

РЕШЕНИЕ

по делу №051/01/15-650/2019 о нарушении

АНТИМОНОПОЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

г. Мурманск

Резолютивная часть решения оглашена "27" сентября 2019 г.

В полном объеме решение изготовлено "07" октября 2019 г.

Комиссия Мурманского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее по тексту - Комиссия) в составе:

председателя комиссии Поповой Ирины Николаевны,

членов комиссии: начальника отдела контроля органов власти Полищук М.С., главного специалиста-эксперта отдела контроля товарных и финансовых рынков Басавиной О.А.,

рассмотрев дело №051/01/15-650/2019 по признакам нарушения Министерством имущественных отношений Мурманской области (183038, г. Мурманск, ул. Карла Маркса, дом 18; ИНН: 5190800097) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

в присутствии:

министра имущественных отношений Мурманской области <...>,

заведующей сектором правового и кадрового обеспечения Управления кадастровой деятельности правового и кадрового обеспечения Министерства имущественных отношений Мурманской области <...> по доверенности от 04.09.2019 г. №52,

руководствуясь статьёй 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

В адрес Мурманского УФАС 18.07.2018 г. поступило заявление от группы предпринимателей сельского поселения Тулома о признаках нарушения антимонопольного законодательства при продаже ГОУСП «Тулома» государственного имущества - здания бывшей конторы, находящегося по адресу: с.Тулома, улица Мира, д.13, кадастровый номер <...> :01:0703006:15, без проведения торгов конкретному хозяйствующему субъекту - ООО «Развитие».

В ходе рассмотрения данного заявления установлено следующее:

В 2006 году Государственное областное унитарное сельскохозяйственное предприятие (племенной репродуктор) «Тулома» (далее по тексту - ГОУСП «Тулома») обратилось в Арбитражный суд Мурманской области с заявлением об установлении фактов владения на праве хозяйственного ведения рядом объектов недвижимости, в том числе зданием конторы, инвентарный номер <...> , площадью 122,2 кв.м., расположенным по адресу: Мурманская область, Кольский район, пос. Тулома, ул. Мира, д.13.

Решением Арбитражного суда Мурманской области от 20.02.2007 года по делу №А42-8143/2006 установлен факт владения и пользования указанным объектом недвижимости и

05.06.2007 г. в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним внесена запись о нахождении у ГОУСП «Тулوما» указанного здания конторы в хозяйственном ведении.

15.02.2018 г. в адрес ГОУСП «Тулوما» поступило обращение ООО «Развитие» о заинтересованности в приобретении объекта недвижимого имущества, а именно: здания конторы площадью 122,2 кв.м., расположенного по адресу: Мурманская область, Кольский район, пос. Тулома, ул. Мира, д.13.

26.02.2018 г. ГОУСП «Тулوما» заключило с ЗАО «АНАЛОГ» Договор возмездного оказания услуг по оценке №1, в рамках которого обществом была определена рыночная стоимость права собственности объекта недвижимости - здание конторы, расположенного по адресу: Мурманская область, Кольский район, с.Тулома, ул. Мира, д.13.

07.03.2018 г. была определена рыночная стоимость права собственности указанного здания конторы в размере 336 000 руб., и установлено неудовлетворительное состояние объекта, требующее ремонтных и восстановительных работ.

Согласно Отчёта №1 об оценке рыночной стоимости по состоянию на 06.03.2018 г. здание конторы площадью 122,2 кв.м. является деревянным одноэтажным с фундаментом – деревянные стулья. Состояние объекта недвижимости характеризуется как не удовлетворительное, состояние внутренней отделки - требуются ремонтные работы. Все коммуникации в наличии, но отключены с октября 1986 года.

При этом рассматриваемое здание конторы расположено на земельном участке с кадастровым номером 51:01:703006:12 площадью 1073 кв.м., кадастровой стоимостью 2 340 835,34 рублей.

Согласно Кадастрового паспорта земельного участка, на котором расположен рассматриваемый объект недвижимости - здание конторы, разрешённое использование участка определено как земли под административно-управленческими и общественными объектами.

