

РЕШЕНИЕ

по жалобе АНО «МО «Реалмед» (вх. № 00949-13)

о нарушении антимонопольного законодательства

04.02.2013г.

г. Пермь

Комиссия по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия) в составе:

рассмотрев жалобу АНО «МО «Реалмед» (вх. № 00949-13) (далее - заявитель) на действия Департамента имущественных отношений Администрации г. Перми (далее – организатор торгов, Департамент) при проведении открытого аукциона по продаже муниципального имущества – встроенных нежилых помещений, общей площадью 883, 1 кв.м и 297, 5 кв.м на 1, 2 этажах и в подвале нежилого здания, расположенного по адресу: г. Пермь, ул. Циолковского, 4, извещение размещено на сайте www.gorodperm.ru.

УСТАНОВИЛА:

06.11.2012 г. Департаментом имущественных отношений Администрации г. Перми на сайте www.dioperm.ru. было размещено извещение о проведении открытого аукциона по продаже муниципального имущества – встроенных нежилых помещений, общей площадью 883, 1 кв.м и 297, 5 кв.м на 1, 2 этажах и в подвале нежилого здания, расположенного по адресу: г. Пермь, ул. Циолковского, 4.

По мнению заявителя, действия организатора торгов при проведении аукциона не соответствуют требованиям действующего законодательства, в частности требованиям Федерального закона от 21.12.2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее – Закон о приватизации).

Статьей 12 Закона о приватизации установлено, что начальная цена подлежащего приватизации государственного или муниципального имущества устанавливается в соответствии с законодательством РФ, регулирующим оценочную деятельность.

Заявитель полагает, что начальная цена муниципального имущества не может быть выше стоимости, указанной в отчете об оценке.

Согласно отчету об оценке № 5052/53 от 12.10.2012 г., проведенной ООО «Промпроект-оценка», стоимость помещений по адресу: г. Пермь, ул. Циолковского,

4 составляет 15005900 т. руб. Департамент выставил имущество для продажи с начальной ценой 15 500 000 т. руб.

Таким образом, по мнению заявителя, организатором аукциона, нарушены положения статьи 12 Закона о приватизации, что является необоснованным завышением начальной цены имущества, а следовательно и «шага аукциона».

Кроме того, заявитель указывает, что в нарушение ч. 5 ст. 15 Закона о приватизации в информационном сообщении о торгах отсутствуют сведения об обременении использования данного муниципального имущества действующим договором аренды № 2727-10М от 21.05.2010 года, заключенным между Департаментом имущественных отношений Администрации г. Перми и АНО «МО «Реалмед» на срок до 19.04.2015г.

Изучив документы и материалы, представленные сторонами на рассмотрение жалобы, заслушав пояснения сторон Комиссия Пермского УФАС России пришла к следующим выводам.

1. Порядок и условия проведения процедуры продажи государственного и муниципального имущества, в том числе путем использования публичного предложения цены регламентируется Федеральным законом от 21.01.2001г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества».

Согласно п. 2 ст. 12 Закона о приватизации начальная цена приватизируемого государственного или муниципального имущества устанавливается в случаях, предусмотренных указанным Федеральным законом, на основании отчета об оценке государственного или муниципального имущества, составленного в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Данное требование также установлено п. «а» ст. 3 Положения «Об организации продажи государственного и муниципального имущества на аукционе», утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 12.08.2002 г. № 585 (далее – Положение).

В соответствии со ст. 8 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» проведение оценки объектов является обязательным в случае вовлечения в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично муниципальным образованиям, в том числе при определении стоимости объектов оценки, принадлежащих муниципальным образованиям, в целях их приватизации.

Требование закона об обязательном проведении оценки выставляемого на торги муниципального имущества Департаментом соблюдено.

Из анализа представленных в антимонопольный орган документов установлено, при определении начальной продажной цены имущества Департамент руководствовался результатом оценки, определенной независимым оценщиком – ООО «Промпроект-оценка» в отчете, согласно которому стоимость подлежащего продаже имущества по состоянию на 05.10.2012 г. составила 15 005 900 руб.

Департамент установил начальную цену продаваемого имущества в размере 15 500 000 руб.

В силу п. «а» ст. 3 Положения об организации продажи государственного или муниципального имущества на аукционе, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 12.08.2002г. № 585, продавец в соответствии с законодательством Российской Федерации при подготовке и проведении аукциона определяет на основании отчета об оценке имущества, составленного в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, начальную цену продаваемого на аукционе имущества.

В соответствии с разъяснениями, содержащимися в Информационном письме Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.05.2005г. № 92 «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком», если законом или иным нормативным актом для сторон сделки, государственного органа, должностного лица, органов управления юридического лица предусмотрена обязательность привлечения независимого оценщика (обязательное проведение оценки) без установления обязательности определенной им величины стоимости объекта оценки, то судам следует иметь в виду, **что оценка, данная имуществу оценщиком, носит лишь рекомендательный характер и не является обязательной.**

Законодательством, регулирующим правоотношения в сфере приватизации государственного и муниципального имущества, предусмотрена лишь обязательность проведения оценки, обязательность определенной независимым оценщиком величины стоимости объекта оценки не установлена.

