РЕШЕНИЕ

г.

Саранск

Резолютивная часть решения оглашена «28» сентября 2020 г.

В полном объеме решение изготовлено «01» октября 2020 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: <...> – Врио руководителя Мордовского УФАС России; Члены Комиссии: <...> – начальник отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Мордовского УФАС России; <...> – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Мордовского УФАС России; <...> – специалист-эксперт отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Мордовского УФАС России в присутствии:

представителя Заявителя – П.,

представителя Организатора торгов – <...> – заместителя председателя Государственного бюджетного учреждения Республики Мордовия «Фонд имущества» (доверенность от 28.09.2020 №63),

рассмотрев в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу П. (от 21.09.2020 вх. № 5754) на действия организатора торгов - Государственного комитета имущественных и земельных отношений Республики Мордовия при проведении открытого аукциона по реализации государственного имущества,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Мордовия (ранее и далее – Мордовское УФАС России) поступила жалоба П. (от 21.09.2020 вх. № 5754) на действия организатора торгов - Государственного комитета имущественных и земельных отношений Республики Мордовия при проведении открытого аукциона на повышение стоимости с открытой формой подачи предложений по цене по реализации

государственного имущества, проводимый в электронной форме (извещение на сайте https://torgi.gov.ru/ № 250820/0168184/01, Лот № 1).

Информация о поступлении жалобы на действия Организатора торгов размещена на официальном сайте Мордовского УФАС России в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу www.mordovia.fas.gov.ru.

В связи с поступлением жалобы П. (от 21.09.2020 вх. № 5754) (ранее и далее также – П., Заявитель), Мордовским УФАС России на основании части 11 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» в адрес Заявителя и Организатора торгов было направлено уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу (от 22.09.2020 исх. № 2489).

По мнению Заявителя, Аукцион является незаконным и подлежит отмене по следующим основаниям:

1. Отсутствие в извещении о проведении аукциона указания на стоимость каждого из объектов, выставленных на торги.
2. Недостоверность информации, размещенной на публичной карте г. Саранска, о местонахождении объектов.
3. Недостоверность информации, размещенной в информационном сообщении о проведении аукциона, о характеристиках объектов.
4. Наличие на земельном участке, выставленном на торги, гаражей, находящихся в личной собственности физических лиц.
5. Укрупнение лота путем включения в него нескольких объектов недвижимости и земельного участка.

Организатор торгов с доводами Заявителя не согласился и представил материалы аукциона (от 25.09.2020 №5875, от 28.09.2020 №5921, от 28.09.2020 №5946), а также письменные возражения (от 28.09.2020 №5958) по доводам жалобы П.(от 21.09.2020 вх. № 5754).

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 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии 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».

Руководствуясь ст. 18.1 п. 25 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон 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 (далее в настоящей статье, а также в пункте 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона - организатор продажи), 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» (далее - Закон о приватизации) в порядке, установленном настоящей статьей.

Постановлением Правительства Республики Мордовия от 23.12.2019 №518 (в ред. от 03.08.2020) утвержден Прогнозный план (программа) приватизации государственного имущества Республики Мордовия на 2020 год и на плановый период 2021 и 2022 годов.

В соответствии с распоряжением Правительства Республики Мордовия от 17.08.2020 №532-Р проводится приватизация имущества государственной казны Республики Мордовия, расположенного по адресу: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Красноармейская, д.21а, путем продажи на открытых аукционных торгах в электронной форме.

25.08.2020 Организатором торгов на официальном сайте www.torgi.gov.ru/ размещено извещение № 250820/0168184/01 (на сайте http://sale.zakazrf.ru/ извещение №SALEEOA00002963) о проведении открытого аукциона на повышение стоимости с открытой формой подачи предложений по цене по реализации государственного имущества проводимый в электронной форме (далее – Извещение).

Согласно информации, содержащейся в Извещении:

Дата и время начала подачи заявок: 26.08.2020 09:00.

