

РЕШЕНИЕ № 10

г. Горно-Алтайск

Резолютивная часть решения оглашена 11.09.2014г.

В полном объеме решение изготовлено 23.09.2014г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Алтай по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее по тексту – Комиссия УФАС по РА),

рассмотрев 11.09.2014г. дело № 10 от 30.04.2014г. по признакам нарушения Администрацией МО «Чойский район» (Республика Алтай, Чойский район, с. Чоя, ул. Ленина, 27, ИНН 0409381852) части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в связи с не размещением в информационном сообщении о проведении аукциона по продаже административного здания, расположенного по адресу: Республика Алтай, Чойский район, с.Чоя, ул. Красноармейская 16, условий и сроков платежа за приобретенное муниципальное имущество, необходимых реквизитов счетов, а также не определением условий отчуждения земельных участков, которые заняты приватизируемой недвижимостью (административное здание и здание машинно-тракторной мастерской, расположенные по адресу: Республика Алтай, Чойский район, с.Чоя, ул. Красноармейская 16), что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции,

УСТАНОВИЛА:

Прокуратурой Чойского района в адрес управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Алтай для проверки направлены материалы аукционов по продаже муниципального имущества (административное здание общей площадью 116,7 кв.м., расположенное по адресу: Республика Алтай, Чойский район, с. Чоя, ул. Красноармейская, 16 и здание машинно-тракторной мастерской площадью 245,6 кв.м., расположенное по адресу: Республика Алтай, Чойский район, с. Чоя, ул. Красноармейская, 16), проведенных Администрацией МО «Чойский район» (вх. № 389 от 21.02.2014г.).

По результатам анализа материалов, УФАС по РА на основании пункта 1 части 2 статьи 39 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» принято решение о возбуждении дела о нарушении антимонопольного законодательства в отношении Администрации МО «Чойский район» по признакам нарушения части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в связи с не размещением в информационном сообщении о проведении аукциона по продаже административного здания, расположенного по адресу: Республика Алтай, Чойский район, с.Чоя, ул. Красноармейская 16, условий и сроков платежа за приобретенное муниципальное имущество, необходимых реквизитов счетов, а также не определением условий отчуждения земельных участков, которые заняты приватизируемой недвижимостью (административное здание и здание машинно-тракторной мастерской, расположенные по адресу: Республика Алтай, Чойский район, с.Чоя, ул. Красноармейская 16), что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Рассмотрение дела № 10 от 30.04.2014г. о нарушении антимонопольного законодательства назначено на 23.05.2014г.

Определением о назначении дела № 10 от 30.04.2014г. к рассмотрению у Администрации МО «Чойский район» запрошены документы и письменные пояснения по выявленным признакам нарушений антимонопольного законодательства.

Запрашиваемые документы 22.05.2014г. представлены Администрацией МО «Чойский район» (вх. 1392).

Согласно письменным пояснениям Администрации МО «Чойский район» от 21.05.2014 № 1016, процедура аукциона со стороны администрации не нарушена. В информационном сообщении изложена вся необходимая информация об аукционе, в т.ч. размещен образец договора купли-продажи, где указаны сведения об условиях и сроках платежей за продаваемое имущество. В п. 7 Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 №11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» разъяснено, что установленная п. 7 ст. 3 Закона о введении в действие ЗКРФ норма о приватизации зданий, строений, сооружений одновременно с приватизацией земельного участка не лишает лицо, ставшее собственником недвижимости вследствие ее приватизации, до введения в действие ЗКРФ (29.10.2001г.), права приобрести земельный участок в собственность, или заключить договор его аренды, за исключением случаев, когда приватизация земельного участка запрещена. Кроме того, на данном земельном участке находятся другие объекты недвижимости (весь жилищно-коммунальный комплекс).

На основании ч. 3, 5 ст. 47 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» рассмотрение данного дела 23.05.2014г. было приостановлено, в связи с рассмотрением Арбитражным судом Республики Алтай дел №А02-645/2014, А02-646/2014.

Рассмотрение дела № 10 Комиссией УФАС по РА было возобновлено 16.07.2014г.