В соответствии с нормами Федерального закона от 14.11.2002 N 161-ФЗ "О государственных и муниципальных унитарных предприятиях" (далее - Закон об унитарных предприятиях) передача унитарному предприятию имущества осуществляется в целях использования его в экономическом обороте предприятия.

Частью 2 статьи 295 Гражданского кодекса РФ и статьей 18 Закона об унитарных предприятиях установлен запрет унитарному предприятию продавать закреплённое за ним имущество без согласия собственника.

Собственник имущества унитарного предприятия осуществляет контроль за использованием по назначению и сохранностью принадлежащего унитарному предприятию имущества (подпункт 11 пункта 1 статьи 20 Закона об унитарных предприятиях).

В соответствии с подпунктом 10 пункта 1 статьи 20 Закона об унитарных предприятиях собственник имущества унитарного предприятия даёт согласие на распоряжение недвижимым имуществом, а в случаях, установленных федеральными законами, иными нормативными правовыми актами или уставом унитарного предприятия, на совершение иных сделок.

Ни Гражданский кодекс Российской Федерации, ни Федеральный закон "О государственных и муниципальных унитарных предприятиях" не предоставляют собственнику имущества унитарного предприятия, образованного на праве хозяйственного ведения, права изымать у него имущество.

В соответствии со ст. 217 Гражданского кодекса РФ имущество, находящееся в государственной или муниципальной собственности, может быть передано его собственником в собственность граждан и юридических лиц в порядке, предусмотренном Законом о приватизации государственного и муниципального имущества.

Способы приватизации государственного и муниципального имущества установлены в пункте 1 статьи 13 Федерального закона от 21.12.2001г. №178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества" (далее - Закон о приватизации).

Исходя из нормы статьи 217 Гражданского кодекса РФ и пункта 1 статьи 13 Закона о приватизации государственное имущество может быть передано его собственником в собственность граждан и юридических лиц на торгах.

Однако, положения Закона о приватизации не распространяются на отчуждение унитарными предприятиями закреплённого за ними имущества.

В целом при продаже имущества, закреплённого за ГУП, законодательством не установлена обязанность проведения торгов, а также не определена процедура таких торгов.

Таким образом, имущество, закреплённое за унитарным предприятием на праве хозяйственного ведения, вследствие не урегулированности порядка его отчуждения конкурентными способами, может передаваться заинтересованными должностными лицами конкретным хозяйствующим субъектам в обход установленных законом способов.

В соответствии со статьёй 20 Закона об унитарных предприятиях собственник имущества унитарного предприятия в отношении указанного предприятия даёт согласие на распоряжение недвижимым имуществом и осуществляет контроль за использованием по назначению и сохранностью принадлежащего унитарному предприятию имущества (п.10 и п.11 ч.1 ст.20).

Исходя из указанной статьи закона дача собственником имущества согласия на распоряжение унитарным предприятием данным имуществом является правом, а не обязанностью собственника.

Порядок оформления продажи объектов государственного имущества Мурманской области, закреплённого за государственными областными унитарными предприятиями, государственными областными казенными предприятиями, государственными областными бюджетными учреждениями, государственными областными казенными учреждениями, государственными областными автономными учреждениями на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, регламентирован Постановлением Правительства Мурманской области от 12.03.2012 г. №72-ПП.

В соответствии с пунктом 2.3. Порядка №72-ПП продажа имущества, закреплённого за государственными областными унитарными предприятиями на праве хозяйственного ведения, осуществляется в ряде случаев, в том числе: невозможности или нецелесообразности использования имущества унитарным предприятием по назначению, и продажа данного имущества не лишает унитарное предприятие возможности осуществлять деятельность, установленную его уставом.

Согласно пункту 2.4.4. Порядка №72-ПП в продаже государственного имущества может быть отказано в случаях:

- нарушения технологического цикла работы унитарного предприятия при продаже имущества;
- лишения унитарного предприятия при продаже имущества возможности осуществлять деятельность, цели, предмет и виды которой определены уставом предприятия;

- наличия обременений объектов жилищного фонда коммерческого использования (наличие заключенных договоров на право использования объектов жилищного фонда коммерческого использования);
- наличия зарегистрированных граждан по месту нахождения объекта жилищного фонда коммерческого использования;
- принятия в отношении унитарного предприятия решения о реорганизации;
- изменения правового положения унитарного предприятия, предлагающего объекты имущества для продажи, вследствие перехода права собственности на имущество предприятия к другому собственнику;
- несоответствия продажи объектов интересам Мурманской области;
- несоответствия представленных документов требованиям пункта 2.4.2 Порядка №72-ПП;
- не предоставления унитарными предприятиями документов, дающих основание для обновления сведений реестра государственного имущества Мурманской области на последнюю отчетную дату.

