

Решение

по делу № 013/10/18.1-366/2023

г. Саранск

Резолютивная часть решения оглашена «16» июня 2023 г.

В полном объеме решение изготовлено «21» июня 2023 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Мордовия по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в составе:

Председатель комиссии: <...> – заместитель руководителя Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Мордовия (далее – Мордовское УФАС России);

Члены Комиссии:

<...>

в отсутствие:

Организатора торгов, представившего ходатайство о рассмотрении жалобы в отсутствие Администрации Старошайговского муниципального района Республики Мордовия (вх. № 2929-ЭП/23 от 19.06.2023);

Заявителя – общества с ограниченной ответственностью «СИМ», надлежащим образом уведомленного о дате и времени рассмотрения жалобы;

рассмотрев в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ «О защите конкуренции») жалобу общества с ограниченной ответственностью «СИМ» (вх. № 2838-ЭП/23 от 08.06.2023) на действия Организатора торгов – Администрации Старошайговского муниципального района Республики Мордовия,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Мордовия поступила жалоба ООО «СИМ» (далее – Заявитель) (вх. № 2838-ЭП/23 от 08.06.2023) на действия Администрации Старошайговского муниципального района Республики Мордовия (далее – Организатор торгов) при проведении электронного аукциона по продаже (приватизации) муниципального имущества (извещение на сайте torgi.gov.ru № 22000047760000000027).

Сторонам по делу на основании части 11 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» направлено уведомление № ЛА/2077/23 от 13.06.2023 г. о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу.

В соответствии с уведомлением рассмотрение жалобы назначено на 15 июня 2023 года в 11 часов 30 минут.

На основании части 14 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» уведомлением № ДМ/2092/23 от 15.06.2023 рассмотрение жалобы перенесено на 16 июня 2023 года в 11 часов 00 минут.

Как следует из жалобы Заявителя (вх. № 2838-ЭП/23 от 08.06.2023), 21.04.2023 Организатором торгов размещено информационное сообщение № 22000047760000000027 о проведении электронного аукциона по продаже (приватизации) муниципального имущества на сайте torgi.gov.ru, а также на официальном сайте Администрации Старошайговского муниципального района Республики Мордовия staroshajgovo-rm.ru.

По мнению Заявителя, аукцион является незаконным, а его результаты подлежат отмене по следующим основаниям:

– отчуждение объекта приватизации (нежилое здание, 1978 года постройки, площадью 1103,7 кв.м., назначение: нежилое, кадастровый номер 13:18:0322001:1040, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Старошайговский район, село Старая Федоровка, ул. Молодежная) без земельного участка (кадастровый номер 13:18:0322001:1042) под ним;

– несоответствие положений об объявлении аукциона несостоявшимся в случае принятия решения о признании только одного претендента участником в п. 10.13 Информационного сообщения о проведении открытого аукциона в электронной форме по продаже имущества, находящегося в собственности Старошайговского муниципального района Республики Мордовия, размещенного на сайте torgi.gov.ru 21.04.2023 г., Информационному сообщению, опубликованному на сайте электронной торговой площадки www.roseltorg.ru 22.04.2023 г.

Организатор торгов не согласился с доводами жалобы, представил возражения на жалобу (вх. № 2929-ЭП/23 от 19.06.2023; вх. № 2915-ЭП/23 от 16.06.2023), в которых просил признать жалобу необоснованной.

Изучив имеющиеся материалы жалобы, представленные доказательства, пояснения лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, Комиссия пришла к следующим выводам.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Порядок организации и проведения продажи государственного и муниципального имущества регулируется Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О

приватизации государственного и муниципального имущества» (далее – ФЗ «О приватизации»).

Руководствуясь частью 25 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) продавца государственного или муниципального имущества и (или) организатора продажи государственного или муниципального имущества, проводимой в электронной форме, при проведении продажи государственного или муниципального имущества в соответствии с Федеральным законом от 21 декабря 2001 года № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» в порядке, установленном настоящей статьей.