После отложения, рассмотрение дела назначено на 11.09.2014г. 11-00 часов.

Представители Администрации МО «Чойский район» и ООО «Чойское ЖКХ» (заинтересованное лицо) на заседании Комиссии отсутствовали. 11.09.2014г. в адрес управления поступили ходатайства о рассмотрении данного дела в отсутствие представителей ответчиков (вх. №2607 и №2609).

Комиссия УФАС по РА в ходе рассмотрения данного дела о нарушении антимонопольного законодательства установила следующее:

Порядок приватизации муниципального имущества определен Федеральным законом от 21.12.2001г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее – Закон о приватизации).

Решением Совета депутатов муниципального образования «Чойский район» от 25.01.2013г. № 31-3 утвержден прогнозный план приватизации муниципального имущества МО «Чойский район» на 2013 год.

Согласно приложению к данному решению в 2013 году планируется

приватизировать:

- административное здание общей площадью 116,7 кв.м., расположенное по адресу: Республика Алтай, Чойский район, с. Чоя, ул. Красноармейская, 16;

- здание машинно-тракторной мастерской площадью 245,6 кв.м., расположенное по адресу: Республика Алтай, Чойский район, с. Чоя, ул. Красноармейская, 16.

Распоряжениями главы Администрации МО «Чойский район» от 11.03.2013г. № 26 и № 28 утверждены условия приватизации данного муниципального имущества.

13.03.2013г. на сайте «www.torgi.gov.ru» опубликовано информационное сообщение по продаже муниципального имущества, согласно которому:

- характеристика имущества: Лот № 1 Административное здание, назначение: нежилое, общей площадью: 116,7 кв.м. Инвентарный номер <...> :245:01264:0100:20016; находится по адресу: Россия, Республика Алтай, Чойский район, с. Чоя, ул. Красноармейская 16, располагается на земельном участке общей площадью 11878 кв.м., с кадастровым номером 04:02:010111:75;

- форма торгов (способ приватизации) - аукцион, открытый по составу участников, открытый по форме подачи предложений о цене имущества;

- начальная цена приватизируемого имущества лот № 1 – 876 000 (восемьсот семьдесят шесть тысяч) рублей;

- задаток в размере 10% от начальной цены – 87 600 (восемьдесят семь тысяч шестьсот) рублей.

Согласно протоколу № 1 приема заявок на участие в открытом аукционе по продаже муниципального имущества от 12.04.2013г. поступило две заявки (ООО «Маймаспестрой» и ООО «Чойское Жилищно-коммунальное хозяйство»).

Победителем аукциона признано ООО «Чойское Жилищно-коммунальное хозяйство», цена продажи 876 000 рублей (протокол № 2 от 29.04.2013г. об итогах проведения открытого аукциона по продаже административного здания, с. Чоя, ул. Красноармейская, 16).

21.05.2013г. Администрацией МО «Чойский район» с победителем аукциона (ООО «Чойское Жилищно-коммунальное хозяйство») заключен договор купли-продажи административного здания.

21.03.2013г. на сайте «www.torgi.gov.ru» опубликовано информационное сообщение по продаже муниципального имущества, согласно которому:

- Характеристика имущества: Лот № 1 Здание машинно-тракторной мастерской, назначение: нежилое, общей площадью: 245,6 кв.м. Кадастровый (или условный) номер <...> -02-02/007/2012-531, находится по адресу: Россия, Республика Алтай, Чойский район, с.Чоя, ул. Красноармейская 16, располагается на земельном участке общей площадью 11878 кв.м., с кадастровым номером 04:02:010111:75;

- форма торгов (способ приватизации) - аукцион, открытый по составу участников, открытый по форме подачи предложений о цене имущества;

- начальная цена приватизируемого имущества лот № 1 – 1384000 (один миллион триста восемьдесят четыре тысячи) рублей;

- задаток в размере 10% от начальной цены – 138 400 (сто тридцать восемь тысяч четыреста) рублей.

Согласно протоколу № 1 приема заявок на участие в открытом аукционе по продаже муниципального имущества от 19.04.2013г. поступило две заявки (ООО «Чойское Жилищно-коммунальное хозяйство» и <...>).

