РЕШЕНИЕ № 039/10/18.1-152/2020

Резолютивная часть объявлена 18.02.2020 г. Калининград

Изготовлено в полном объеме 21.02.2020

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Калининградской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьёй 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии:

- Д – руководитель Калининградского УФАС России;

Члены Комиссии:

- Ш – заместитель руководителя - начальник отдела контроля органов власти, закупок и рекламы Калининградского УФАС России;

- К – заместитель начальника отдела контроля органов власти, закупок и рекламы Калининградского УФАС России;

с участием представителей:

- заявителя – ;

- организатора торгов – Конкурсного агентства Калининградской области: (представитель по доверенности), (представитель по доверенности);

- продавец имущества – Агентство по имуществу Калининградской области: (представитель по доверенности);

рассмотрев жалобу (вх. № 814 от 11.02.2020) гр. М (далее – Заявитель) на действия организатора торгов – Конкурсного агентства Калининградской области (далее – Организатор торгов) при проведении продажи посредством публичного предложения в электронной форме № эпп-19090-П государственного имущества Калининградской области, входящего в состав имущественного комплекса, расположенного по адресу: Калининградская обл., Зеленоградский р-н, г. Зеленоградск, ул. Пионерская, д. 4 (извещение № 271219/0027754/02) (далее – Продажа) в соответствии со ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Калининградской области 28.01.2020 поступила жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при формировании информационного сообщения о продаже

посредством публичного предложения.

В обоснование своей жалобы Заявитель привел следующие доводы

Согласно условиям информационного сообщения о Продаже посредством публичного предложения земельный участок, на котором расположено приватизируемое недвижимое имущество, передается победителю продажи в аренду.

По мнению Заявителя, данное условие не соответствует статье 28 Федеральный закон от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» которой предусмотрено, что 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.

Заявитель указывает, что передача участка в аренду нарушает его права, поскольку по условиям Продажи необходимо дополнительно нести расходы на выкуп участка в размере 100 % кадастровой стоимости участка.

На основании изложенного Заявитель просит аннулировать торги по приватизации недвижимого имущества, расположенного в Калининградской области, г. Зеленоградске по ул. Пионерской, 4.

Организатором торгов даны следующие пояснения по сути жалобы Заявителя

Представители Организатора торгов не согласились с доводами Заявителя и сообщили, что при проведении Продажи Организатор торгов действовал в соответствии с нормами действующего законодательства.

В соответствии с Положением о Конкурсном агентстве, утвержденным постановлением Правительства Калининградской области от 31.12.2013 № 1013, Конкурсное агентство, на основании решений Правительства Калининградской области и заявки, утвержденной специально уполномоченным органом в сфере имущественных отношений Калининградской области, уполномочено на осуществление функций продавца в части организации и проведения торгов по продаже имущества, находящегося в государственной собственности Калининградской области.

Конкурсное агентство не уполномочено на определение перечня подлежащего приватизации имущества и определения условий его приватизации.

Ввиду того, что Конкурсное агентство организует и проводит продажу государственного имущества на основании утвержденной Агентством по имуществу Калининградской области заявки, информация о предоставлении земельного участка с кадастровым номером 39:05:010321:11 в аренду в

соответствии с законодательством Российской Федерации и другие сведения, содержащиеся в заявке, были включены Конкурсным агентством в информационное сообщение без изменений.

На участие в Продаже подано 7 заявок, и в ней приняло участие 7 участников. По итогам Продажи реализуемое имущество было продано за 9 431 980 руб., что составляет 190% от начальной цены продажи имущества. В установленный срок запросов о разъяснении размещенной информации по вопросам, указанным в жалобе Заявителя, в том числе от самого Заявителя не поступало.

Более того, заявитель не является победителем Продажи (покупателем), не подавал заявку на участие в Продаже и не принимал в ней участие, а значит, его права и законные интересы при проведении Продажи никак не могли быть нарушены. Права и законные интересы иных лиц, в том числе принявших участие в Продаже, также не нарушены проведением Продажи.

На основании изложенного Организатор торгов считает жалобу Заявителя необоснованной.

Продавцом имущества даны следующие пояснения по сути жалобы Заявителя

Агентство по имуществу Калининградской области, в соответствии с полномочиями, определенными подпунктом 5 пункта 1 статьи 7 постановления Правительства Калининградской области от 09.10.2018 № 597 (ред. от 30.08.2019) «Об утверждении положения об Агентстве по имуществу Калининградской области, внесении изменений в положение о Конкурсном агентстве Калининградской области и признании утратившими силу некоторых решений Правительства Калининградской области» реализует на основании законодательства Российской Федерации и Калининградской области государственную политику приватизации, в том числе осуществляет мероприятия по подготовке государственных унитарных предприятий Калининградской области и иных объектов к приватизации.

Прогнозный план (программа) приватизации государственного имущества Калининградской области на 2017-2019 годы утвержден Законом Калининградской области от 30.03.2017 № 54 (далее - План приватизации).

