

РЕШЕНИЕ № 3

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю в присутствии представителей ИП Меджидов, ООО «Альянс Плюс», ООО «Арко», ИП Фролова, ИП Кайгородцев, Комитета по управлению имуществом администрации г. Комсомольска-на-Амуре, <...>, рассмотрев жалобу ИП Кайгородцева, ИП Фроловой, ИП Меджидова, ИП Тележкиной, ООО «Арко», ООО «Альянс Плюс», трудового коллектива кафе «Амур» на действия организатора торгов администрации г. Комсомольска-на-Амуре, Комитета по управлению имуществом администрации г. Комсомольска-на-Амуре при проведении открытого аукциона по продаже муниципального имущества, расположенного по ул. Вокзальная, 10 г. Комсомольска-на-Амуре (лот № 2), материалы дела 8-01/13,

УСТАНОВИЛА:

В Хабаровское УФАС России поступила жалоба ИП Кайгородцева, ИП Фроловой, ИП Меджидова, ИП Тележкиной Р.М., ООО «Арко», ООО «Альянс Плюс», трудового коллектива кафе «Амур» на действия организатора торгов администрации г. Комсомольска-на-Амуре, Комитета по управлению имуществом администрации г. Комсомольска-на-Амуре при проведении открытого аукциона по продаже муниципального имущества, расположенного по ул. Вокзальная, 10 г. Комсомольска-на-Амуре (лот № 2). Из жалобы следует, что организатором торгов неправомерно в одном лоте объединены девять объектов, допущены нарушения законодательства при оценке выставленных на продажу объектов, в извещении о проведении аукциона не указана начальная стоимость каждого объекта недвижимости. Данные обстоятельства явились препятствием для подачи заявителями аукционных заявок, в связи с чем просят признать обжалуемые действия администрации г. Комсомольска-на-Амуре незаконными, отменить проводимые торги и обязать организатора торгов разделить сформированные в один лот объекты на самостоятельные лоты.

В заседании комиссии представитель заявителей доводы жалобы поддержала в полном объеме, указав, что укрупнение лота привело к невозможности участвовать в торгах ее доверителей, так как каждый из них заинтересован в покупке отдельного объекта, а не всех в комплексе. Кроме того, заявители арендуют выставленное на торги имущество длительное время, постоянно осуществляют текущий ремонт и содержание данного имущества.

В порядке уточнения организатора торгов, представитель заявителей просила проверить действия Комитета по управлению муниципальным имуществом администрации г. Комсомольска-на-Амуре на предмет соответствия требованиям законодательства. Комиссия принимает уточнение организатора торгов, при том обстоятельстве, что в извещении о проведении аукциона в качестве организатора торгов указан Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации г. Комсомольска-на-Амуре.

Представитель Комитета по управлению муниципальным имуществом администрации г. Комсомольска-на-Амуре с позицией жалобы не согласился, полагает, что аукцион проведен в соответствии с требованиями законодательства. Порядок приватизации государственного и муниципального имущества установлен Федеральным законом от 21.12.2011 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее – Закон № 178-ФЗ), который не содержит запрета на объединение в одном лоте нескольких объектов муниципальной собственности. В установленном порядке администрацией города принято решение о приватизации спорных объектов, проведена независимая оценка рыночной стоимости имущества, в средствах массовой информации и на официальном сайте размещена информация о проведении аукциона. С заявителями неоднократно проводились беседы по вопросу участия в аукционе, однако заявок от них не поступило. Целесообразность объединения объектов в один лот обусловлена их расположением в непосредственной близости друг к другу на одном земельном участке, минимизацией бюджетных расходов, получением максимально возможного дохода от продажи имущества. Формирование единого земельного участка исключило необходимость установления ограничений с целью прохода к каждому зданию с последующим установлением и регистрацией сервитута. Кроме того, заявители могли принять участие в торгах, объединив свой капитал, а в последующем решить вопрос использования приобретенного в долевую собственность имущества. Учитывая, что на участие в аукционе заявок не поступило, аукцион признан несостоявшимся. В настоящее время планируется повторное проведение торгов.

Комиссия Хабаровского УФАС России, рассмотрев жалобу ИП Кайгородцева, ИП Фроловой, ИП Меджидова, ИП Тележкиной, ООО «Арко», ООО «Альянс Плюс», трудового коллектива кафе «Амур», материалы дела, заслушав представителей лиц, участвующих в деле, пришла к следующему выводу.

Статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) установлен порядок обжалования действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги признаны несостоявшимися.

Действия (бездействие) могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленных 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.

По правилам указанной статьи проверке подлежит соблюдение организатором торгов, электронной площадкой, конкурсной или аукционной комиссией установленной законодательством Российской Федерации процедуры торгов, процедуры заключения договоров по результатам торгов.

28.11.2012 в газете «Дальневосточный Комсомольск» опубликовано сообщение о продаже спорного имущества (лот № 2): здание-ангар № 12, литер 3, площадью

500,4 кв.м., здание-склад № 14, литер И, площадью 578,8 кв.м., здание-склад № 15, литер Д, площадью 325,9 кв.м., здание-ангар № 16, литер Н, площадью 468,3 кв.м., здание-ангар № 19, литер П, площадью 475,2 кв.м., здание-ангар № 18 с навесом, литер М, площадью 864,6 кв.м., здание-ангар № 13, литер К, площадью 442,5 кв.м., здание-кафе, литер С, площадью 182,4 кв.м., земельный участок, площадью 12594,00 кв.м. Срок подачи заявок с 28.11.2012 по 24.12.2012. Начальная цена продажи 50136000,00 руб. Также в сообщении перечислены наименование приватизируемых объектов, их площадь, адрес местонахождения, обеспеченность коммунальной инфраструктурой, порядок и условия участия в аукционе и иные сведения. Аналогичное сообщение о продаже размещено на официальном сайте администрации города Комсомольска-на-Амуре в сети «Интернет» www.kmscity.ru.

В установленный на подачу аукционных заявок срок, заявок от претендентов на участие в аукционе не поступило, решением комиссии по проведению торгов аукцион признан несостоявшимся (протокол от 28.12.2012 № 189).

Несогласие заявителей с объединением в одном лоте девяти объектов, установленной продажной стоимостью имущества послужило основанием для обращения в антимонопольный орган с данной жалобой.

Порядок приватизации государственного и муниципального имущества установлен Законом № 178-ФЗ.

В соответствии с пунктом 3 статьи 2 Закона № 178-ФЗ приватизация муниципального имущества осуществляется органами местного самоуправления самостоятельно в [порядке](#), предусмотренном настоящим Федеральным законом. Компетенция органов местного самоуправления в данной сфере отношений определяется правовыми актами органов местного самоуправления (пункт 2 статьи 6).

В силу статьи 10 Закона № 178-ФЗ порядок планирования приватизации имущества, находящегося в собственности субъектов Российской Федерации, и муниципального имущества определяется соответственно органами государственной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления самостоятельно.

Решением Комсомольской-на-Амуре городской Думы от 31.07.2002 № 59 утверждены порядок и условия приватизации объектов и предприятий муниципальной собственности города, исходя из которых, приватизации подлежат объекты, указанные в приложении 1 к решению; решения о приватизации объектов и предприятий муниципальной собственности принимает глава города на основании предложений постоянно действующей комиссии по приватизации. Решения о приватизации муниципального имущества принимаются с учетом экономической несостоятельности предприятий, социальной значимости объектов и предприятий.

Во исполнение решения представительного органа местного самоуправления постановлением администрации города Комсомольска-на-Амуре от 18.07.2006 № 60-па утверждено [Положение](#) о принятии решений о приватизации муниципального имущества, находящегося в собственности городского округа «Город Комсомольск-на-Амуре».

В разделе 2 Положения установлен порядок принятия решения о приватизации муниципального имущества в соответствии с которым, решение о приватизации муниципального имущества принимается администрацией города на основании предложений постоянно действующей комиссии по приватизации предприятий и объектов муниципальной собственности, в соответствии с решением городской Думы о порядке и условиях приватизации и оформляется распорядительным актом.

На основании принятого решения оформляется план приватизации муниципального имущества. План приватизации оформляется в отношении каждого приватизируемого объекта комиссией по приватизации муниципального имущества.

В плане приватизации должны содержаться сведения о наименовании имущества и иные сведения, позволяющие его индивидуализировать (характеристика имущества); способе приватизации имущества; начальной цене; сроке рассрочки платежа (в случае ее предоставления); иные необходимые для приватизации имущества сведения.