Победителем аукциона признано ООО «Чойское Жилищно-коммунальное хозяйство», цена продажи 1384000 рублей (протокол № 2 от 13.05.2013г. об итогах проведения открытого аукциона по продаже машинно-тракторной мастерской, с. Чоя, ул. Красноармейская, 16).

30.05.2013г. Администрацией МО «Чойский район» с победителем аукциона (ООО «Чойское Жилищно-коммунальное хозяйство») заключен договор купли-продажи машинно-тракторной мастерской.

Пунктом 6 части 3 статьи 15 Закона о приватизации предусмотрено, что информационное сообщение о продаже государственного или муниципального имущества, подлежащее опубликованию в официальном печатном издании, должно содержать, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом, условия и сроки платежа, необходимые реквизиты счетов.

14.03.2013г. в газете «Чойские вести» опубликовано информационное сообщение о проведении аукциона по продаже административного здания.

Проанализировав данное информационное сообщение, Комиссией УФАС по РА установлено, что в нем не содержатся условия и сроки платежа за приобретенное муниципальное имущество, а также необходимые реквизиты счетов.

Таким образом, в нарушение требований пункта 6 части 3 статьи 15 Закона о приватизации в информационном сообщении о проведении аукциона по продаже административного здания не указаны условия и сроки платежа за приобретенное муниципальное имущество, а также необходимые реквизиты счетов.

Информационное сообщение о проведении аукциона по продаже здания машинно-тракторной мастерской, опубликованное 21.03.2013г. в газете «Чойские вести», соответствует требованиям законодательства о приватизации, в том числе п. 6 ч. 3 ст. 15 Закона о приватизации.

В соответствии с пунктом 1 статьи 552 ГК РФ по договору продажи здания или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования.

При этом пунктом 2 этой же статьи предусмотрено, что в случае, когда продавец является собственником земельного участка, на котором находится продаваемая недвижимость, покупателю передается право собственности на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования, если иное не предусмотрено законом.

Согласно пункту 5 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) одним из принципов земельного законодательства является принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев установленных федеральным законом.

На основании части 1 статьи 28 Закона о приватизации приватизация зданий, строений и сооружений, а также объектов, строительство которых не завершено и которые признаны самостоятельными объектами недвижимости, осуществляется одновременно с отчуждением лицу, приобретающему такое имущество, земельных участков, занимаемых таким имуществом и необходимых для их использования, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Пунктом 4 статьи 35 ЗК РФ предусмотрено, что отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком.

Аналогичные разъяснения содержатся в пункте 11 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах связанных с применением земельного законодательства», из которого следует, что сделки, воля сторон по которым направлена на отчуждение здания, строения, сооружения без соответствующего земельного участка или отчуждение земельного участка без находящихся на нем объектов недвижимости, если земельный участок и расположенные на нем объекты принадлежат на праве собственности одному лицу, являются ничтожными.

Таким образом, в случае если земельный участок (часть земельного участка), который занят этой недвижимостью и необходим для ее использования принадлежит на праве собственности продавцу, то указанный земельный участок подлежит отчуждению одновременно с объектом недвижимости в собственность.

Согласно информационным сообщениям об аукционе по продаже муниципального имущества, приватизируемое муниципальное имущество (здание машинно-тракторной мастерской и административное здание), располагаются на едином земельном участке общей площадью 11878 кв.м., с кадастровым номером 04:02:010111:75.

Таким образом, земельные участки, необходимые для эксплуатации вышеуказанных зданий (строений), на момент проведения торгов не были сформированы (выделены), т.е. не определены границы земельных участков, занимаемые приватизируемыми зданиями. Данные земельные участки на аукцион не выставлялись, и не были предметом сделок по договорам купли-продажи от 21.05.2013г. и от 30.05.2013г.