29.03.2018 г. ГОУСП «Тулома» обратилось в Министерство имущественных отношений Мурманской области для получения согласия на продажу объекта недвижимого имущества: здания конторы площадью 122,2 кв.м., расположенного по адресу: Мурманская область, Кольский район, с.Тулома, ул. Мира, д.13.

В обоснование необходимости продажи данного объекта недвижимости ГОУСП «Тулома» указало на фактическое не использование здания конторы в течение длительного времени и на нецелесообразность значительных затрат на работы по восстановлению здания.

Предприятие в своём обращении также указало, что здание конторы расположено на земельном участке с кадастровым номером 51:01:703006:12 площадью 1 073 кв.м., кадастровая стоимость которого составляет 2 340 835,34 руб.

К обращению, адресованному Министерству имущественных отношений Мурманской области, ГОУСП «Тулома» представила ряд документов, в том числе копию Отчёта №1 от 07.03.2018 г. об оценке недвижимого имущества от ЗАО «АНАЛОГ» и копию договора аренды земельного участка.

В представленном Отчёте №1 об оценке рыночной стоимости (страница 36) отмечено о наличии определённого спроса на земельные участки, расположенные в данном районе, пользующемся достаточной привлекательностью в местном регионе.

Как указано выше, пунктом 2.4.4. Порядка №72-ПП предусмотрен отказ в продаже государственного имущества в случае несоответствия продажи объектов интересам Мурманской области.

Следовательно, Министерство имущественных отношений Мурманской области, давая согласие на продажу государственного имущества должно было учитывать интересы как в целом региона, так и в отдельности интересы муниципального образования сельского поселения Тулома Кольского района.

По мнению Мурманского УФАС, продажа государственного имущества, закреплённого на праве хозяйственного ведения за государственными унитарными предприятиями, должна осуществляться с использованием публичных процедур, обеспечивающих равный доступ к данному ресурсу для хозяйствующих субъектов.

Пунктом 5 статьи 34 Устава Мурманской области регламентировано, что имущество, находящееся в собственности Мурманской области, может быть передано его собственником в собственность граждан и юридических лиц в установленном законодательством Российской Федерации и законодательством Мурманской области порядке, с соблюдением принципов конкурентности и гласности.

Нормы Порядка №72-ПП не содержат запрет органам власти при даче согласия на продажу соблюдать принципы открытости, гласности и конкуренции.

Таким образом, собственник имущества, закрепленного за государственным унитарным предприятием на праве хозяйственного ведения, должен принимать решение о даче согласия на передачу этого имущества с соблюдением принципов открытости и доступности информации о продаже государственного имущества для неопределённого круга лиц, в противном случае это может повлечь не только ограничение конкуренции на этапе доступа к государственному ресурсу, но и несоответствие продажи интересам Мурманской области, а также нарушение пункта 5 статьи 34 Устава Мурманской области.

Министерство имущественных отношений Мурманской области своим Приказом от 11.04.2018 г. №111 «О согласовании продажи государственного имущества Мурманской области» дало согласие ГОУСП «Тулома» на продажу закреплённого за ним на праве хозяйственного ведения объекта недвижимого имущества «Здание конторы» (кадастровый № 51:01:0703006:15, инвентарный номер <...> , площадь 122,2 кв.м., первоначальная (восстановительная) стоимость 93 741,00 руб., нулевая остаточная стоимость по состоянию на 01.04.2018 г.), расположенного по адресу: Мурманская область, Кольский район, с.Тулома, ул. Мира, д.13.

Однако, Министерством имущественных отношений Мурманской области при даче согласия на продажу рассматриваемого объекта не дана оценка соответствия продажи рассматриваемого объекта недвижимости интересам Мурманской области, не учтены факты наличия определённого спроса как на данный объект недвижимости, так и на земельные участки, расположенные в данном районе.