Согласно пункту 1 статьи 10 ФЗ «О приватизации» порядок планирования приватизации имущества, находящегося в собственности субъектов Российской Федерации, и муниципального имущества определяется соответственно органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами публичной власти федеральной территории и органами местного самоуправления самостоятельно в соответствии с порядком разработки прогнозных планов (программ) приватизации государственного и муниципального имущества, установленным Правительством Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 1 статьи 10 ФЗ «О приватизации» решением сессии Совета депутатов Старошайговского муниципального района от 20 апреля 2023 года № 2 утвержден План приватизации муниципального имущества Старошайговского муниципального района на 2023 год (далее – План приватизации).

В соответствии с положениями ФЗ «О приватизации», Планом приватизации, Администрация Старошайговского муниципального района РМ постановлением от 21 апреля 2023 года № 335 утвердила решение об условиях приватизации нежилого здания, 1978 года постройки, площадью 1103,7 кв.м., назначение: нежилое, кадастровый номер 13:18:0322001:1040, расположенного по адресу: Республика Мордовия, Старошайговский район, село Старая Федоровка, ул. Молодежная.

Так, 21.04.2023 Организатором торгов на сайте torgi.gov.ru, на официальном сайте Администрации Старошайговского муниципального района Республики Мордовия staroshajgovo-rm.ru (22.04.2023 – на сайте электронной торговой площадки www.roseltorg.ru) размещено информационное сообщение № 22000047760000000027 о проведении открытого аукциона в электронной форме по продаже имущества, находящегося в собственности Старошайговского муниципального района Республики Мордовия (далее – Извещение).

Согласно информации, содержащейся в Извещении:

Дата и время начала подачи заявок – 22 апреля 2023 года в 08 часов 00 минут.

Дата и время окончания подачи заявок – 24 мая 2023 года в 08 часов 00 минут.

Начальная цена – 481 978,00 рублей.

Шаг аукциона – 5 % от начальной цены имущества – 24 098,90 рублей.

Сумма задатка для участия в аукционе – 20 % от начальной цены имущества – 96 395,60 рублей.

Сведения о предмете аукциона (Лот № 1): нежилое здание, 1978 года постройки, площадью 1103,7 кв.м., назначение: нежилое, кадастровый номер 13:18:0322001:1040, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Старошайговский район, село Старая Федоровка, ул. Молодежная.

Комиссия Мордовского УФАС России, проанализировав документы и материалы, представленные в ходе рассмотрения жалобы, установила следующее.

1. Согласно доводу жалобы Заявителя Организатор торгов в нарушение законодательства Российской Федерации продает нежилое здание без земельного участка под ним.

Часть 3 статьи 51 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» предусматривает, что порядок и условия приватизации муниципального имущества определяются нормативными правовыми актами органов местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

Согласно подпункту 2 пункта 1 статьи 13 ФЗ «О приватизации» одним из способов приватизации государственного и муниципального имущества является продажа такого имущества на аукционе.

Согласно части 3 статьи 3.1 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон о введении ЗК РФ) в целях разграничения государственной собственности на землю к собственности поселений, городских округов, муниципальных районов относятся: земельные участки, занятые зданиями, строениями, сооружениями, находящимися в собственности соответствующих муниципальных образований; земельные участки, предоставленные органам местного самоуправления соответствующих муниципальных образований, а также казенным предприятиям, муниципальным унитарным предприятиям или некоммерческим организациям, созданным указанными органами местного самоуправления; иные предусмотренные федеральными законами и принятыми в соответствии с ними законами субъектов Российской Федерации земельные участки и предусмотренные федеральными законами и принятыми в соответствии с ними законами субъектов Российской Федерации земли.

В соответствии с положениями частей 1 и 2 статьи 3.3 Закона о введении ЗК РФ отсутствие государственной регистрации права собственности на земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, не является препятствием для распоряжения ими, а также предоставление земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется, в том числе, органом местного самоуправления муниципального района в отношении земельных участков, расположенных на территории сельского поселения, входящего в состав этого муниципального района, и земельных участков, расположенных на межселенных территориях муниципального района.

