

## РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-17394/2020 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

15.10.2020 г. Москва

Комиссия Московского УФАС России (далее - Управление) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее - Комиссия

при участии:

<...> лично, слушателя,

от АО «ДОМ.РФ» - <...> (по доверенности от 15.09.2020 № 3/168), <...> (по доверенности от 20.08.2020 № 3/138), слушателя,

рассмотрев жалобу <...> (далее — Заявитель) на действия АО «ДОМ.РФ» (далее — Организатор торгов) при проведении аукциона в электронной форме по продаже находящегося в федеральной собственности объекта недвижимого имущества (извещение № 310820/30427880/01, Лот № 1) (далее — Торги), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Московское УФАС России поступила жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов.

Торги проводятся Организатором торгов в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» (далее – Федеральный закон № 161-ФЗ), Решением Правительственной комиссии по развитию жилищного строительства и оценке эффективности использования земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации (протокол от 30.10.2019 № 4), Решением Правления АО «ДОМ.РФ» (протокол от 21.08.2020 № 6/37).

В соответствии с пунктом 6 части 1 статьи 12.2 Федерального закона № 161-ФЗ АО «ДОМ.РФ» осуществляет продажу объектов недвижимого имущества единого института развития способами, предусмотренными Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» для отчуждения находящихся в государственной собственности объектов недвижимого имущества.

В связи с изложенным, указанные Торги являются обязательными, в связи с чем рассмотрены Комиссией в рамках статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

По мнению Заявителя, нарушение его прав и законных интересов со стороны Организатора торгов выразилось в опубликовании неполной и недостоверной информации, содержащейся в извещениях и объявлениях.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласился, представил письменные

возражения.

Согласно извещению о проведении аукциона в электронной форме по продаже находящегося в федеральной собственности объекта недвижимого имущества предметом Торгов является продажа находящегося в федеральной собственности объекта недвижимого имущества площадью 4 572,7 кв. м с кадастровым номером 77:09:0002024:1066, расположенного по адресу Москва, Западное Дегунино, ул. Дегунинская, д. 1, корп. 3, с одновременным предоставлением в 4 аренду находящегося в федеральной собственности земельного участка площадью 1 479 кв. м с кадастровым номером 77:09:0002024:36, на котором расположен такой объект недвижимого имущества, по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г. Москва, ул. Дегунинская, вл. 1, корпус 3 (далее – Объект недвижимого имущества, Земельный участок, совместно - Имущество). Право аренды Земельного участка не является предметом аукциона. Подробные сведения об Имуществе приведены в разделе 4 настоящего Извещения. В соответствии с пунктом 8.16 документации об аукционе (Приложение № 1 к Извещению) победителем аукциона признается участник аукциона, который предложил максимальную цену Объекта недвижимого имущества. Размер арендной платы указан в пункте 17 Извещения и не подлежит изменению в течение срока аренды.

Исходя из текста жалобы, кроме предмета Торгов, в аукционной документации представлены кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:

77:09:0002024:5629, 77:09:0002024:5630, 77:09:0002024:5631, 77:09:0002024:5632, 77:09:0002024:5633, 77:09:0002024:5634, 77:09:0002024:5635, 77:09:0002024:5636, 77:09:0002024:5638, 77:09:0002024:5639, 77:09:0002024:5637 (нежилые помещения). Согласно данных выписок из ЕГРН, представленных в аукционной документации, сведения по разделу 2 (сведения о правообладателях) на помещения с кадастровыми номерами 77:09:0002024:5629, 77:09:0002024:5630, 77:09:0002024:5631, 77:09:0002024:5632, 77:09:0002024:5633, 77:09:0002024:5634, 77:09:0002024:5635, 77:09:0002024:5636, 77:09:0002024:5638, 77:09:0002024:5639, 77:09:0002024:5637 (расположенные в здании, которое является предметом аукциона) – отсутствуют. То есть, по мнению Заявителя, отсутствует информация о собственниках указанных помещений. Из положений аукционной документации, а так же проекта договора купли-продажи ясно не следует, реализуются помещения, находящиеся в здании (являющееся предметом аукциона) полностью или в части. Действующее законодательство РФ не содержит запрета на принадлежность здания и помещений в нем расположенных разным собственникам. Так как сведения о правообладателях на помещения, расположенные в здании, являющееся предметом аукциона, отсутствуют, не ясно, в чьей собственности указанные помещения находятся, были ли они предоставлены кому-либо на каком-либо праве. То есть, по мнению Заявителя, имеет место риск приобретения потенциальным покупателем здания, помещения в составе которого, принадлежат иным лицам.