Кроме того, при даче согласия на продажу государственного объекта - здания конторы Министерством имущественных отношений Мурманской области не учтён факт наличия иных претендентов на рассматриваемый объект.

Факт заинтересованности иных лиц в приобретении рассматриваемого объекта недвижимости подтверждён поступившим в адрес Мурманского УФАС заявлением группы предпринимателей с.Тулома Кольского района Мурманской области.

Важным условием предоставления государственного имущества является максимальное обеспечение равных возможностей гражданам и юридическим лицам при приобретении государственного имущества, а также предоставление достаточно полной и достоверной информации. В данной ситуации публикация информационного сообщения требовала обеспечить донесение информации до потенциальных приобретателей, а именно посредством опубликования в официальных печатных изданиях, в том числе на официальных сайтах в сети Интернет.

Таким образом, собственник государственного имущества должен провести мероприятия, направленные на создание возможности свободного доступа неограниченного круга лиц к информации о продаже государственного ресурса.

Отсутствие публикации информации о продаже государственного имущества в официальных печатных изданиях, в том числе на официальных сайтах лишает потенциальных приобретателей права на приобретение государственного имущества, препятствует реализации цели выставления государственных объектов на публичную

продажу, тем самым ущемляет права и свободы неограниченного круга лиц, заинтересованных в приобретении государственной недвижимости.

Министерство имущественных отношений Мурманской области, как собственник рассматриваемого имущества, закрепленного за государственным учреждением на праве хозяйственного ведения, должен был принять решение о даче согласия на продажу государственного имущества с соблюдением требований Закона о защите конкуренции, в том числе с учетом соблюдения принципов публичности и открытости информации о продаже имущества.

Согласно письменной информации ГОУСП «Тулома», представленной в адрес Мурманского УФАС, торги на продажу рассматриваемого объекта недвижимости не проводились, информация о продаже не размещалась.

В связи с чем неизвестно каким образом ООО «Развитие» стало известно о возможной и предполагаемой продаже рассматриваемого объекта недвижимости.

Исходя из заявления группы предпринимателей сельского поселения Тулома Кольского района Мурманской области, предприниматели указанного поселения были заинтересованы в приобретении рассматриваемого здания конторы и устно обращались по данному вопросу в адрес ГОУСП «Тулома», на что также устно получали ответ от руководителя Предприятия о предполагаемой продаже объекта на торгах.

По мнению Мурманского УФАС, лишь при соблюдении принципов публичности и открытости могут быть выявлены потенциальные желающие получить доступ к соответствующему государственному ресурсу.

Дача согласия на продажу государственного имущества в отсутствие конкурентных процедур создает для данного субъекта преимущественные условия в получении указанного имущества в собственность и препятствует доступу к государственному ресурсу неопределенного круга лиц.

Открытость информации, а также проведение конкурентных процедур способствует развитию конкуренции за обладание государственным ресурсом путем создания условий выбора контрагента, предлагающего наилучшие условия, что обеспечивает равный доступ к государственному имуществу для всех заинтересованных лиц, а также обеспечивает соблюдение интересов собственников имущества, имеющих намерение передать имущество на наиболее выгодных условиях. Кроме того, поскольку в данном случае речь идет о передаче государственного имущества в собственность хозяйствующего субъекта, затрагиваются общественные интересы, т.к. проведение торгов обеспечит выбор наиболее эффективного правообладателя.

16.04.2018 г. ГОУСП «Тулома» заключило с ООО «Развитие» (ИНН 5112009890; г.Снежногорск; основной вид деятельности – торговля автотранспортными средствами;) Договор купли-продажи недвижимого имущества: здание конторы площадью 122,2 кв.м., расположенного по адресу: Мурманская область, Кольский район, пос. Тулома, ул. Мира, д.13. Цена данного имущества определена по результатам независимой оценки, выполненной ЗАО «АНАЛОГ», и составила 336 000 руб.

29.05.2018 г. ООО «Развитие» обратилось в адрес Министерства имущественных отношений Мурманской области о заключении договора аренды земельного участка с кадастровым номером 51:01:0703006:0012, расположенного по адресу: Мурманская область, Кольский район, с. Тулома, ул. Мира, д.13.