Дата и время окончания подачи заявок: 22.09.2020 18:00.

Начальная цена - 26 804 000 рублей.

Шаг аукциона: 1 340 200 рублей.

Сумма задатка для участия в аукционе (20 % от начальной цены лота): 5 360 800 рублей.

В состав лота № 1 включено следующее имущество:

1.Нежилое двухэтажное здание, площадью 821,1 кв. м., расположенное по адресу: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Красноармейская, д. 21А, кадастровый номер <...> :23:0910238:534. Краткая характеристика: фундамент – железо-бетонный, стены кирпичные, перекрытие железобетонные, кровля шиферная, полы дощатые крашенные, оконные проемы глухие, двери простые. Внутренняя отделка: штукатурка стен, окраска пола. Здание оборудовано центральным отоплением, водопроводом, электрифицировано.

2. Нежилое здание, площадью 204,9 кв. м., расположенное по адресу: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Красноармейская, д. 21А, кадастровый номер <...> :23:0910238:1165. Краткая характеристика: фундамент – железо-бетонный, стены кирпичные, перекрытие железобетонные, кровля мягкая, полы дощатые, оконные проемы двойные, двери простые. Внутренняя отделка: штукатурка, окраска. Здание оборудовано печным отоплением, электрифицировано.

3.Нежилое помещение площадью 74,3 кв.м., расположенное по адресу: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Красноармейская, д. 21А пом. 3, кадастровый номер <...> :23:0910238:567. Краткая характеристика: фундамент – бетонный ленточный, стены кирпичные, перекрытие железобетонные, кровля шиферная, полы бетонные, металлические ворота с калиткой. Внутренняя отделка: штукатурка, окраска, электрифицировано.

4.Земельный участок площадью 2 122 кв.м., кадастровый номер <...> :23:0910238:239, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Красноармейская, д. 21А. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов культуры.

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

1. Согласно первому доводу жалобы Заявителя в Извещении отсутствует указание на стоимость каждого из объектов, выставленных на торги.

Согласно подпункту 4 пункта 3 статьи 15 Закона о приватизации

информационное сообщение о продаже государственного или муниципального имущества помимо прочего должно содержать начальную цену продажи такого имущества.

Согласно статье 12 Закона о приватизации начальная цена подлежащего приватизации государственного или муниципального имущества устанавливается в случаях, предусмотренных настоящим Федеральным законом, в соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность, при условии, что со дня составления отчета об оценке объекта оценки до дня размещения на официальном сайте в сети "Интернет" информационного сообщения о продаже государственного или муниципального имущества прошло не более чем шесть месяцев.

Согласно информации, содержащейся в Извещении, начальная цена продажи имущества составляет 26 804 000 рублей за все четыре объекта, выставленные на аукцион.

Вместе с тем, Комиссией Мордовского УФАС России установлено, что 25.08.2020 на сайтах www.torgi.gov.ru и http://sale.zakazrf.ru/ в разделах «Документы» опубликовано распоряжение Правительства Республики Мордовия от 17.08.2020 №532-Р, в приложении 2 которого представлен расчет начальной цены подлежащего приватизации имущества государственной казны Республики Мордовия, исходя из оценочной стоимости каждого объекта, включенного в лот №1.

В соответствии с пунктом 9 статьи 15 Закона о приватизации со дня приема заявок лицо, желающее приобрести государственное или муниципальное имущество, имеет право на ознакомление с информацией о подлежащем приватизации имуществе.

Согласно пункту 12 Информационного сообщения «по вопросам оформления заявки для участия в аукционе, получения дополнительной информации обращаться в рабочие дни с 09.00 до 18.00 (обед с 13.00 до 14.00) по московскому времени по тел.(8342) 39-17-40, ответственный – Сафарова Наталья Николаевна».

На вопрос Комиссии Мордовского УФАС России о том, обращался ли Заявитель за разъяснениями положений Информационного сообщения и дополнительными сведениями в отношении приватизируемого имущества в период подачи заявок на участие в торгах, Заявитель ответил отрицательно.