Администрацией МО «Чойский район» 22.05.2014г. представлен договор №К-41 аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности от 31.12.2013г., согласно которому Администрация МО «Чойский район» предоставляет ООО «Чойское ЖКХ» в аренду земельный участок из категории земель: земли населенных пунктов, с кадастровым номером 04:02:010111:75, расположенный по адресу: Республика Алтай, Чойский район, с. Чоя, ул. Красноармейская, 16, для размещения и обслуживания производственных

помещений ООО «Чойское ЖКХ» в границах, указанных в кадастровом паспорте, общей площадью 11878 кв.м. Срок действия договора определен до 25.12.2014г.

Предметом продажи по договорам купли-продажи от 21.05.2013г. и от 30.05.2013г., заключенным на торгах в процессе приватизации муниципального имущества, являлись только отдельно стоящие здания, продажа которых в соответствии с пунктом 1 статьи 28 Закона о приватизации, должна была быть произведена одновременно с продажей находящихся под ними земельных участков.

Следовательно, указанные договоры заключены в нарушение земельного законодательства, а также законодательства о приватизации.

Частью 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» установлен запрет на совершение при проведении торгов, запроса котировок цен на товары, запроса предложений действий, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

Таким образом, действия Администрации МО «Чойский район», выразившиеся в не размещении в информационном сообщении о проведении аукциона по продаже административного здания условий и сроков платежа за приобретенное муниципальное имущество, необходимых реквизитов счетов, а также не определении условий отчуждения земельных участков, которые заняты выставленной на приватизацию недвижимостью (здание машинно-тракторной мастерской и административное здание), создали условия для ограничения, недопущения конкуренции, а именно привели или могли привести к ограничению количества потенциальных участников аукциона, заинтересованных в приобретении вышеуказанного муниципального имущества, что является нарушением части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства,

РЕШИЛА:

1. Признать Администрацию МО «Чойский район» нарушившей часть 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в связи с не размещением в информационном сообщении о проведении аукциона по продаже административного здания, расположенного по адресу: Республика Алтай, Чойский район, с.Чоя, ул. Красноармейская 16, условий и сроков платежа за приобретенное муниципальное имущество, необходимых реквизитов счетов, а также не определением условий отчуждения земельных участков, которые заняты приватизируемой недвижимостью (административное здание и здание машинно-тракторной мастерской, расположенные по адресу: Республика Алтай, Чойский район, с.Чоя, ул. Красноармейская 16), что привело или могло привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

2. Выдать продавцу муниципального имущества – Администрации МО «Чойский район» предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации продажи муниципального имущества, а именно,

принять меры по расторжению договора аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности №К-41 от 31.12.2013г., провести кадастровые работы по формированию (разделению) земельного участка с кадастровым № 04:02:010111:75 в целях выделения земельных участков, находящихся под объектами недвижимости, подлежащих приватизации в рамках реализации Прогнозного плана приватизации муниципального имущества МО «Чойский район».

3. Передать материалы дела специалисту УФАС по РА для возбуждения административного производства в отношении должностного лица Администрации МО «Чойский район», виновного в нарушении антимонопольного законодательства.

ПРЕДПИСАНИЕ № 10

23 сентября 2014 года

г. Горно-Алтайск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Алтай по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства,

руководствуясь частью 1 статьи 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании своего решения от 23.09.2014г. по делу № 10 от 30.04.2014г. о нарушении Администрацией МО «Чойский район» части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Продавцу муниципального имущества – Администрации МО «Чойский район» совершить действия, направленные на устранение нарушений порядка организации продажи муниципального имущества (административного здания и здания машинно-тракторной мастерской, расположенных по адресу: Республика Алтай, Чойский район, с.Чоя, ул. Красноармейская 16), а именно:

- принять меры по расторжению договора аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности № К-41 от 31.12.2013г., заключенного с ООО «Чойское ЖКХ»;

- провести кадастровые работы по формированию (разделению) земельного участка с кадастровым № 04:02:010111:75 в целях выделения земельных участков, находящихся под объектами недвижимости, подлежащих приватизации в рамках реализации Прогнозного плана приватизации муниципального имущества МО «Чойский район», в объемах, необходимых для эксплуатации вышеуказанных зданий.

О выполнении настоящего Предписания сообщить **в срок до 14.11.2014г.**, представив в Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Алтай подтверждающие документы.