Таким образом, из анализа указанных норм, следует, что привлечение независимого оценщика является обязательным именно для определения начальной цены находящегося в муниципальной собственности имущества. Продавец принимает к сведению цену продажи муниципального имущества, определенную оценщиком, и руководствуется ей при утверждении начальной цены. Закон устанавливает ограничение в определении начальной цены (не ниже рыночной) в интересах собственника, который вправе реализовать имущество и по более высокой цене, а приобретатель вправе либо согласиться с предложенной ему ценой и заключить договор либо отказаться от совершения сделки.

Следовательно, в рассматриваемом случае Департамент, установив начальную цену приватизируемого имущества в размере, превышающем стоимость имущества, определенную независимым оценщиком, действовал в пределах своих полномочий и в соответствии с требованиями действующего законодательства.

2. В соответствии с ч. 5 ст. 15 Закона о приватизации информационное сообщение о продаже государственного или муниципального имущества, размещаемое на сайтах в сети «Интернет», должно содержать, **в том числе сведения о площади и перечне объектов недвижимого имущества с указанием действующих обременений и установленных при приватизации обременений.**

Частью 2 статьи 31 Закона о приватизации закреплен перечень обременений,

устанавливаемых при приватизации государственного и муниципального имущества, а именно:

- обязанность использовать приобретенное в порядке приватизации государственное или муниципальное имущество по определенному назначению, в том числе объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения;
- обязанность содержать имущество, не включенное в состав приватизированного имущественного комплекса унитарного предприятия и связанное по своим техническим характеристикам, месту нахождения (для объектов недвижимости), назначению с приватизированным имуществом, - обязанность содержать объекты гражданской обороны, объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, имущество мобилизационного назначения;
- иные обязанности, предусмотренные федеральным законом или в установленном им порядке.

Таким образом, наличие договора аренды с другим лицом согласно ст. 31 Закона о приватизации к числу обременений приватизируемого имущества не относится. Поскольку, в силу ст. 617 Гражданского кодекса Российской Федерации **переход права собственности на сданное в аренду имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора аренды, сам факт заключения договора купли-продажи и отсутствие в нем указания на обременение помещений правом аренды на права и законные интересы арендатора не влияет.**

3. Согласно ст. 30 Закона о приватизации объекты социально-культурного назначения (здравоохранения, культуры и спорта) и коммунально-бытового назначения **могут быть приватизированы в составе имущественного комплекса унитарного предприятия**, за исключением используемых по назначению:

- объектов, обеспечивающих нужды органов социальной защиты населения, в том числе детских домов, домов ребенка, домов для престарелых, интернатов, госпиталей и санаториев для инвалидов, детей и престарелых;
- объектов здравоохранения, образования, культуры, предназначенных для обслуживания жителей соответствующего поселения;
- детских оздоровительных комплексов (дач, лагерей);
- жилищного фонда и объектов его инфраструктуры;
- объектов транспорта и энергетики, предназначенных для обслуживания жителей соответствующего поселения.

Объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, разрешенные для приватизации, **но не включенные в подлежащий приватизации имущественный комплекс унитарного предприятия**, могут приватизироваться отдельно в соответствии с настоящим Федеральным законом (ч. 3 ст. 30 Закона о приватизации).

Между тем, довод заявителя о том, что действие указанной статьи распространяется на процедуру приватизации муниципальных помещений, общей

площадью 883, 1 кв.м и 297, 5 кв.м на 1, 2 этажах и в подвале нежилого здания, расположенного по адресу: г. Пермь, ул. Циолковского, 4 не находит своего подтверждения.

Заявителем не доказано, что вышеуказанные помещения, расположенные по адресу: г. Пермь, ул. Циолковского, 4 являются объектом здравоохранения в рамках статьи 30 Закона о приватизации.

Таким образом, довод заявителя о том, что объект муниципальной собственности по адресу: г. Пермь, ул. Циолковского 4 не подлежит приватизации в силу ст. 30 Закона о приватизации является несостоятельным. Ввиду чего, Комиссия Пермского УФАС России не находит оснований для признания жалобы обоснованной.

Учитывая изложенное, на основании статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Комиссия,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу АНО «МО «Реалмед» (вх. № 00949-13) на действия Департамента имущественных отношений Администрации г. Перми при проведении открытого аукциона по продаже муниципального имущества – встроенных нежилых помещений, общей площадью 883, 1 кв.м и 297, 5 кв.м на 1, 2 этажах и в подвале нежилого здания, расположенного по адресу: г. Пермь, ул. Циолковского, 4, извещение размещено на сайте www.gorodperm.ru, необоснованной.