

РЕШЕНИЕ

«10» февраля 2014 г.

г. Кемерово

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Кемеровской области по рассмотрению жалоб о нарушении процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии: Кухарская Н.Е. – руководитель управления;
Члены Комиссии: Лисина А.С. – начальник отдела судебной и правовой работы;
Полякова Ю.А. – начальник отдела контроля органов власти;
Наумова В.В. – начальник отдела ЖКХ, транспорта и связи;
Давыдова А.М. – начальник отдела топливно-энергетического комплекса;
Юканкин Д.С. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти;

при участии:

1. <...>;

2. <...> – председателя комитета по управлению муниципальным имуществом Ленинск-Кузнецкого муниципального района;

рассмотрев в порядке, установленном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ № 135-ФЗ), жалобу <...> и материалы данной жалобы (№ 07/11-18.1-2014),

У С Т А Н О В И Л А:

30.01.2014 г. в адрес Кемеровского УФАС России поступила жалоба <...> на действия продавца муниципального имущества Ленинск-Кузнецкого муниципального района – комитета по управлению муниципальным имуществом Ленинск-Кузнецкого муниципального района (далее – КУМИ Ленинск-Кузнецкого района) при проведении открытого аукциона по продаже нежилых зданий и земельного участка, расположенных по адресу: Кемеровская область, Ленинск-Кузнецкий район, п. Чкаловский, ул. Весенняя, извещение о проведении которого 17.01.2014 г. было опубликовано на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов по адресу: <http://torgi.gov.ru> (далее – Аукцион).

По мнению заявителя, КУМИ Ленинск-Кузнецкого района незаконно включил в один лот три отдельных нежилых здания и земельный участок.

Уведомлением от 04.02.2014 № 11/902 рассмотрение жалобы <...> было назначено на 06.02.2014 г. на 09 часов 30 минут. Данное уведомление было направлено факсимильной связью, электронной почтой в адрес КУМИ Ленинск-Кузнецкого района. Сведения о дате, времени и месте рассмотрения жалобы были сообщены

<...> также с помощью телефонной связи.

06.02.2014 г. <...>, уведомленный о дате, времени и месте рассмотрения жалобы, на заседание Комиссии не явился, представителя не направил.

06.02.2014 г. в адрес Кемеровского УФАС России поступили материалы, касающиеся проведения Аукциона, а также письменные пояснения КУМИ Ленинск-Кузнецкого района, согласно которым в обоснование объединения трёх зданий и земельного участка в один лот КУМИ Ленинск-Кузнецкого района указано, что данные объекты представляют собой комплекс зданий, состоящий из главного здания – нежилое двухэтажное кирпичное здание, общей площадью 893,3 кв.м., расположенное по адресу: Кемеровская область, Ленинск-Кузнецкий район, п. Чкаловский, ул. Весенняя, 24, корпус 1 (главной вещи) и двух принадлежностей вспомогательного назначения в составе бани и котельной. Земельный участок был включен в один лот с указанными зданиями на основании статьи 28 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее – Закон о приватизации), а также пунктов 1, 2 статьи 552 Гражданского кодекса РФ.

Кроме того, на рассмотрении жалобы председатель КУМИ Ленинск-Кузнецкого района заявила, что указанные три здания являются единым комплексом и не могут использоваться отдельно друг от друга в связи с тем, что объединены едиными сетями теплоснабжения и водоснабжения.

06.02.2014 г. Комиссия объявила перерыв в рассмотрении жалобы до 15 часов 30 минут 10.02.2014 г. в связи с необходимостью предоставления КУМИ Ленинск-Кузнецкого района дополнительных материалов.

10.02.2014 г. КУМИ Ленинск-Кузнецкого района на рассмотрение жалобы были представлены копия схемы расположения земельного участка на кадастровой карте соответствующей территории; постановление администрации Ленинск-Кузнецкого муниципального района от 03.10.2013 № 689 «Об утверждении схем земельных участков»; письмо муниципального бюджетного учреждения «Управление капитального строительства и жилищно-коммунального хозяйства Ленинск-Кузнецкого муниципального района» от 06.02.2014 № 105 с приложением схемы тепло-водоснабжения объекта недвижимости, расположенного по адресу: п. Чкаловский, ул. Весенняя, 24.

На рассмотрении жалобы, состоявшемся 10.02.2013 г., заявитель полностью поддержал доводы, указанные в жалобе.