В силу приведенных выше норм представляется возможным сделать вывод о том, что в отношении земельных участков, собственность на которые не разграничена,

органы местного самоуправления муниципального района наделены правомочием распоряжения. Аналогичная позиция отражена в Постановлении Второго арбитражного апелляционного суда от 29 февраля 2012 года по делу № А28-7832/2011.

Таким образом, положения законодательства Российской Федерации об отчуждении имущества собственниками распространяются и на органы местного самоуправления.

В силу пункта 1 статьи 15 ФЗ «О приватизации» под информационным обеспечением приватизации государственного и муниципального имущества понимаются мероприятия, направленные на создание возможности свободного доступа неограниченного круга лиц к информации о приватизации и включающие в себя размещение на официальном сайте в сети «Интернет» прогнозных планов (программ) приватизации государственного и муниципального имущества, решений об условиях приватизации соответственно государственного и муниципального имущества, информационных сообщений о продаже государственного и муниципального имущества и об итогах его продажи, ежегодных отчетов о результатах приватизации федерального имущества, отчетов о результатах приватизации имущества, находящегося в собственности субъектов Российской Федерации, муниципального имущества.

Пунктом 3 статьи 15 ФЗ «О приватизации» предусмотрен перечень сведений, подлежащих обязательному опубликованию в информационном сообщении о продаже государственного и муниципального имущества на аукционе, к которым подпунктом 2 относятся сведения о наименовании такого имущества и иные позволяющие его индивидуализировать сведения (характеристика имущества).

Согласно пункту 5 статьи 18 ФЗ «О приватизации» при проведении аукциона в информационном сообщении помимо сведений, указанных в статье 15 ФЗ «О приватизации», указывается величина повышения начальной цены.

В Извещении Организатором торгов не указаны сведения о земельном участке, на котором расположен объект недвижимости, являющийся предметом аукциона, а также отсутствует указание на начальную цену земельного участка.

В соответствии с пунктом 1 статьи 28 ФЗ «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.

Согласно пункту 4 статьи 28 ФЗ «О приватизации» отчуждение здания, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком.

Согласно пункту 1 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (далее – ЗК РФ) при переходе права собственности на здание, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, сооружением и необходимой для их использования, на тех же

условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

Часть 4 статьи 35 ЗК РФ предусматривает, что отчуждение здания, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком. Не допускается отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, сооружения в случае, если они принадлежат одному лицу.

Согласно части 7 статьи 3 Закона о введении ЗК РФ со дня введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации приватизация зданий, строений, сооружений, в том числе зданий, строений, сооружений промышленного назначения, без одновременной приватизации земельных участков, на которых они расположены, не допускается, за исключением случаев, если такие земельные участки изъяты из оборота или ограничены в обороте.

На основании совокупности указанных норм права можно сделать вывод о том, что Организатор торгов при объявлении торгов обязан сформировать объект закупки таким образом, чтобы потенциальные участники располагали полной и достоверной информацией не только о недвижимом имуществе, но и о земельном участке, на котором расположено данное недвижимое имущество, как объекте торгов, в том числе с указанием цены данного земельного участка. Аналогичная позиция отражена в Определении Высшего арбитражного суда Российской Федерации от 18 января 2010 года по делу № ВАС-14831/09; Решении Арбитражного суда Приморского края от 23.05.2022 года по делу № А51-2468/2022.

Из материалов дела следует, что в пункте 1 Извещения указаны сведения о предмете аукциона как о нежилом здании, 1978 года постройки, площадью 1103,7 кв.м., назначение: нежилое, кадастровый номер 13:18:0322001:1040, расположенном по адресу: Республика Мордовия, Старошайговский район, село Старая Федоровка, ул. Молодежная. Начальная цена – 481 978,00 рублей. При этом отсутствуют сведения о земельном участке, на котором расположено нежилое здание, право, на котором Организатор торгов обладает этим участком и которое подлежит переходу покупателю, что свидетельствует о том, что он не является предметом аукциона.

В рассматриваемом случае Извещение не предусматривало продажу одновременно с жилым зданием земельного участка, на котором оно расположено. Соответственно, участники аукциона не были уведомлены о необходимости приобретения земельного участка дополнительно к объекту недвижимости по отдельной цене.

