



Управление Федеральной антимонопольной службы  
по республике Коми

## РЕШЕНИЕ

18 января 2017 года

г. Сыктывкар

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Коми по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, порядка осуществления процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства в составе: председателя комиссии <...> (далее - Комиссия), рассмотрев жалобу <...> исх. от 11.01.2017 (вх. № 93 от 11.01.2017), дополнения к жалобе исх. от 18.01.2017 (вх. № 229 от 18.01.2017) на действия Комитета по управлению муниципальным имуществом Администрации муниципального образования городского округа «Сыктывкар» (далее – КУМИ МО ГО «Сыктывкар») при организации продажи недвижимого имущества, являющегося собственностью муниципального образования городского округа «Сыктывкар» посредством публичного предложения, извещение на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) № 241116/0054266/02 (далее – продажа имущества посредством публичного предложения),

при участии:

- <...> ;

- <...> – исполняющей обязанности председателя КУМИ МО ГО «Сыктывкар».

К участию в рассмотрении жалобы допущен <...> , как лицо, подавшее заявку на участие в продаже имущества посредством публичного предложения.

УСТАНОВИЛА:

В дополнениях к жалобе исх. от 18.01.2017 <...> уточнил предмет своих требований. <...> обжалуются действия КУМИ МО ГО «Сыктывкар» в виде установления в

отношении муниципального имущества, являющегося предметом продажи, обременений:

- по лоту № 2 – обеспечить доступ коммунальных служб для обслуживания инженерных сетей;

- по лоту № 4 - обеспечить доступ коммунальных служб для обслуживания инженерных сетей; запрет на размещение в помещении досугово-развлекательных учреждений, организаций общественного питания и розничной торговли.

К участию в рассмотрении жалобы привлечены: КУМИ МО ГО «Сыктывкар», <...> .

Жалоба рассмотрена в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции).

Постановлением Администрации МО ГО «Сыктывкар» от 15.11.2016 № 11/3851 принято решение о приватизации посредством публичного предложения нежилого помещения общей площадью 111 кв. м. на цокольном этаже, номера на поэтажном плане №№ 1, 2 пом. Н-10 в здании по адресу: Республика Коми, город Сыктывкар, Сысольское шоссе, дом 17/1.

Пунктом 2.8. Постановления от 15.11.2016 № 11/3851 в отношении муниципального имущества установлено ограничение (обременение) – обеспечить доступ коммунальных служб для обслуживания инженерных сетей.

Постановлением Администрации МО ГО «Сыктывкар» от 15.11.2016 № 11/3853 принято решение о приватизации посредством публичного предложения нежилого помещения общей площадью 208,5 кв. м. в здании по адресу: Республика Коми, город Сыктывкар, улица Коммунистическая, дом 38.

Пунктом 2.8. Постановления от 15.11.2016 № 11/3853 в отношении муниципального имущества установлены ограничения (обременения):

1. обеспечить доступ коммунальных служб для обслуживания инженерных сетей;

2. запрет на размещение в помещении досугово-развлекательных учреждений, организаций общественного питания и розничной торговли.

КУМИ МО ГО «Сыктывкар» явился организатором продажи муниципального имущества посредством публичного предложения.

Извещение о проведении открытого конкурса размещено на официальном сайте торгов 24.11.2016.

Предметом продажи муниципального имущества посредством публичного предложения явилось:

- по лоту № 2 помещение, назначение: нежилое, общая площадь 111,0 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане №№ 1,2, пом. Н-10, адрес объекта: Республика Коми, г. Сыктывкар, Сысольское шоссе, д. 17/1.

Цена первоначального предложения объекта недвижимого имущества, указанного в п.1 настоящего постановления, в размере – 1 856 500 (один миллион восемьсот

пятьдесят шесть тысяч пятьсот) рублей (без учета НДС).

Величина снижения цены первоначального предложения («шаг понижения») – 66 300 (шестьдесят шесть тысячи триста) рублей.

Величина повышения цены («шаг аукциона») – 30 000 (тридцать тысяч) рублей.

Минимальная цена предложения (цена отсечения) – 928 250 (девятьсот двадцать восемь тысяч двести пятьдесят) рублей (без учета НДС).

Задаток для участия в торгах в размере 20 % начальной цены – 371 300 (триста семьдесят одна тысяча триста) рублей.

Ограничения (обременения) имущества: обеспечить доступ коммунальных служб для обслуживания инженерных сетей.

- по лоту № 4 нежилые помещения, назначение: нежилое, общая площадь 208,5 кв.м., этаж подвал, номера на поэтажном плане А-Х, адрес объекта: Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Коммунистическая, д. 38.

Цена первоначального предложения объекта недвижимого имущества – 1 252 000 (один миллион двести пятьдесят две тысячи) рублей (без учета НДС).

Величина снижения цены первоначального предложения («шаг понижения») – 62 600 (шестьдесят две тысячи шестьсот) рублей.