Таким образом, Комиссия Мордовского УФАС России приходит к выводу, что указанный довод не находит своего подтверждения.

2. Согласно второму доводу Жалобы информация о местонахождении подлежащего приватизации имущества, размещенная на Публичной

кадастровой карте г. Саранска, не соответствует действительности.

В соответствии с пунктом 4 Приказа Росреестра от 18.02.2013 № П/51 «Об организации работы по ведению Публичной кадастровой карты» ответственность за достоверность и полноту сведений, размещаемых на Публичной кадастровой карте в соответствии с пунктом 1 Состава сведений кадастровых карт, утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 19.10.2009 № 416, возложена на директора ФГБУ «ФКП Росреестра», в связи с чем данный довод выходит за пределы компетенции антимонопольного органа при рассмотрении жалоб в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

3. В третьем доводе жалобы Заявитель указывает на то, что характеристики выставленного на торги недвижимого имущества не соответствуют характеристикам, указанным в Извещении о проведении аукциона.

Так, в Извещении указано, что производственные мастерские имеют дощатые полы, двойные оконные проемы, печное отопление, электрифицированы; гараж имеет шиферную кровлю, калитку в металлических воротах, электрифицирован, что, согласно жалобе Заявителя, не соответствует действительности.

По мнению Заявителя Организатор торгов намеренно вводит в заблуждение потенциальных участников аукциона относительно местонахождения и расположения продаваемых объектов, их расположения относительно друг друга, их состояния.

Вместе с тем, Комиссия Мордовского УФАС России отмечает, что Заявителем не представлено доказательств несоответствия фактических характеристик выставленного на торги недвижимого имущества характеристикам, указанным в Извещении о проведении аукциона.

В ходе заседания Комиссии Мордовского УФАС России представитель Организатора торгов пояснил, что описание характеристик имущества было сформировано на основании Отчета № 20/07/270-н об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Красноармейская, д. 21А.

Согласно статье 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в

судебном порядке не установлено иное.

Согласно статье 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в случае наличия спора о достоверности величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете, в том числе и в связи с имеющимся иным отчетом об оценке этого же объекта, указанный спор подлежит рассмотрению судом, арбитражным судом в соответствии с установленной компетенцией, третейским судом по соглашению сторон спора или договора или в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность.

Учитывая изложенное, доводы жалобы относительно оспаривания характеристик имущества, выставляемого на аукцион, не могут быть предметом рассмотрения Комиссией Мордовского УФАС России в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, а подлежат оспариванию в судебном порядке.

4. Относительно довода жалобы о наличие на земельном участке, выставленном на торги, гаражей, находящихся в личной собственности физических лиц, Комиссией Мордовского УФАС России установлено, что земельный участок с кадастровым номером 13:23:0910238:239 не включает иных объектов недвижимости, кроме выставленных на торги, не имеет ограничения прав и обременения, что подтверждается выпиской из ЕГРН и информацией с Публичной кадастровой карты России.

Таким образом, Комиссия Мордовского УФАС России приходит к выводу, что указанный довод не находит своего подтверждения.

5. Также в жалобе Заявитель указывает на незаконное включение Организатором торгов в один лот объектов недвижимости и земельного участка, что создало препятствия для участия в аукционе.

Согласно представленным Организатором торгов возражениям, исходя из содержания статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) и норм Закона о приватизации, органы государственной власти субъектов Российской Федерации вправе самостоятельно определять состав подлежащего приватизации имущества и условия его приватизации.

Кроме того, объединенные в один лот объекты, расположены на одном земельном участке.

Также из пояснений представителя Организатора торгов следует, что целесообразность объединения объектов в один лот обусловлена их

расположением в непосредственной близости друг к другу на одном земельном участке, минимизацией бюджетных расходов, получением максимально возможного дохода от продажи имущества.