18.06.2018 г. Министерство имущественных отношений Мурманской области на основании пункта 9) части 2 статьи 39.6 Земельного кодекса РФ заключило с ООО «Развитие» как

собственником здания конторы, расположенного по адресу: Мурманская область, Кольский район, с.Тулома, ул. Мира, д.13, Договор №581 аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности Мурманской области.

Указанный договор аренды заключён на срок 48 лет. Размер арендной платы установлен в сумме 36 201,02 рублей в год.

Согласно информации, предоставленной предпринимателями села Тулома, обратившимися с заявлением в Мурманское УФАС, по состоянию на 01.09.2018 г. здание конторы площадью 122,2 кв.м., расположенное по адресу: Мурманская область, Кольский район, пос. Тулома, ул. Мира, д.13, снесено.

Министерство имущественных отношений Мурманской области полагает (письмо от 31.08.2018 г., исх. №19-03/3258-ОМ), что собственник объекта недвижимого имущества может принять решение о реконструкции объекта и оформить соответствующую разрешительную документацию в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса РФ. При этом способы реконструкции и степень реконструкции объекта выбираются собственником имущества.

Министерство имущественных отношений Мурманской области, принимая решение о даче согласия на продажу рассматриваемого объекта недвижимости, знало, что эксплуатация здания конторы площадью 122,2 кв.м., расположенного по адресу: Мурманская область, Кольский район, пос. Тулома, ул. Мира, возможна только после проведения восстановительных работ.

В соответствии с пунктом 4 статьи 35 Земельного кодекса РФ отчуждение здания, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком.

По состоянию на 29.03.2018 г., т.е. на момент обращения ГОУСП «Тулома» в адрес Министерства имущественных отношений Мурманской области за дачей согласия на продажу, объекта недвижимого имущества, а именно: здание конторы площадью 122,2 кв.м., расположенный по адресу: Мурманская область, Кольский район, пос. Тулома, ул. Мира, д.13, земельный участок под ним находился в государственной собственности Мурманской области.

В соответствии с пунктом 17 части 8 статьи 39.8 Земельного кодекса РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, заключается на срок до сорока девяти лет в случае предоставления земельного участка в аренду собственнику здания, сооружения, расположенных на таком земельном участке, или помещений в них.

Пунктом 1 части 8 статьи 39.8 Земельного кодекса РФ регламентировано, что в случае предоставления земельного участка для строительства, реконструкции зданий, сооружений, договор аренды земельного участка заключается на срок от трех до десяти лет.

Согласно позиции Министерства экономического развития РФ, Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, изложенной в письме от 17.11.2014 г. №14-15679/14, Земельный кодекс Российской Федерации предусматривает различные порядки предоставления земельных участков для соответствующих целей (например, для целей строительства и для целей, не связанных со строительством).

В этой связи, по мнению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, может возникнуть ситуация, при которой арендатор, выбирая предусмотренный градостроительным регламентом вид разрешенного использования земельного участка, предполагающего иной порядок предоставления земельного участка, фактически "обходит" предусмотренную Земельным кодексом Российской Федерации

процедуру предоставления земельного участка для соответствующих целей.

По смыслу пункта 1 статьи 39.20 Земельного кодекса РФ земельные участки могут быть предоставлены в собственность или аренду только для целей эксплуатации уже существующих зданий, строений и сооружений.

В рассматриваемой ситуации фактически ООО «Развитие» приобрело здание конторы площадью 122,2 кв.м., расположенного по адресу: Мурманская область, Кольский район, пос. Тулома, ул. Мира, не с целью его использования, а с целью его сноса и строительства нового здания.

Комиссия Мурманского УФАС отмечает, что ГОУСП «Тулома» является предприятием, субсидируемым из областного бюджета.

В связи с чем, получить максимальную цену за рассматриваемый объект недвижимости можно только при публичной продаже объекта недвижимости посредством проведения торгов, тем самым улучшив финансовое положение указанного областного предприятия.

Кроме того, продажа государственного имущества на торгах обеспечит выбор наиболее эффективного правообладателя.

Доказательств, однозначно указывающих на необходимость продажи имущества с целью финансового оздоровления предприятия, в материалах дела отсутствуют.