Представитель КУМИ Ленинск-Кузнецкого района с доводами <...> не согласилась, поддержала данные ранее пояснения.

Изучив имеющиеся материалы, выслушав мнение лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, Комиссия Кемеровского УФАС России установила следующее:

В соответствии с пунктом 8 части 1 статьи 43 Устава Ленинск-Кузнецкого муниципального района, принятого решением Ленинск-Кузнецкого районного Совета народных депутатов от 30.07.2009 № 368, администрация Ленинск-Кузнецкого муниципального района ведёт учет и управление муниципальным

имуществом.

Пунктом 1 Решения Совета народных депутатов Ленинск-Кузнецкого муниципального района от 27.06.2013 № 134 утверждено Положение о комитете по управлению муниципальным имуществом администрации Ленинск-Кузнецкого муниципального района (далее – Положение о КУМИ Ленинск-Кузнецкого района).

Согласно пункту 1.2 Положения о КУМИ Ленинск-Кузнецкого района комитет является отраслевым (функциональным) органом администрации Ленинск-Кузнецкого муниципального района, уполномоченным осуществлять непосредственное управление (владение, пользование, распоряжение, контроль за сохранностью) имуществом, принадлежащим на праве собственности Ленинск-Кузнецкому муниципальному району.

В силу пунктов 2.2.8, 2.2.9, 2.2.19, 2.2.20 Положения о КУМИ Ленинск-Кузнецкого района комитет наделён полномочиями по осуществлению, в том числе, следующих видов деятельности: проводит в установленном порядке приватизацию муниципального имущества; осуществляет организацию и проведение торгов, аукционов, конкурсов. Осуществляет функции продавца муниципального имущества при приватизации муниципального имущества, способами определенными федеральными законами, с учетом особенностей установленных правовыми актами Совета народных депутатов Ленинск-Кузнецкого муниципального района, главы муниципального района; является органом, уполномоченным на управление и распоряжение земельными участками Ленинск-Кузнецкого муниципального района, находящимися в муниципальной собственности Ленинск-Кузнецкого муниципального района, а также земельными участками, находящимися в государственной собственности до разграничения государственной собственности на землю в соответствии с федеральным законодательством и нормативно-правовыми актами органов местного самоуправления Ленинск-Кузнецкого муниципального района; организует и проводит торги по продаже земельных участков и земель, находящихся в муниципальной собственности, а также продажи права аренды на них.

Решением Совета народных депутатов Ленинск-Кузнецкого муниципального района от 28.11.2013 № 159 в программу приватизации муниципального имущества на 2013 год внесены изменения в части добавления объектов муниципальной собственности Ленинск-Кузнецкого муниципального района, планируемых к приватизации в 2013 году. В том числе добавлены следующие объекты:

- нежилое здание (основное), расположенное по адресу: Кемеровская область, Ленинск-Кузнецкий район, п. Чкаловский, ул. Весенняя, 24, корпус 1;
- нежилое здание (вспомогательное), расположенное по адресу: Кемеровская область, Ленинск-Кузнецкий район, п. Чкаловский, ул. Весенняя, 24, корпус 2;
- нежилое здание (вспомогательное), расположенное по адресу: Кемеровская область, Ленинск-Кузнецкий район, п. Чкаловский, ул. Весенняя, 24, корпус 3;

Решением КУМИ Ленинск-Кузнецкого района от 16.01.2014 № 2 определено провести торги в форме аукциона по продаже муниципального имущества Ленинск-Кузнецкого муниципального района в составе:

- нежилое двухэтажное кирпичное здание, 1976 года постройки, общая площадь 893,3 кв.м., с кадастровым номером 42:06:0106001:833, расположенное по адресу: Кемеровская область, Ленинск-Кузнецкий район, п. Чкаловский, ул. Весенняя, 24, корпус 1;
- нежилое одноэтажное шлакобетонное здание, 2005 года постройки, общая площадь 58,4 кв.м., с кадастровым номером 42:06:0106001:831, расположенное по адресу: Кемеровская область, Ленинск-Кузнецкий район, п. Чкаловский, ул. Весенняя, 24, корпус 2;
- нежилое одноэтажное кирпичное здание, 1976 года постройки, общая площадь 54,7 кв.м., с кадастровым номером 42:06:0106001:832, расположенное по адресу: Кемеровская область, Ленинск-Кузнецкий район, п. Чкаловский, ул. Весенняя, 24, корпус 3;
- земельный участок из населенных пунктов, площадью 4 745 кв.м. с кадастровым номером 42:06:0106001:840, разрешенное использование: под нежилыми зданиями, расположенный по адресу: Кемеровская область, Ленинск-Кузнецкий район, п. Чкаловский, ул. Весенняя, 24 (далее – Объекты).