В плане приватизации муниципального имущества с применением преимущественного права на приобретение объекта приватизации субъектами малого и среднего предпринимательства, арендующими недвижимое имущество, должны содержаться сведения о наименовании имущества и иные сведения, позволяющие его индивидуализировать (характеристика имущества); способе приватизации с применением преимущественного права на приобретение объекта приватизации в пользу субъекта малого и среднего предпринимательства, арендующего недвижимое имущество; наименовании субъекта малого и среднего предпринимательства, имеющего преимущественное право на приобретение объекта приватизации; цене, равной рыночной стоимости объекта приватизации; - сроке рассрочки до 3-х лет.

Таким образом, муниципальными правовыми актами города Комсомольска-на-Амуре к полномочиям администрации отнесено принятие решения об условиях приватизации муниципального имущества.

Постановлением администрации города от 13.12.2011 № 3673-па утвержден прогнозный план приватизации имущества, находящегося в собственности муниципального образования городской округ «Город Комсомольск-на-Амуре», на 2012 год. Разделом 1 установлен перечень подлежащего приватизации муниципального имущества в числе которого складской комплекс с земельный участком по ул. Вокзальная, 10 г. Комсомольска-на-Амуре (пункт 35) включающий в себя: здание-ангар № 12, литер З, площадью 500,4 кв.м., здание-склад № 14, литер И, площадью 578,8 кв.м., здание-склад № 15, литер Д, площадью 325,9 кв.м., здание-ангар № 16, литер Н, площадью 468,3 кв.м., здание-ангар № 19, литер П, площадью 475,2 кв.м., здание-ангар № 18 с навесом, литер М, площадью 864,6 кв.м., здание-ангар № 13, литер К, площадью 442,5 кв.м., здание-кафе, литер С, площадью 182,4 кв.м., земельный участок, площадью 15314,9 кв.м.

26.09.2012 администрацией города принято постановление № 3077-па о возмездном отчуждении указанного имущества, при этом площадь подлежащего отчуждению земельного участка указана в размере 12594,0 кв.м. Из пояснений представителя Комитета по управлению муниципальным имуществом

администрации следует, что данный земельный участок был образован в результате раздела земельного участка, находящегося в пользовании МУП «Рума». Площадь земельного участка определена на основании кадастрового паспорта.

В соответствии со статьей 209 Гражданского кодекса Российской Федерации собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Исходя из содержания статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации, установленных Законом № 178-ФЗ и поименованными муниципальными правовыми актами порядка и условий приватизации муниципального имущества, Комиссия приходит к выводу, что в данном случае продажа имущества единым лотом требованиям законодательства не противоречит, так как органы местного самоуправления вправе самостоятельно определять состав подлежащего приватизации имущества и условия его приватизации. Кроме того, объединенные в единый лот объекты расположены на одном земельном участке и по одному адресу.

В соответствии с пунктом 2 постановления администрации г. Комсомольска-на-Амуре от 18.07.2006 № 60-па Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации города определен продавцом муниципального имущества к функциям которого отнесено проведение соответствующих процедур по продаже имущества (пункт 3 Положения об организации продажи государственного или муниципального имущества на аукционе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 12.08.2002 № 585).

По общим правилам статьи 5 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 и иных лиц в соответствии с законодательством.

В соответствии со статьей 15 Закона № 178-ФЗ информация о приватизации государственного или муниципального имущества, подлежит опубликованию в официальных печатных изданиях и размещению на официальных сайтах в сети «Интернет», определенных уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, местной администрацией, а также на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации.

Частью 3 указанной статьи установлены требования к содержанию информационного сообщения о продаже государственного или муниципального имущества, которое в частности должно включать начальную цену продажи имущества, наименование имущества и иные позволяющие его

индивидуализировать сведения (характеристики имущества).

Одним из способов приватизации государственного и муниципального имущества является его продажа на аукционе (статья 18 Закона № 178-ФЗ). Отношения, связанные с проведением таких аукционов регулируются статьей 18 Закона № 178-ФЗ, а в части не урегулированной данной статьей, [Положением](#) об организации продажи государственного или муниципального имущества на аукционе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 12.08.2002 № 585.

Как следует из статьи 18 Закона № 178-ФЗ, на аукционе продается государственное или муниципальное имущество в случае, если его покупатели не должны выполнить какие-либо условия в отношении такого имущества. Право его приобретения принадлежит покупателю, который предложит в ходе торгов наиболее высокую цену за такое имущество.