В План приватизации включен имущественный комплекс, расположенный по адресу: Калининградская область, Зеленоградский р-н, г. Зеленоградск, ул. Пионерская, д. 4, состоящий из нежилого здания - производственной базы с кадастровым номером 39:05:010321:293; земельного участка с кадастровым номером 39:05:010321:11. Земельный участок передается в аренду в соответствии с законодательством Российской Федерации (пункт 31 таблицы 2 Раздела II)

Условия приватизации рассматриваемого имущественного комплекса

определены постановлением Правительством Калининградской области от 07.10.2019 № 667 «Об условиях приватизации государственного имущества Калининградской области, входящего в состав имущественного комплекса, расположенного по адресу: Калининградская область, Зеленоградский р-н, г. Зеленоградск, ул. Пионерская, д. 4» (далее - Постановление №667).

Согласно пункту 1 Постановления №667 приватизации подлежит государственное имущество Калининградской области, входящего в состав имущественного комплекса, расположенного по адресу: Калининградская область, Зеленоградский р-н, г. Зеленоградск, ул. Пионерская, д. 4 (далее - имущество). Подпунктом 3 указанного пункта установлено, что земельный участок с кадастровым номером 39:05:010321:11 площадью 1504 кв. м, на котором расположено нежилое здание - производственная база, передается победителю аукциона (покупателю) в аренду в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Пунктом 2 Постановления №667 специально уполномоченному органу в сфере имущественных отношений Калининградской области - Агентству по имуществу Калининградской области дано поручение представить в Конкурсное агентство заявку на организацию и проведение аукциона в электронной форме по продаже имущества, а также представить сведения и документы о наличии или отсутствии прав или притязаний третьих лиц в отношении имущества, и заключить с победителем аукциона в электронной форме договор купли - продажи имущества, указанного в пункте 1 Постановления №667.

Во исполнение указанного постановления Агентством по имуществу Калининградской области в Конкурсное агентство Калининградской области была подана заявка на проведение торгов по продаже имущественного комплекса, в соответствии с условиями определенными Планом приватизации и Постановлением № 667.

13.02.2020 Продавцом имущества с победителем торгов заключен договор купли - продажи имущественного комплекса.

Продавец имущества считает, доводы Заявителя, изложенные в жалобе, не обоснованными.

Заслушав стороны, проанализировав поступившие материалы, Комиссия Калининградского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном ст.18.1 Закона о защите конкуренции, установила следующее

27.12.2019 Организатором торгов на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов: torgi.gov.ru (далее - официальный сайт), электронной торговой площадке ООО «РТС-ТЕНДЕР», а также на официальном сайте Конкурсного агентства Калининградской

области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»: konkurs.gov39.ru размещено информационное сообщение о проведении продажи посредством публичного предложения в электронной форме № эпп-19090-П государственного имущества Калининградской области, входящего в состав имущественного комплекса, расположенного по адресу: Калининградская обл., Зеленоградский р-н, г. Зеленоградск, ул. Пионерская, д. 4 (извещение на официальном сайте № 271219/0027754/02, номер процедуры на ЭТП: 25062).

Организатор продажи - Конкурсное агентство Калининградской области.

Собственник имущества (продавец) – Агентство по имуществу Калининградской области.

Дата и время окончания подачи заявок: 24.01.2020 16:00.

Дата и время проведения продажи: 05.02.2020 11:30.

В силу статьи 1 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее – Закон о приватизации) под приватизацией государственного и муниципального имущества понимается возмездное отчуждение имущества, находящегося в собственности Российской Федерации (далее - федеральное имущество), субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, в собственность физических и (или) юридических лиц.

В соответствии с пунктом 3 статьи 2 Закона о приватизации приватизация муниципального имущества осуществляется органами местного самоуправления самостоятельно в порядке, предусмотренном настоящим Федеральным законом.

Согласно пункту 1 статьи 13 Закона о приватизации используются следующие способы приватизации государственного и муниципального имущества, в том числе, продажа государственного или муниципального имущества посредством публичного предложения.

В силу пункта 1 статьи 14 Закона о приватизации решение об условиях приватизации федерального имущества принимается в соответствии с прогнозным планом (программой) приватизации федерального имущества.

В решении об условиях приватизации федерального имущества должны содержаться, в том числе, наименование имущества и иные позволяющие его индивидуализировать данные (характеристика имущества) (пункт 2 статьи 14 Закона о приватизации).

Согласно пункту 2 статьи 15 Закона о приватизации информационное сообщение о продаже государственного или муниципального имущества, об итогах его продажи размещается также на сайте продавца государственного или муниципального имущества в сети «Интернет».

Информационное сообщение о продаже государственного или муниципального имущества должно содержать, в том числе, следующие сведения:

- наименование такого имущества и иные позволяющие его индивидуализировать сведения (характеристика имущества) (пункт 3 статьи 15 Закона о приватизации).

В соответствии с пунктом 1 статьи 23 Закона о приватизации продажа государственного или муниципального имущества посредством публичного предложения (далее - продажа посредством публичного предложения) осуществляется в случае, если аукцион по продаже указанного имущества был признан несостоявшимся. При этом информационное сообщение о продаже посредством публичного предложения размещается в установленном статьей 15 Закона о приватизации порядке в срок не позднее трех месяцев со дня признания аукциона несостоявшимся.