Министерство имущественных отношений Мурманской области в рамках рассмотрения настоящего дела представило письменные пояснения по существу рассматриваемых вопросов (от 05.09.2019 г. исх. №3334-ОМ).

Согласно изложенной позиции действия Министерства имущественных отношений Мурманской области заключаются лишь в даче согласия на продажу государственного имущества и Министерство не является стороной по сделке купли-продажи государственного имущества. При этом, Приказ Министерства от 11.04.2018 г. №111 «О согласовании продажи государственного имущества Мурманской области» не содержит указание на «адресную» реализацию здания, а обязывает предприятие обеспечить его продажу в соответствии с законодательством.

Однако, исходя из подпункта 11 пункта 1 статьи 20 Закона об унитарных предприятиях Министерство имущественных отношений Мурманской области как собственник государственного имущества осуществляет контроль за его использованием и распоряжением.

Комиссия Мурманского УФАС изучив обстоятельства данного дела, оценив совокупность представленных доказательств, направленность, последовательность и взаимосвязанность действий Министерства имущественных отношений Мурманской области, ГОУСП «Тулома» и ООО «Развитие», а также учитывая позицию Министерства имущественных отношений Мурманской области, пришло к следующим выводам:

Согласно пункту 4.3.2 Договора №581 от 18.06.2018 г. аренды земельного участка арендатор имеет право производить улучшения на участке, в том числе возводить здания, строения, сооружения в соответствии с разрешённым использованием по согласованию с арендодателем.

Министерство имущественных отношений МО согласовало арендатору возведение зданий и сооружений и арендатор получил соответствующее разрешение на реконструкцию со сносом.

При этом согласие на реконструкцию в рамках договора аренды было получено позже фактически начаты работ.

ООО «Развитие» снесло приобретённое здание конторы и, получив разрешение на реконструкцию со сносом, произвело строительство нового объекта коммерческой недвижимости – магазина.

Комиссия Мурманского УФАС приходит к выводу о том, что получение государственного объекта недвижимости конкретным хозяйствующим субъектом имело целью получение прав на земельный участок, который по своей площади в разы превышает площадь продаваемого здания конторы, с дальнейшим правом сноса приобретённого здания и возведения на указанном земельном участке здания площадью не менее 500 кв.м.

Совершение ряда последовательных действий, каждое из которых законно, однако их совокупность свидетельствует, что стороны преследовали цель наступления правовых последствий по получению прав на земельный участок.

Указанные последовательные согласованные действия направлены на предоставление ООО «Развитие» земельного участка для строительства без проведения публичных процедур.

Принимая решение о даче согласия на продажу рассматриваемого объекта недвижимости Министерство имущественных отношений Мурманской области знало и осознавало:

- 1) о наличии определённого спроса на земельные участки, расположенные в данном районе, пользующемся достаточной привлекательностью (страница 36 Отчёта об оценке);
- 2) эксплуатация здания возможна только после проведения восстановительных работ (работ по реконструкции, в том числе со сносом);
- 3) продажа здания конторы повлечёт за собой обязанность заключения договора аренды земельного участка, площадь которого превышает в разы площадь здания конторы, и кадастровая стоимость этого участка составляет более двух миллионов (2 340 535,34 руб.);

Как отмечено в постановлениях Арбитражных судов по делу №А40-100700/2015 при предоставлении в собственность хозяйствующего субъекта арендуемого им земельного участка без публичных торгов, орган государственной власти обязан учитывать потребность в данном земельном участке, исходя из назначения объекта недвижимости, расположенного на участке, градостроительных и иных требований, предъявляемых к эксплуатируемым объектам недвижимости, а также проектов планировки и развития территории соответствующего населенного пункта.

Согласно пункту 24 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации №3, утверждённого Президиумом Верховного Суда РФ 12.07.2017 г., нарушением законодательства о защите конкуренции может быть признано предоставление уполномоченным органом государственной власти в собственность хозяйствующему субъекту земельного участка, на котором расположен объект недвижимости данного субъекта, площадью большей, чем это обусловлено объективными потребностями, без проведения публичных торгов.