Согласно сведениям из ЕГРН в здании с кадастровым номером 77:09:0002024:1066 расположено 11 помещений (77:09:0002024:5629, 77:09:0002024:5630, 77:09:0002024:5631, 77:09:0002024:5632, 77:09:0002024:5633, 77:09:0002024:5634, 77:09:0002024:5635, 77:09:0002024:5636, 77:09:0002024:5637, 77:09:0002024:5638,

77:09:0002024:5639), которые поставлены на государственный кадастровый учет 27.05.2012 одновременно со зданием. Общая площадь указанных помещений, расположенных в здании, соответствует общей площади здания. Указанная информация подтверждается выписками из ЕГРН на здание и помещения, которые представлены в составе аукционной документации.

Комиссией установлено, что зарегистрированные права на помещения, расположенные в здании с кадастровым номером 77:09:0002024:1066, отсутствуют.

Как пояснил представитель Заявителя на заседании Комиссии в данном случае, с учетом того, что право собственности зарегистрировано на здание в целом, регистрация права собственности на помещения будет противоречить уже зарегистрированным правам.

В период срока подачи заявок на участие в Торгах, в адрес АО «ДОМ.РФ» поступило обращение Заявителя от 28.09.2020 о разъяснении положений извещения в части осуществления перехода и регистрации права собственности на помещения, расположенные в здании, продажа которого является предметом Торгов, а именно:

Уточните, продается здание, в котором есть помещения. При покупке здания, поменяется собственник на здание. С помещениями, которые и образуют это здание, какая ситуация будет? У них у каждого свой кадастровый номер <...> Собственник помещений поменяется так же равнозначно и покупатель получит несколько выписок на каждое помещения, где новый собственник будет указан?

В ответе на запрос представлено нормативное обоснование, а также указано, что по результатам указанной сделки покупатель получает от Росреестра выписку из ЕГРН на здание с отметкой о дате и номере записи проведенной регистрации права собственности на объект недвижимого имущества. Поскольку в отношении помещений, составляющих здание, права собственности не зарегистрированы, и они не являются самостоятельными объектами оборота, сведения о регистрации права Покупателя в отношении рассматриваемых помещений не будут вноситься в ЕГРН.

Вместе с тем, продажа объекта недвижимого имущества целиком, вместе со всеми помещениями находящимися в здании осуществляется по причине наличия Решения Правительственной комиссии по развитию жилищного строительства и оценке эффективности использования земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации (протокол от 30.10.2019 № 4) представленным Организатором торгов на заседание Комиссии, вместе с Решением Правления АО «ДОМ.РФ» (протокол от 21.08.2020 № 6/37).

Таким образом, предмет Торгов сформирован Решением Правительственной комиссии и поручен Организатору торгов для реализации.

С учетом изложенного, фактически Заявитель оспаривает формирование лота, а не установленные Организатором торгов положения аукционной документации.

Комиссия отмечает, что Заявитель как податель жалобы в антимонопольный орган и лицо, участвующее в деле, обязан вместе с жалобой представить соответствующие его позиции доказательства, подтверждающие или

опровергающие оспариваемые обстоятельства. Как следует из материалов дела, Заявителем такие документы приложены не были, обоснований и объективных доказательств наличия в действиях Организатора торгов помимо субъективной оценки таких действий не представлено.

При этом, границы антимонопольного контроля торгов оканчиваются при достижении баланса частных и публичных интересов, на необходимость соблюдения которого указал Конституционный Суд Российской Федерации в постановлении от 29.03.2011 № 2-П, а также стабильности публичных правоотношений. В то же самое время «баланс» означает равновесие и равноправие сторон в публичных правоотношениях, а не смещение вектора административной защиты в сторону одного из участников таких отношений без достаточных к тому оснований.

Обратное будет противоречить не только балансу частных и публичных интересов, но и принципам добросовестной реализации и защиты своих гражданских прав (п. 3 ст. 1 ГК РФ), недопустимости извлечения преимуществ из своего незаконного или недобросовестного поведения (п. 4 ст. 1 ГК РФ) и злоупотребления правом (п. 1 ст. 10 ГК РФ).

На основании изложенного Комиссия приняла решение признать жалобу Заявителя необоснованной.

Таким образом, Комиссия, руководствуясь ч. 20 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

1.

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов необоснованной.
2. Снять ограничения на размещение Торгов, наложенные письмом Московского УФАС России от 13.10.2020 № ЕО/56640/20.

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