

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА**

УПРАВЛЕНИЕ

**Федеральной антимонопольной
службы**

по Пермскому краю

ул. Ленина, 64, г. Пермь, 614990

тел. (342) 235-12-00, факс (342) 235-10-67

e-mail: to59@fas.gov.ru

сайт: www.perm.fas.gov.ru

_____ № _____

На № _____ от _____

Администрация города Перми

614000, г. Пермь, ул. Ленина 23

main@gorodperm.ru

**Организатор торгов ТУ Росимущества в
Пермском крае**

614045, г. Пермь, ул. Куйбышева, 6

tu59@rosim.ru

ООО «БМ»

614010, г. Пермь, ул. Коминтерна, 25

Электронная торговая площадка

«РТС-Тендер»

ko@rts-tender.ru

УФССП по Пермскому краю

osp46@r59.fssprus.ru

Дело № 059/10/18.1-1270/2019

РЕШЕНИЕ

по жалобе Администрации города Перми (вх. № 019661)

«30» декабря 2019г.

г. Пермь

Комиссия по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия) в составе:

Заместитель Председателя Комиссии:

<...>, заместитель руководителя Управления;

Члены комиссии:

<...>, начальник отдела контроля органов власти и процедур торгов,

<...>, ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти и процедур торгов;

в присутствии представителей: Администрации города Перми – <...> (по доверенности), <...> (по доверенности), ТУ Росимущества в Пермском крае – <...> (по доверенности), ООО «БМ» – <...> (по доверенности),

рассмотрев жалобу Администрации города Перми (ИНН: 5902290635) (вх. 019661) (далее – заявитель) на действия ТУ Росимущества в Пермском крае (далее – организатор торгов) при организации и проведении открытого аукциона по продаже заложенного недвижимого имущества – лот №1: Нежилое помещение 3-этажного кирпичного плавательного бассейна, назначение: нежилое, общей площадью 5042,7 кв.м., этаж: подвал, 1, 2, 3, номера на поэтажном плане подвал: 1-21, 1 этаж: 1-64, 2 этаж: 1-35, антресольный этаж: 1-5, 3 этаж: 1-25, кадастровый № 59:01:4410854:909 и земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, общей площадью 12 100 кв.м., кадастровый № 59:01:4410854:3, расположенные по адресу: г. Пермь, Свердловский район, ул.Коминтерна, 25. Собственник ООО «БМ» (извещение № 131119/0013716/01 от 13.11.2019 г.) на официальном сайте в сети Интернет: www.torgi.gov.ru),

УСТАНОВИЛА:

10.12.2019 г., в Пермское УФАС России поступила жалоба Администрации города Перми (вх. № 019661) на действия организатора торгов, в которой указано на неправомерную реализацию заложенного недвижимого имущества, являющегося социально значимым объектом, в форме аукциона. По мнению заявителя жалобы, спорное имущество реализуется посредством проведения аукциона, между тем, в силу своей социальной значимости данное имущество должно реализовываться посредством конкурса с целью установления для покупателя обязательств по

обеспечению надлежащего содержания и использования указанного объекта в соответствии с их целевым назначением.

30.12.2019 г., поступило ходатайство от ООО «БМ» о привлечении их к участию при рассмотрении жалобы. Комиссия Пермского УФАС России протокольно указанное ходатайство удовлетворило. ООО «БМ» доводы заявителя жалобы поддержало, представлены письменные пояснения от 29.12.2019.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласен, указывает на отсутствие каких-либо нарушений действующего законодательства и Документации при проведении рассматриваемого конкурса, просит признать жалобу необоснованной.

Изучив документы и материалы, представленные сторонами на рассмотрение жалобы, Комиссия Пермского УФАС России пришла к следующим выводам.

1. В соответствии с ч. 1 ст. 18.1, п. 4.2 ч. 1 ст. 23 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) по правилам статьи 18.1 Закона 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 либо 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».

Антимонопольные требования к торгам установлены ч. 1 ст. 17 Закона о защите конкуренции, согласно которой при проведении торгов, запроса котировок цен на товары (далее - запрос котировок), запроса предложений запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, в том числе: координация организаторами торгов, запроса котировок, запроса предложений или заказчиками деятельности их участников, а также заключение соглашений между организаторами торгов и (или) заказчиками с участниками этих торгов, если такие соглашения имеют своей целью либо приводят или могут привести к ограничению конкуренции и (или) созданию преимущественных условий для каких-либо участников, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации; создание участнику торгов, запроса котировок, запроса предложений или нескольким участникам торгов, запроса котировок, запроса предложений преимущественных условий участия в торгах, запросе котировок, запросе предложений, в том числе путем доступа к информации, если иное не установлено федеральным законом; нарушение порядка определения победителя или победителей торгов, запроса котировок, запроса предложений; участие организаторов торгов, запроса котировок, запроса предложений или заказчиков и (или) работников организаторов или работников заказчиков в торгах, запросе котировок, запросе предложений.