17.01.2014 г. на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов по адресу: <http://torgi.gov.ru> опубликовано извещение о проведении 28.02.2014 г. в 10 часов 00 минут открытого аукциона по продаже Объектов.

В соответствии с указанным извещением:

дата начала подачи заявок – с 08 часов 00 минут 18.01.2014 г.;

дата окончания приема заявок – до 17 часов 00 минут 12.02.2014 г.;

дата определения участников аукциона – 11 часов 00 минут 13.02.2014 г.;

начальная цена продажи Объектов – 5 888 000 рублей (без учета НДС);

здаток при подаче заявки 10 % от начальной цены – 588 800 рублей.

шаг аукциона – 5 % от начальной цены – 294 400 рублей.

Представитель КУМИ Ленинск-Кузнецкого района пояснил, что на момент рассмотрения жалобы <...> (10.02.2014 г.) заявок на участие в Аукционе не поступало.

Согласно представленной КУМИ Ленинск-Кузнецкого района схеме сетей теплоснабжения объекта недвижимости, расположенного по адресу: п. Чкаловский, ул. Весенняя, 24, здания, входящие в предмет Аукциона, имеют общую единую сеть теплоснабжения, а также сеть водоснабжения подведена к зданию котельной и от котельной подключены остальные два здания.

Учитывая вышеизложенное, Комиссия Кемеровского УФАС России, приходит к следующим выводам:

Жалоба <...> является необоснованной, в связи со следующим:

Согласно статье 209 ГК РФ собственнику принадлежат право 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 нарушающим права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, распоряжаться им иным образом.

В соответствии с пунктом 1 статьи 10 Закона о приватизации 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.

Согласно пункту 4 статьи 14 Закона о приватизации органы государственной власти субъектов РФ и органы местного самоуправления самостоятельно определяют порядок принятия решений об условиях приватизации соответственно государственного и муниципального имущества.

Комиссия считает довод КУМИ Ленинск-Кузнецкого района о том, что здания, являющиеся предметом Аукциона, – это единый объект (комплекс зданий) обоснованным, поскольку данные здания связаны единой сетью теплоснабжения, а также сеть водоснабжения подведена к зданию котельной и от котельной подключены остальные два здания. Таким образом, раздел и продажа данных зданий по отдельности невозможны без существенного изменения их технического состояния и материальной ценности.

В соответствии с пунктом 1 статьи 28 Закона 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 части 7 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» со дня введения в действие Земельного кодекса РФ 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.

Таким образом, включение земельного участка в один лот со зданиями, на котором они расположены, соответствует требованиям законодательства РФ.

Вместе с тем, Комиссия рекомендует КУМИ Ленинск-Кузнецкого района изменить состав предмета спорных торгов, добавив в перечень продаваемых объектов сети теплоснабжения и водоснабжения зданий, входящих в предмет Аукциона, поскольку наличие данных сетей явилось основанием объединения указанных зданий в один лот и их отсутствие в предмете Аукциона создаёт предпосылки считать, что здания продаются в качестве отдельных объектов, объединённых в один лот. В случае отсутствия указанных сетей в предмете торгов теряется связь между главной вещью (основное здание – нежилое двухэтажное здание, общей

площадью 893,3 кв.м., расположенное по адресу: Кемеровская область, Ленинск-Кузнецкий район, п. Чкаловский, ул. Весенняя, 24, корпус 1) и принадлежностью (здания бани и котельной).

Кроме того, отсутствие сетей тепло и водоснабжения в предмете торгов может в последующем привести к ограничению прав победителя аукциона в отношении приобретённого имущества.

Оценивая вышеизложенное, руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Кемеровского УФАС России

РЕШИЛА:

Признать жалобу <...> необоснованной.

Председатель Комиссии:

Н.Е. Кухарская

Члены Комиссии:

А.С. Лисина

Ю.А. Полякова

В.В. Наумова

А.М. Давыдова

Д.С. Юканкин

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.