Величина повышения цены («шаг аукциона») – 30 000 (тридцать тысяч) рублей.

Минимальная цена предложения (цена отсечения) – 626 000 (шестьсот двадцать шесть тысяч) рублей (без учета НДС).

Задаток для участия в торгах в размере 20 % цены первоначального предложения – 250 400 (двести пятьдесят тысяч четыреста) рублей.

Ограничения (обременения) имущества: 1) обеспечить доступ коммунальных служб для обслуживания инженерных сетей; 2) запрет на размещение в помещении досугово-развлекательных учреждений, организаций общественного питания и розничной торговли.

Правила проведения имущества посредством публичного предложения определены Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее – Закон о приватизации).

Статьей 23 Закона о приватизации установлены правила продажи имущества посредством публичного предложения.

Согласно части 1 статьи 23 Закона о приватизации продажа государственного или муниципального имущества посредством публичного предложения (далее - продажа посредством публичного предложения) осуществляется в случае, если аукцион по продаже указанного имущества был признан несостоявшимся. При этом информационное сообщение о продаже посредством публичного предложения размещается в установленном [статьей 15](#) настоящего Федерального закона порядке в срок не позднее трех месяцев со дня признания аукциона несостоявшимся.

Согласно частям 1, 2 статьи 31 Закона о приватизации при отчуждении государственного или муниципального имущества в порядке приватизации соответствующее имущество может быть обременено ограничениями, предусмотренными настоящим Федеральным законом или иными федеральными законами, и публичным сервитутом.

Ограничениями могут являться:

1) обязанность использовать приобретенное в порядке приватизации государственное или муниципальное имущество по определенному назначению, в том числе объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения;

2) 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;

3) иные обязанности, предусмотренные федеральным законом или в установленном им порядке.

Согласно части 4 статьи 31 Закона о приватизации решение об установлении обременения, в том числе публичного сервитута, принимается одновременно с принятием решения об условиях приватизации государственного или муниципального имущества.

Обременение, в том числе публичный сервитут, в случаях, если об их установлении принято соответствующее решение, является существенным условием сделки приватизации. Сведения об установлении обременения, в том числе публичного сервитута, должны быть указаны в информационном сообщении о приватизации государственного или муниципального имущества.

Согласно пункту 3 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс) собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

Согласно части 1 статьи 39 Жилищного кодекса собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

Согласно статье 210 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 утверждены Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (далее –

Правила предоставления коммунальных услуг).

Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 утверждены Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Согласно подпунктам д, ж пункта 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме в состав общего имущества включаются:

- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенное для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов в помещения многоквартирного дома (далее - оборудование для инвалидов и иных маломобильных групп населения), находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);
- иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Согласно пунктам 5-7 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме в состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, внутридомовая инженерная система водоотведения, внутридомовая система электроснабжения, внутридомовая инженерная система газоснабжения, внутридомовая система отопления, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

Согласно пункту 10 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем:

- соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома;
- безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества;
- доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе для инвалидов и иных маломобильных групп населения;
- соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц;
- постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим

в многоквартирном доме, в соответствии с [Правилами](#) предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (далее - Правила предоставления коммунальных услуг).

Согласно пункту 2 Правил предоставления коммунальных услуг:

- "внутридомовые инженерные системы" - являющиеся общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме инженерные коммуникации (сети), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, предназначенные для подачи коммунальных ресурсов от централизованных сетей инженерно-технического обеспечения до внутриквартирного оборудования, а также для производства и предоставления исполнителем коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению (при отсутствии централизованных теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения);

- "внутриквартирное оборудование" - находящиеся в жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме и не входящие в состав внутридомовых инженерных систем многоквартирного дома инженерные коммуникации (сети), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, с использованием которых осуществляется потребление коммунальных услуг.

Согласно подпункту е) пункта 34 Правил предоставления коммунальных услуг, в редакции, действовавшей до 01.01.2017, потребитель обязан допускать представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с исполнителем в порядке, указанном в [пункте 85](#) настоящих Правил, время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

Обременение в отношении муниципального имущества по лоту № 4 – запрет на размещение в помещении досугово-развлекательных учреждений, организаций общественного питания и розничной торговли установлено в соответствии с частью 1 статьи 31 Закона о приватизации.

Из содержания норм Жилищного кодекса, Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме следует, Правил предоставления коммунальных услуг, действовавших на дату определения условий продажи муниципального имущества, следует, обязанность обеспечения доступа коммунальным службам к инженерным сетям.

В действиях КУМИ МО ГО «Сыктывкар» в виде установления соответствующих обременений по лотам №№ 2, 4 нарушения правил продажи муниципального имущества посредством публичного предложения отсутствуют.

Довод жалобы о нарушении норм статьи 17 Закона о защите конкуренции будет рассмотрен в порядке статьи 44 Закона о защите конкуренции.

На основании изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

Признать жалобу <...> . необоснованной.

Председатель Комиссии  
Члены Комиссии

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его принятия.