В силу ч. 3 ст. 87 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее также – Закон об исполнительном производстве) реализация недвижимого имущества должника, ценных бумаг (за исключением инвестиционных паев открытых паевых инвестиционных фондов, а по решению судебного пристава-исполнителя – также инвестиционных паев интервальных паевых инвестиционных фондов), имущественных прав, заложенного имущества, на которое обращено взыскание для удовлетворения требований взыскателя, не являющегося залогодержателем, предметов, имеющих историческую или художественную ценность, а также вещи, стоимость которой превышает пятьсот тысяч рублей, включая неделимую, сложную вещь, главную вещь и вещь, связанную с ней общим назначением (принадлежность), осуществляется путем проведения открытых торгов в форме аукциона.

Согласно ч. 1 ст. 89 Закона об исполнительном производстве реализация на торгах имущества должника, в том числе имущественных прав, производится организацией или лицом, имеющими в соответствии с законодательством Российской Федерации право проводить торги по соответствующему виду имущества.

Порядок проведения торгов устанавливается Гражданским кодексом Российской Федерации, настоящим Федеральным законом, иными федеральными законами и постановлениями Правительства Российской Федерации. Извещение о проведении торгов размещается на официальном сайте Российской Федерации в сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации. До определения Правительством Российской Федерации официального сайта Российской Федерации в сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов извещение о проведении торгов размещается на официальном сайте организатора торгов в сети "Интернет" и публикуется им в периодическом печатном издании, определяемом Правительством Российской Федерации. Информация о проведении торгов должна быть доступна для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы (части 2, 3 ст. 90 Закона об исполнительном производстве).

Согласно п. 3 ст. 57 Федерального закона от 16.07.1998 г. №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке) организатор публичных торгов извещает о предстоящих торгах не позднее чем за 10 дней, но не ранее чем за 30 дней до их проведения в периодическом издании, являющемся официальным информационным органом органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, по месту нахождения недвижимого имущества, а также направляет соответствующую информацию для размещения в сети Интернет в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

В силу ч. 2 ст. 448, ч. 4 ст. 449.1 ГК РФ извещение должно содержать сведения о времени, месте и форме торгов, об их предмете, о существующих обременениях продаваемого имущества и о порядке проведения торгов, в том числе об оформлении участия в торгах, определении лица, выигравшего торги, а также сведения о начальной цене.

Функции по реализации имущества, арестованного во исполнение судебных решений или актов органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество, а также функции по реализации

конфискованного имущества осуществляет Федеральное агентство по управлению государственным имуществом (Указ Президента РФ от 12.05.2008 №724, Постановление Правительства РФ от 05.06.2008 №432).

2. 13.11.2019 г., в т.ч. на официальном сайте торгов - www.torgi.gov.ru, было опубликовано извещение о проведение аукциона, согласно которому дата начала подачи заявок – 14.11.2019 г., дата окончания подачи заявок – 25.11.2019 г.

Из жалобы и извещения следует, что предметом спора является - лот № 1: Нежилое помещение 3-этажного кирпичного плавательного бассейна, назначение: нежилое, общей площадью 5042,7 кв.м., этаж: подвал, 1, 2, 3, номера на поэтажном плане подвал: 1-21, 1 этаж: 1-64, 2 этаж: 1-35, антресольный этаж: 1-5, 3 этаж: 1-25, кадастровый № 59:01:4410854:909 и земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, общей площадью 12 100 кв.м., кадастровый № 59:01:4410854:3, расположенные по адресу: г. Пермь, Свердловский район, ул.Коминтерна, 25. Собственник ООО «БМ».

В соответствии с указом Президента Российской Федерации от 12.05.2008 года № 724, Постановлением Правительства Российской Федерации от 05.06.2008 года № 432, функции по реализации арестованного имущества осуществляет Федеральное агентство по управлению государственным имуществом.

Извещение о проведении торгов Территориальным управлением в соответствии с ч. 3 ст. 57 Закона об ипотеке опубликовано в периодическом издании «Российская газета неделя» 13 ноября 2019 - Среда № 256 (8014), также размещено на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" №131119/0013716/01 от 13.11.2019 (открытый аукцион), лот № 1.

При этом на основании постановления судебного пристава-исполнителя об отложении исполнительного производства от 18.11.2019 г., процедура реализации указанного имущества была приостановлена, информация о приостановлении размещена 19.11.2019 г. в извещении № 131119/0013716/01 на официальном сайте в сети Интернет: www.torgi.gov.ru.