Министерство имущественных отношений Мурманской области предоставило ООО «Развитие» по договору аренды земельный участок в размерах, больших чем размер приобретённого здания, т.е. в размерах не учитывающих потребности Общества.

4) новый собственник объекта недвижимого имущества может принять решение о реконструкции объекта, самостоятельно выбрать способ и степень реконструкции данного объекта.

Изложенные факты свидетельствуют, что орган власти допускал возможность строительства нового здания, площадь которого может превышать площадь нынешнего здания.

Фактически ООО «Развитие» получило возможность использования земельного участка под строительство нового объекта недвижимости минуя конкурентные процедуры.

Так в постановлении от 19.03.2018 № Ф09-807/18 по делу № А76-20187/2016 Арбитражный суд Уральского округа пришел к выводу, что предоставление земельного участка для строительства одному из претендентов без осуществления публичных процедур является передачей имущества в приоритетном порядке и создает дискриминационные условия деятельности для других лиц (участников рынка), которые имеют равную возможность реализовать право на получение таких земельных участков и могли бы приобрести их в аренду на общих условиях при проведении аукциона.

Комиссия Мурманского УФАС пришла к выводу, что несоблюдение принципов открытости, публичности и конкуренции создало для конкретного хозяйствующего субъекта – ООО «Развитие» преимущественные условия в получении государственного ресурса в приоритетном порядке.

Министерство имущественных отношений Мурманской области формально создало правовые последствия возникновения у ООО «Развитие» права аренды земельного участка минуя конкурентные процедуры.

Учитывая изложенное и согласно позиции Федеральной антимонопольной службы России (письмо от 24.04.2014 N ЦА/16309/14), решение о передаче государственного имущества в пользование хозяйствующему субъекту должно было приниматься с соблюдением требований Закона о защите конкуренции, в том числе с учетом необходимости проведения торгов при передаче прав на такое имущество.

Согласно пункту 1 статьи 10 Гражданского кодекса РФ не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом). Не допускается использование гражданских прав в целях ограничения конкуренции.

Возможность ограничения конкуренции возникает при необоснованном предоставлении преимущества конкретному лицу, в том числе путём доступа к государственному имуществу в приоритетном порядке, поскольку лица, не получившие такие преимущества, оказываются в неравных условиях по отношению к тем участникам гражданского оборота, которые их получили.

В случае неиспользования государственным унитарным предприятием закреплённым за ним на праве хозяйственного ведения имуществом, собственник государственного имущества вправе дать согласие на его реализацию, но с учётом требований антимонопольного законодательства.

Согласно письма Федеральной антимонопольной службы России от 05.08.2013 г. №АГ/30312/13 «Об отчуждении имущества, принадлежащего государственным и

муниципальным унитарным предприятиям на праве хозяйственного ведения или оперативного управления» дача собственником имущества согласия (задания) на отчуждение государственным или муниципальным предприятием или учреждением государственного или муниципального имущества, закрепленного за ним на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, целевым образом без проведения торгов содержит признаки нарушения статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту - Закон о защите конкуренции).

Как отмечено в Определении Верховного Суда РФ от 06.03.2017 г. по делу №А40-100700/2015 достаточным основанием для вывода о нарушении государственным органом и хозяйствующим субъектом части 1 статьи 15 и статьи 16 Закона о защите конкуренции является принятие акта либо совершение согласованных действий, которые бы создали условия и возможность для наступления последствий в виде недопущения, ограничения либо устранения конкуренции.

Указанные действия Министерства имущественных отношений Мурманской области привели к ограничению конкуренции на этапе доступа к государственному ресурсу неопределенного круга лиц, которые также могли иметь намерение приобрести вышеуказанные права в отношении рассматриваемого имущества.

В результате данных действий были нарушены основные принципы равенства покупателей государственного имущества.

Действия Министерства имущественных отношений Мурманской области формально осуществляются в рамках правового поля, поскольку соблюдаются нормы Гражданского кодекса РФ и Закона об унитарных предприятиях, но фактически эти действия направлены на обход Закона о приватизации с противоправной целью - продажи муниципального имущества без проведения торгов конкретному лицу, что содержит признаки нарушения статьи 15 Закона о защите конкуренции в части запрета органам власти принимать акты и осуществлять действия, которые могут привести к негативному вмешательству в конкурентную среду посредством использования административных инструментов.