Продолжительность приема заявок на участие в аукционе должна быть не менее чем двадцать пять дней. Аукцион проводится не ранее чем через десять рабочих дней со дня признания претендентов участниками аукциона.

В установленном законом порядке Комитетом по управлению муниципальным имуществом администрации города в средствах массовой информации заблаговременно опубликовано сообщение о продаже имущества. Объем информации, содержащейся в извещении, соответствует статье 15 Закона № 178-ФЗ и положениям данного закона не противоречит.

Объединение объектов в один лот осуществлено Комитетом по управлению муниципальным имуществом администрации города в соответствии с постановлением администрации города от 13.12.2011 № 3673-па. Отсутствие в извещении указания на стоимость каждого объекта в отдельности не может рассматриваться в качестве нарушения порядка информационного обеспечения торгов, так как объекты выставлены на продажу единым комплексом и приобретение какого-либо из объектов в отдельности условиями продажи имущества не предусмотрено.

В соответствии со статьей 8 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» 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 в целях их приватизации.

Из материалов дела следует, что начальная цена продажи спорного имущества в размере 50136000,00 руб. определена в результате независимой оценки и подтверждается выписками из отчетов об оценке рыночной стоимости недвижимости №№ 3239/ГК/Р, 3232/ГК/Р, 3233/ГК/Р, 3234/ГК/Р, 3235/ГК/Р, 3236/ГК/Р, 3237/ГК/Р, 3238/ГК/Р, 731.

Доводы жалобы о несоблюдении оценщиком установленного порядка оценки сводятся к несогласию с результатом определенной рыночной стоимости объектов, проверка обоснованности которой не входит в полномочия антимонопольного органа.

Учитывая установленные обстоятельства, Комиссия приходит к выводу об отсутствии в действиях Комитета по управлению муниципальным имуществом администрации г. Комсомольска-на-Амуре нарушения установленного Законом № 178-ФЗ порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, в связи с чем жалоба заявителей подлежит признанию необоснованной.

При рассмотрении дела представитель заявителей указала на возможность приобретения ими муниципального имущества в рамках Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности Российской Федерации или муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 159-ФЗ). Однако информации о планируемой приватизации спорных объектов заявителям не сообщалась.

Действительно, Законом № 159-ФЗ при возмездном отчуждении арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства имущества из государственной собственности субъекта Российской Федерации или муниципальной собственности таким субъектам предоставлено преимущественное право на приобретение такого имущества по цене, равной его рыночной стоимости и определенной независимым оценщиком в порядке, установленном Федеральным [законом](#) от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Реализация преимущественного права допускается при наличии совокупности условий, установленных статьей 3 Закона № 159-ФЗ.

Статьей 4 Закона № 159-ФЗ установлена обязанность органа местного самоуправления в течение десяти дней с даты принятия решения об условиях приватизации арендуемого имущества в порядке, установленном Законом № 178-ФЗ направить арендаторам - субъектам малого и среднего предпринимательства, соответствующим установленным [статьей 3](#) настоящего Федерального закона требованиям, копии указанного решения, предложения о заключении договоров купли-продажи государственного или муниципального имущества и проекты договоров купли-продажи арендуемого имущества, а также при наличии задолженности по арендной плате за имущество, неустойкам (штрафам, пеням) требования о погашении такой задолженности с указанием ее размера.

Вместе с тем, доказательств наличия у хозяйствующих субъектов установленного законом преимущественного права на приобретение муниципального имущества в материалы дела не представлено, в связи с чем у Комиссии отсутствуют основания для правовой оценки действий органа местного самоуправления в рамках настоящего дела.

На основании изложенного, руководствуясь статьей 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

Признать жалобу ИП Кайгородцева, ИП Фроловой, ИП Меджидова, ИП Тележкиной, ООО «Арко», ООО «Альянс Плюс», трудового коллектива кафе «Амур» на действия организатора торгов Комитета по управлению имуществом администрации г. Комсомольска-на-Амуре при проведении открытого аукциона по продаже муниципального имущества, расположенного по ул. Вокзальная, 10 г. Комсомольска-на-Амуре (лот № 2) – необоснованной.

Со дня принятия данного решения снимаются ограничения, введенные письмом Хабаровского УФАС России от 16.01.2013 № 7/159.

Настоящее решение может быть обжаловано в арбитражный суд Хабаровского края в течение трех месяцев со дня его принятия.