В соответствии с частью 1 ст. 56 Закона об ипотеке, имущество, заложенное по договору об ипотеке, на которое по решению суда обращено взыскание в соответствии с настоящим Федеральным законом, реализуется путем продажи с публичных торгов, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

Согласно части 3 статьи 87 Закона об исполнительном производстве, реализация недвижимого имущества должника, ценных бумаг (за исключением инвестиционных паев открытых паевых инвестиционных фондов, а по решению судебного пристава-исполнителя - также инвестиционных паев интервальных паевых инвестиционных фондов), имущественных прав, заложенного имущества, на которое обращено взыскание для удовлетворения требований взыскателя, не являющегося залогодержателем, предметов, имеющих историческую или художественную ценность, а также вещи, стоимость которой превышает пятьсот тысяч рублей, включая неделимую, сложную вещь, главную вещь и вещь,

связанную с ней общим назначением (принадлежность), осуществляется путем проведения открытых торгов в форме аукциона.

В силу части 6 статьи 57 Закона об ипотеке, выигравшим публичные торги признается лицо, предложившее на публичных торгах наиболее высокую цену за продаваемое имущество. Это лицо и организатор публичных торгов подписывают в день их проведения протокол о результатах публичных торгов.

Согласно части 4 статьи 447 Гражданского кодекса РФ, выигравшим торги на аукционе признается лицо, предложившее наиболее высокую цену, а по конкурсу - лицо, которое по заключению конкурсной комиссии, заранее назначенной организатором торгов, предложило лучшие условия.

Из указанных норм закона следует, что заложенное имущество в рамках исполнительного производства реализуется с целью выявить наивысшую стоимость имущества исходя из предложенных участниками цен.

Таким образом, реализация спорного имущества посредством аукциона не нарушает нормы Закона об исполнительном производстве. В связи с этим, нарушения в действиях Организатора торгов в части определения формы торгов отсутствуют. Жалоба в указанной части является не обоснованной.

3. Комиссия Пермского УФАС России считает заслуживающим внимание позицию, изложенную при рассмотрении жалобы представителем Администрации города Перми, согласно которой спорный объект торгов является социально значимым. При этом само содержание понятия «социально значимый объект» отсутствует в действующем законодательстве Российской Федерации. Перечень социально значимых объектов является открытым. Критерии, по которым следует оценивать принадлежность объектов к социально значимым, действующим законодательством также не ограничены. Поэтому для квалификации определенных объектов недвижимого имущества в качестве социально значимых необходимо установить, что качественные характеристики и его целевое назначение направлены на обеспечение нужд населения. Указанный подход соответствует правоприменительной практике сложившейся в последнее время (решение Арбитражного суда Пермского края дело №А50-7004/18).

С учетом указанных обстоятельств, в целях определения возможности отнесения объектов к социально значимым необходимо руководствоваться теми признаками, которые были выработаны судами при рассмотрении конкретных дел.

В числе основных признаков социальной значимости объектов, выработанных судебной практикой, можно выделить следующие:

1. Необходимость объекта для региона (обеспечения жизнедеятельности и потребностей населения), за счет каких средств создавался объект (Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 16.05.2000 г. № 8-П по делу о проверке конституционности отдельных положений пункта 4 статьи 104 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» в связи с жалобой компании «TIMBER HOLDINGS INTERNATIONAL LIMITED», Постановление ФАС Северо-Западного округа от 24.06.2003 г. по делу № А05-8591/2002).

2. Создание и использование объекта для обеспечения потребностей населения (Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 17 октября 2014 г. по делу № А50-16328/09, Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 16 марта 2011 г. по делу № А66-8450/2010).

3. Отсутствие иного аналогичного имущества в данной местности (Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 17 октября 2014 г. по делу № А50-16328/09, производства, Постановление ФАС Северо-Западного округа от 24.06.2003 г. по делу № А05-8591/2002).

4. Функциональное назначение объекта, с помощью которого осуществляется обеспечение потребностей населения (Постановление ФАС Уральского округа от 13.09.2013 г. по делу № А60-27882/2010).

Статус плавательного бассейна «БМ» как социально значимого объекта также подтверждается также следующими документами:

1. Письмом Пермской Торгово-промышленной палаты от 24.04.2018 № 182.

2. Письмом ПГОО «Ветераны Пермских моторов» от 09.07.2018 б/н.

3. Письмом Министерства физической культуры, спорта и туризма Пермского края от 28.04.2018 г. № 41-01-24/31.

4. Письмом Министерства физической культуры, спорта и туризма Пермского края от 16.07.2018 г. № СЭД-41-01-13-344.

5. Письмом ООИВА – «Инвалиды войны» от 10.06.2017 г. № 25.

6. Петицией «Не дадим закрыть бассейн «БМ» на сайте change.org.