Невключение земельного участка как предмета аукциона при проведении рассматриваемых торгов противоречит положениям пункта 1 статьи 28 ФЗ «О приватизации».

Таким образом, довод Заявителя о незаконности продажи нежилого здания без земельного участка под ним Комиссией Мордовского УФАС России признается обоснованным.

2. Относительно довода жалобы о несоответствии положений п. 10.13 Извещения, размещенного на сайте torgi.gov.ru 21.04.2023 г., Извещению, опубликованному на сайте электронной торговой площадки www.roseltorg.ru 22.04.2023 г. Комиссия

Мордовского УФАС России установила, что Организатором торгов на обоих сайтах размещены аналогичные Извещения, а, следовательно, и положения об объявлении аукциона несостоявшимся в случае принятия решения о признании только одного претендента участником дублируются.

Организатор торгов в возражениях на жалобу (вх. № 2929-ЭП/23 от 19.06.2023) по данному доводу указал, что в соответствии с действующим законодательством заказчиком предусмотрено заключение договора купли-продажи с единственным участком, если принято решение о признании претендента участником аукциона. В электронном аукционе по продаже муниципального имущества признаны и допущены к участию 3 (три) участника, что подтверждается материалами дела. Договор купли-продажи заключен с участником, предложившим максимальную цену.

Таким образом, Комиссия Мордовского УФАС России приходит к выводу о необоснованности данного довода.

Согласно части 20 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, нарушений порядка осуществления в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, являющихся субъектами градостроительных отношений, мероприятий по реализации проекта по строительству) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона.

Согласно пункту 3.1 части 1 статьи 23 ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия антимонопольного органа выдает организатору торгов, оператору электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, продавцу государственного или муниципального имущества, организатору продажи обязательные для исполнения предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов, продажи государственного или муниципального имущества, порядка заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, в том числе предписания об отмене протоколов, составленных в ходе проведения торгов, о внесении изменений в документацию о торгах, извещение о проведении торгов, об аннулировании торгов.

Комиссией Мордовского УФАС России при рассмотрении дела установлено, что по результатам аукциона с победителем заключен Договор купли-продажи муниципального имущества Старошайговского муниципального района от 01.06.2023 № б/н.

Согласно представленной в материалы дела Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 15.06.2023 № КУВИ-001/2023-138318987 данный Договор зарегистрирован 14.06.2023 г.

На основании изложенного, в связи с тем, что договор по итогам рассматриваемого аукциона заключен, возможность выдачи предписания, направленного на устранение допущенных нарушений при проведении процедуры торгов, отсутствует.

Руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу общества с ограниченной ответственностью «СИМ» (вх. № 2838-ЭП/23 от 08.06.2023) на действия Организатора торгов – Администрации Старошайговского муниципального района Республики Мордовия при проведении открытого аукциона в электронной форме по продаже имущества, находящегося в собственности Старошайговского муниципального района Республики Мордовия (извещение на сайте torgi.gov.ru № 22000047760000000027) обоснованной.

2. Признать действия Организатора торгов – Администрации Старошайговского муниципального района Республики Мордовия при организации и проведении открытого аукциона в электронной форме по продаже имущества, находящегося в собственности Старошайговского муниципального района Республики Мордовия (извещение на сайте torgi.gov.ru № 22000047760000000027) нарушением пункта 1 статьи 28 Федерального закона от 21 декабря 2001 года № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», что выразилось в невключении в предмет аукциона земельного участка вместе с отчуждаемым объектом недвижимости.

3. Предписание Организатору торгов – Администрации Старошайговского муниципального района Республики Мордовия не выдавать.

4. Передать материалы настоящей жалобы должностному лицу Мордовского УФАС России, уполномоченному составлять протоколы об административных правонарушениях, для решения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.

5. Передать материалы настоящей жалобы в Прокуратуру Республики Мордовия для рассмотрения в части представленных полномочий.

<...>

Примечание. Решение может быть обжаловано в Арбитражный суд в порядке, предусмотренном статьей 198 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.