Согласно пункту 1 статьи 32.1 Закона о приватизации продажа государственного или муниципального имущества способами, установленными статьями 18 - 20, 23, 24 Закона о приватизации, может осуществляться в электронной форме. Положения указанных статей в части проведения продажи государственного или муниципального имущества применяются с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

Размещение информационного сообщения о проведении продажи в электронной форме осуществляется в порядке, установленном статьей 15 Закона о приватизации (пункт 6 статьи 32.1 Закона о приватизации).

Законом Калининградской области от 30.03.2017 № 54 утвержден прогнозный план (программу) приватизации государственного имущества Калининградской области на 2017-2019 годы.

Согласно пункту 31 таблицы 2 приложения к Закону Калининградской области от 30.03.2017 № 54 в перечень иного имущества, планируемого к приватизации в 2017-2019 годах входит:

- имущественный комплекс: - нежилое здание - производственная база (39:05:010321:293);

- земельный участок (39:05:010321:11). Земельный участок передается в аренду в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Местонахождение имущества: Калининградская область, Зеленоградский р-н, г. Зеленоградск, ул. Пионерская, д. 4.

Постановлением Правительства Калининградской области от 07.10.2019 № 667 установлены, в том числе, следующие условия приватизации нежилого здания - производственной базы общей площадью 340,6 кв. м, с кадастровым номером 39:05:010321:293, расположенного по адресу: Калининградская

область, Зеленоградский р-н, г. Зеленоградск, ул. Пионерская, д. 4:

- земельный участок с кадастровым номером 39:05:010321:11 площадью 1504 кв. м., на котором расположено нежилое здание – производственная база, передается победителю аукциона в аренду в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Информационным сообщением о проведении продажи посредством публичного предложения в электронной форме № эпп-19090-П государственного имущества Калининградской области, входящего в состав имущественного комплекса, расположенного по адресу: Калининградская обл., Зеленоградский р-н, г. Зеленоградск, ул. Пионерская, д. 4 определено, в том числе, следующее:

- наименование приватизируемого имущества: - нежилое здание - производственная база с кадастровым номером 39:05:010321:293 общей площадью 340,6 кв. м.

- место нахождения имущества: Калининградская область, Зеленоградский р-н, г. Зеленоградск, ул. Пионерская, д. 4.

- сведения о земельном участке – земельный участок площадью 1504 кв. м с кадастровым номером 39:05:010321:11, на котором расположено нежилое здание – производственная база, передается победителю аукциона в аренду в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В силу пункта 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 пункту 8 статьи 28 Закона о приватизации отчуждению в соответствии с настоящим Федеральным законом не подлежат земельные участки в составе земель, в том числе, не подлежащих отчуждению в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 1 статьи 27 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) оборот земельных участков осуществляется в соответствии с гражданским законодательством и Земельным кодексом Российской Федерации.

В силу пункта 2 статьи 27 ЗК РФ земельные участки, отнесенные к землям, ограниченным в обороте, не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Согласно подпункту 14 пункта 5 ЗК РФ ограничиваются в обороте

находящиеся в государственной или муниципальной собственности земельные участки в первом и втором поясах зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения.

В соответствии с информацией об ограничениях (обременениях), содержащейся в градостроительном плане земельного участка с кадастровым номером 39:05:010321:11 указанный земельный участок расположен в границах зоны санитарной охраны II пояса источников водоснабжения.

На основании вышеизложенного, в соответствии с положениями ЗК РФ, земельный участок с кадастровым номером 39:05:010321:11 относится к землям, ограниченным в обороте, ввиду его расположения во втором поясе зоны санитарной охраны источника водоснабжения.

Следовательно, в силу пункта 2 статьи 27 ЗК РФ, пункта 8 статьи 28 Закона о приватизации, вышеуказанный земельный участок не предоставляется в частную собственность и не подлежит отчуждению при приватизации нежилого здания - производственной базы с кадастровым номером 39:05:010321:293, расположенного по адресу: Калининградская область, Зеленоградский р-н, г. Зеленоградск, ул. Пионерская, д. 4.

Таким образом, условие информационного сообщения о проведении Продажи в отношении информации о передачи в аренду земельного участка с кадастровым номером 39:05:010321:11, на котором расположено приватизируемое нежилое здание – производственная база, установлено в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Доводы жалобы не нашли своего подтверждения.

В заседании Комиссии представители лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, на вопрос Председателя Комиссии о достаточности доказательств, представленных в материалы дела, пояснили, что все доказательства, которые они намеревались представить, имеются в распоряжении Комиссии, иных доказательств, ходатайств, в том числе о представлении или истребовании дополнительных доказательств не имеется.

В связи с изложенным, руководствуясь ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия,

РЕШИЛА:

Признать жалобу гр. М необоснованной.

Председатель Комиссии: Д

Члены Комиссии: Ш

К