Учитывая изложенное, представителем Администрации города Перми, указано, что поскольку в рамках процедур реализации арестованного имущества реализуется имущество должников (так же, как и в рамках процедур банкротства), следовательно, возможно применение норм Федерального закона от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Комиссия Пермского УФАС России соглашается с тем, что плавательный бассейн «БМ» относится к социально значимому объекту. Представитель Организатора торгов возражений, в части отнесения объекта торгов к социально значимым объектам, не имеет.

В силу пункта 4 статьи 132 Федерального закона от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» социально значимые объекты должника продаются путем проведения торгов в форме конкурса. Порядок реализации социально значимых объектов должника исключительно в форме конкурса обусловлен тем, что обязательными условиями конкурса по продаже указанных объектов являются обязательства покупателей обеспечивать надлежащее содержание и использование указанных объектов в соответствии с их целевым назначением, а также выполнение иных устанавливаемых в соответствии с законодательством Российской Федерации обязательств.

Схожей логикой руководствуется законодатель при определении формы торгов в

случаях приватизации государственного имущества в соответствии с Законом от 21 декабря 2001 года №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее - Закон №178-ФЗ).

Пунктами 2, 4 статьи 13 Закона №178-ФЗ предусмотрено, что продажа государственного имущества осуществляется на аукционе или конкурсе. При этом, пунктом 1 ст. 20 и пунктом 1 ст.18 Закона №178-ФЗ установлена обязательность проведения конкурса, если в случае продажи имущества его покупателю необходимо выполнить какие-либо условия.

Объекты социально-культурного назначения (здравоохранения, культуры и спорта) и коммунально-бытового назначения приватизируются в форме конкурса, так как обязательным условием приватизации указанных объектов является сохранение их назначения (ст. 30 Закона №178-ФЗ).

Указанный подход законодателя позволяет учесть публичные интересы в сохранении социально-значимых объектов (см. Постановление Президиума ВАС РФ от 10.04.2012 №16662/1, Определение ВАС РФ от 17.02.2012 №ВАС-16662/11).

Стоит отметить, что статья 7 Конституции РФ предусматривает, что Российская Федерация - социальное государство, политика которого направлена на создание условий, обеспечивающих достойную жизнь и свободное развитие человека.

Согласно части 2 статьи 41 Конституции РФ, в Российской Федерации финансируются федеральные программы охраны и укрепления здоровья населения, принимаются меры по развитию государственной, муниципальной, частной систем здравоохранения, поощряется деятельность, способствующая укреплению здоровья человека, развитию физической культуры и спорта, экологическому и санитарно-эпидемиологическому благополучию.

Решением Пермской городской Думы №85 от 22.04.2014 г. утверждена Стратегия социально-экономического развития муниципального образования город Пермь до 2030 года.

В соответствии с п. 3.1.1 Стратегия социально-экономического развития одним из основных недостатков в рамках функционально-целевого направления «Социальная сфера» указан «недостаток и неравномерность размещения физкультурно-оздоровительных комплексов и спортивных площадок для массового спорта». В качестве ключевой задачи в рамках функционально-целевого направления «Социальная сфера» указано на «создание условий для развития физической культуры и массового спорта».

Учитывая публичные интересы и конституционные права жителей города Перми при продаже плавательного бассейна «БМ» является целесообразным сохранение его функционального назначения. Данное условие может быть достигнуто посредством закрепления в документации, определяющей условия торгов обязательств покупателя обеспечивать надлежащее содержание и использование спорного объекта в соответствии с его целевым назначением.

Вместе с тем, полномочия Комиссии Пермского УФАС России при рассмотрении жалобы ограничены ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, следовательно, в данном случае у антимонопольного органа отсутствуют полномочия по

определению формы и условий спорных торгов.

Учитывая изложенное, на основании ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Пермского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Администрации города Перми (ИНН: 5902290635) (вх. 019661) на действия ТУ Росимущества в Пермском крае при организации и проведении открытого аукциона по продаже заложенного недвижимого имущества – лот №1: Нежилое помещение 3-этажного кирпичного плавательного бассейна, назначение: нежилое, общей площадью 5042,7 кв.м., этаж: подвал, 1, 2, 3, номера на поэтажном плане подвал: 1-21, 1 этаж: 1-64, 2 этаж: 1-35, антресольный этаж: 1-5, 3 этаж: 1-25, кадастровый № 59:01:4410854:909 и земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, общей площадью 12 100 кв.м., кадастровый № 59:01:4410854:3, расположенные по адресу: г. Пермь, Свердловский район, ул.Коминтерна, 25. Собственник ООО «БМ» (извещение № 131119/0013716/01 от 13.11.2019 г.) на официальном сайте в сети Интернет: www.torgi.gov.ru), **необоснованной**;
2. Предписание не выдавать.

Заместитель Председателя Комиссии

<...>

Члены Комиссии

<...>

<...>

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