Комиссией Мордовского УФАС России установлено следующее.

Согласно Извещению в состав лота № 1 включено следующее имущество: нежилое двухэтажное здание, площадью 821,1 кв. м.; нежилое здание, площадью 204,9 кв. м.; нежилое помещение площадью 74,3 кв.м.; земельный участок площадью 2 122 кв.м.

Спорные объекты подчинены режиму недвижимых вещей в силу прямого указания в законе (абз.2 п.1 ст.130 Гражданского кодекса РФ).

Согласно ст. 133.1 Гражданского кодекса РФ недвижимой вещью, участвующей в обороте как единый объект, может являться единый недвижимый комплекс - совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически, в том числе линейных объектов (железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и другие), либо расположенных на одном земельном участке, если в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество зарегистрировано право собственности на совокупность указанных объектов в целом как одну недвижимую вещь.

Таким образом, объединение в один лот нескольких объектов недвижимости по общности функциональных и технологических признаков должно способствовать сохранению индивидуализирующих признаков, предназначенных для работы объектов недвижимости.

Спорные объекты недвижимости зарегистрированы как самостоятельные объекты права.

Согласно свидетельствам о государственной регистрации права нежилое здание площадью 821,1 кв. м. является зданием Дома художников, нежилое здание площадью 204,9 кв. м. является зданием мастерской; нежилое помещение площадью 74,3 кв.м. является боксом гаража.

Данные объекты недвижимости имеют различное функциональное назначение, то есть функционально и технологически не связаны между собой, их эксплуатация не требует их совместного использования.

Представитель Организатора торгов также подтвердил, что продаваемые объекты имущества функционально не связаны между собой, их объединение в один лот обусловлено расположением на одном земельном участке в непосредственной близости друг к другу.

Следовательно, представленные на аукцион объекты недвижимости единым недвижимым комплексом не являются, признаками общности функциональных и технологических характеристик не обладают, каждый объект может

функционировать самостоятельно, вне зависимости от эксплуатации других объектов, сохранения каких-либо индивидуализирующих признаков, предназначенных для работы объектов недвижимости, не требуют.

Из чего следует, что у Организатора торгов имелась возможность осуществить реализацию этих объектов с выделением в отдельные лоты.

Организатором торгов не представлены доказательства, позволяющие Комиссии сделать вывод о том, что выставленные на аукцион здания и земельный участок являются единым комплексом, технологически и функционально связаны между собой, в связи с чем, разделение их на отдельные лоты является нецелесообразным.

Формирование лота путем объединения объектов недвижимости не должно ущемлять права и законные интересы неопределенного круга лиц, которые в соответствии с действующим законодательством имеют права участвовать в аукционах, не должно ограничивать количество участников аукциона.

Объединение объектов недвижимости в один лот значительно увеличивает начальную максимальную цену продаваемого имущества, размер задатка, что соответственно приводит к необоснованному ограничению участников аукциона, о чем свидетельствует отсутствие заявок на участие в аукционе и наличие интереса Заявителя к одному из объектов недвижимости.

В данном случае, в связи с необоснованным укрупнением лота, негативное влияние на конкуренцию проявляется в вытеснении малых, экономически слабых хозяйствующих субъектов. Наличие же нескольких лотов увеличивает количество потенциальных победителей, так как в отношении каждого лота должен заключаться отдельный договор. Таким образом, чем больше лотов, тем больше потенциальных победителей внутри одного аукциона. Формирование лотов должно обеспечивать заключение договора на максимально выгодных для организатора торгов условиях.

Кроме того, в состав недвижимого имущества, подлежащего продаже, включен земельный участок с кадастровым номером 13:23:0910238:239, площадью 2 122 кв.м.

Между тем, согласно подпункту 1 пункта 2 статьи 3 Закона о приватизации действия настоящего Федерального закона не распространяется на отношения, возникающие при отчуждении земли, за исключением отчуждения земельных участков, на которых расположены объекты недвижимости, в том числе имущественные комплексы.