Учитывая изложенное, Комиссия Мурманского УФАС России приходит к выводу о наличии достаточных оснований для квалификации действий Министерства имущественных отношений Мурманской области, выразившихся в даче согласия на продажу государственного имущества в отсутствие конкурентных процедур, как нарушающих запрет, установленный частью 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», поскольку данные действия привели к ограничению конкуренции на этапе доступа к государственному ресурсу неопределенного круга лиц, которые также могли иметь намерение приобрести вышеуказанные права в отношении рассматриваемого имущества.

Целью получения защиты (в данном случае - в административном порядке, реализуемой посредством обращения в антимонопольный орган) является восстановление нарушенных прав лица, то есть приведение их в такое состояние, в котором они должны были бы находиться, если бы поведение всех участников правоотношений было правомерным. Соответственно, права лица восстанавливаются в том виде, в котором они должны были бы сложиться, если бы не были нарушены. Значит, такое восстановление должно происходить в соответствии с нормами права, которые действовали в момент существования спорных взаимоотношений. Последующее изменение правового регулирования не может влиять на право лица, которое было лишено этого права в результате каких-либо неправомерных действий. Указанная позиция нашла свое отражение в постановлении Третьего арбитражного апелляционного суда от 18 марта 2016 г. N 03АП-6632/15 по делу N А33-15198/2015, законность которого подтверждена судом кассационной инстанции.

Министерством имущественных отношений Мурманской области в рамках рассмотрения настоящего дела представлена информация и документы о завершении реконструкции объекта капитального строительства с кадастровым номером 51:01:0703006:15.

В апреле 2019 года работы по реконструкции административного здания «Здание конторы» кадастровый №51:01:0703006:15, площадью 122,2 кв.м., расположенного по адресу: Мурманская область, Кольский район, с.Тулома, ул. Мира, д.13, завершены.

08.05.2019 г. в администрацию Кольского района поступило заявление на ввод объекта в эксплуатацию.

16.05.2019 г. Администрацией Кольского района выдано разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

Согласно Выписки из Единого государственного реестра недвижимости от 23.07.2019 г. возведённый объект имеет площадь 491,5 кв.м.

Указанный объект недвижимости передан в аренду ООО «Агроторг» по Договору аренды нежилого помещения №15014/1 от 05.06.2019 г. (дата государственной регистрации аренды 17.07.2019 г.).

Таким образом, возврат рассматриваемого государственного недвижимого имущества - «Здание конторы», кадастровый №51:01:0703006:15, площадью 122,2 кв.м., расположенного по адресу: Мурманская область, Кольский район, с.Тулома, ул. Мира, д.13, невозможен в связи с его сносом и строительством нового объекта недвижимости на указанном земельном участке.

На основании вышеизложенного и руководствуясь статьёй 23, частью 1 статьи 39, частями 1-3 статьи 41, статьёй 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать в действиях Министерства имущественных отношений Мурманской области (183038, г. Мурманск, ул. Карла Маркса, дом 18; ИНН: 5190800097) факт нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившийся в совершении действий по отчуждению государственного имущества, закреплённого на праве хозяйственного ведения за ГОУСП «Тулома», - здания конторы, расположенного по адресу: Мурманская область, Кольский район, с.Тулома, улица Мира, д.13, кадастровый номер <...> :01:0703006:15, в отсутствие конкурентных процедур.

2. Основания для прекращения рассмотрения дела, указанные в статье 48 Федерального закона от 26.07.2006 года N 135-ФЗ "О защите конкуренции" отсутствуют.

3. Министерству имущественных отношений Мурманской области (183038, г. Мурманск, ул. Карла Маркса, дом 18; ИНН: 5190800097) предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства не выдавать и признать, что основания для принятия иных мер по пресечению и (или) устранению последствий нарушения антимонопольного законодательства отсутствуют.

4. Передать материалы дела №051/01/15-650/2019 должностному лицу Управления Федеральной антимонопольной службы по Мурманской области для решения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении по факту нарушения антимонопольного законодательства РФ.

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

Председатель Комиссии

И.Н.Попова

Члены Комиссии

М.С.Полищук

О.А.Басавина