Красноярский рабочий», д. 83, пом. 58;
3. Протокол по продаже нежилого помещения по адресу: г. Красноярск, пр-т им. газеты «Красноярский рабочий», д. 124, пом. 269;
4. Протокол по продаже нежилого помещения общей площадью 16,7 кв. м, расположенного по адресу: г. Красноярск, ул. Борисевича, д. 6, пом. 133;
5. Протокол по продаже нежилого помещения № 51 общей площадью 216,10 кв. м, по адресу: г. Красноярск, ул. Свердловская, д. 35;
6. Протокол по продаже нежилого помещения № 91 по ул. Одесская, 3;
7. Протокол по продаже нежилого помещения по ул. Томская, 41;
8. Информационное сообщение.