Согласно пункту 1 статьи 39.3 Земельного кодекса Российской Федерации продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов.

Порядок и правила проведения таких аукционов установлены статьями 39.11 – 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, которые существенно отличаются от процедуры торгов, предусмотренной Законом о приватизации, и в части содержания извещения о проведении торгов, и в части оформления заявки на участие в аукционе, и в отношении срока подписания договора по итогам торгов (не ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте), и в других аспектах.

Однако согласно пункту 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.

В соответствии с пунктом 1 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации 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.

Таким образом, сам факт расположения приватизируемых зданий в границах сформированного земельного участка не свидетельствует о возможности осуществления продажи всей площади такого земельного участка в соответствии с Законом о приватизации. Продаже одновременно со зданием, строением, сооружением, находящимся в государственной или муниципальной собственности, в соответствии с Законом о приватизации подлежит лишь земельный участок (его часть), непосредственно занимаемый таким объектом недвижимости, а также необходимый для использования объекта по целевому назначению.

Как ранее установлено Комиссией Мордовского УФАС России, представленные на торги объекты недвижимости в рамках рассматриваемого аукциона не приватизируется в составе единого и неделимого имущественного комплекса.

Учитывая изложенное, земельный участок с кадастровым номером 13:23:0910238:239, площадью 2 122 кв.м. (местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка; почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Красноармейская, д. 21А) не мог быть включен в состав приватизируемого государственного имущества, составляющего предмет рассматриваемых торгов, и подлежал продаже исключительно на специализированном аукционе, проводимом в соответствии с положениями Земельного кодекса Российской Федерации.

Довод Заявителя о незаконном включении Организатором торгов в один лот объектов недвижимости и земельного участка признается обоснованным.

Таким образом, в действиях Организатора торгов - Государственного комитета имущественных и земельных отношений Республики Мордовия содержатся нарушения пункта 1 статьи 28 Закона о приватизации, пункта 1 статьи 39.3 Земельного кодекса Российской Федерации, выразившиеся в неправомерном включении в предмет продажи путем проведения торгов в соответствии с законодательством Российской Федерации о приватизации земельного участка, не занятого непосредственно только объектом недвижимости и не служащего целью использования данного объекта по назначению.

Ввиду того, что торги по продаже имущества путем проведения открытого аукциона на повышение стоимости с открытой формой подачи предложений по цене по реализации государственного имущества, проводимый в электронной форме (извещение на сайте https://torgi.gov.ru/ № 250820/0168184/01, Лот № 1) признаны организатором несостоявшимися, выдача предписания Организатору торгов нецелесообразна.

На основании вышеизложенного, в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу П. (от 21.09.2020 вх. № 5754) на действия организатора торгов - Государственного комитета имущественных и земельных отношений Республики Мордовия при проведении открытого аукциона на повышение стоимости с открытой формой подачи предложений по цене по реализации государственного имущества, проводимый в электронной форме (извещение на сайте https://torgi.gov.ru/ № 250820/0168184/01, Лот № 1) обоснованной.
2. Признать действия организатора торгов - Государственного комитета имущественных и земельных отношений Республики Мордовия при проведении открытого аукциона на повышение стоимости с открытой формой подачи предложений по цене по реализации государственного имущества, проводимый в электронной форме (извещение на сайте https://torgi.gov.ru/ № 250820/0168184/01, Лот № 1) нарушением пункта 1 статьи 28 Закона о приватизации, пункта 1 статьи 35, пункта 1 статьи 39.3 Земельного кодекса Российской Федерации, выразившимся в неправомерном включении в предмет продажи путем проведения торгов в соответствии с законодательством Российской Федерации о приватизации земельного участка, не занятого непосредственно только

объектом недвижимости и не служащего целью использования данного объекта по назначению.

3. Предписание не выдавать.

Председатель Комиссии <...>

Члены Комиссии <...>

<...>

<...>

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