

РЕШЕНИЕ

г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Резолютивная часть решения оглашена 25 июля 2014 года.

В полном объеме решение изготовлено 29 июля 2014 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее - Комиссия Челябинского УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры проведения торгов, иных способов закупок и порядка заключения договоров в составе:

Председатель Комиссии: Семёнова Елена Григорьевна – заместитель руководителя Челябинского УФАС России;

Члены Комиссии: Дозморова Динара Александровна – начальник отдела контроля естественных монополий, ЖКХ и транспорта Челябинского УФАС России;
Потапченко Светлана Сергеевна — ведущий специалист - эксперт отдела контроля естественных монополий, ЖКХ и транспорта Челябинского УФАС России,

рассмотрев дело № 32-03-18.1/2014 по жалобе ООО «Хранитель» на действия (бездействие) МУП «Коммет»,

в присутствии законного представителя ООО «Хранитель», представителя ГСБУ «Челябинский Областной Фонд Имущества», действующего по доверенности, представителя КУИЗО г. Челябинска, действующего по доверенности, представителя МУП «Коммет», действующего по доверенности,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее - Челябинское УФАС России) поступила жалоба ООО «Хранитель» на действия (бездействие) МУП «Коммет», выразившиеся в объединении в один лот нескольких объектов недвижимости.

В жалобе (от 17.07.2014 вх. № 10900) указано следующее.

9 июня 2014 года Государственное Специализированное Бюджетное Учреждение «Челябинский Областной Фонд Имущества» разместило в Бюллетене «Аукцион» №

13 информационное сообщение о проведении аукциона по продаже имущества, находящегося в хозяйственном ведении МУП «Коммет», с открытой формой подачи предложений о цене.

Заявки на участие в аукционе были поданы 2 претендентами: ООО «Ритуал-Сервис» и ООО «ГИЛ АС».

По результатам аукциона, проведенного 09.07.2014, победителем признан ООО «Ритуал-Сервис».

Все помещения, расположенные по адресу г. Челябинск, ул. Каслинская, д. 1-а, (6 помещений), включены в состав одного лота. Общая площадь помещений составляет 5170,8 кв.м. Начальная цена, предлагаемого к продаже имущества, составляет 23 262 000,00 рублей.

На каждое помещение оформлены отдельные свидетельства о регистрации права государственной собственности. Согласно выпискам из Единого государственного реестра объектов капитального строительства назначение всех помещений - нежилое.

Помещение - часть объема здания или сооружения, имеющая определенное назначение и ограниченная строительными конструкциями (статья 2 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»). Помещение в здании может иметь жилое и нежилое назначение, помещение в сооружении - только нежилое.

Согласно разъяснению, данному в пункте 8 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 05.11.2009 № 134, по смыслу Закона № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации и в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства» объектом договора купли-продажи может быть только имущество, являющееся недвижимой вещью в силу статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации, в отношении которого должен быть осуществлен государственный кадастровый учет по правилам Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» и права на которое подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Поскольку вышеуказанные помещения являются технически выделенными помещениями, они могут быть включены в оборот не в качестве части здания, а в качестве полноценных, самостоятельных, индивидуально-определенных и т.д. объектов.

По мнению подателя жалобы, включение 6 помещений, являющихся самостоятельными, индивидуально-определенными объектами недвижимости, в состав одного лота нарушает принцип равнодоступности при проведении торгов, исключает возможность участия в торгах отдельных претендентов, ограничивает возможность соперничества на аукционе за право заключения договора купли-продажи государственного имущества и приводит к ограничению конкуренции при проведении торгов.

Ограничение числа потенциальных участников аукциона в данном случае фактически связано с финансовыми возможностями претендентов, с осуществляемыми ими видами деятельности.

В рассматриваемой ситуации в связи с необоснованным укрупнением лота негативное влияние на конкуренцию проявляет себя в вытеснении малых, экономически слабых хозяйствующих субъектов.

Объединение в один лот нескольких помещений, являющихся самостоятельными, индивидуально-определенными объектами недвижимости, ведет к отказу от участия в торгах лиц, заинтересованных в приобретении помещений. Это свидетельствует об ограничении конкуренции, в результате чего, обеспечена возможность участия в приватизации только крупных приобретателей, возможность участия в приватизационных процессах субъектов малого и среднего бизнеса в данных торгах сведена к минимуму.

Укрупнение лотов привело к нарушению антимонопольного законодательства, выразившемуся в уменьшении потенциальных участников открытого аукциона, устранению от участия в аукционе претендентов, которые не обладают такими финансовыми ресурсами, но имеющих намерение приобрести меньшее количество помещений.

На заседании Комиссии Челябинского УФАС России ГСБУ «Челябинский Областной Фонд Имущества» представило возражения на жалобу ООО «Хранитель», где пояснило следующее.

Фонд на основании заключенного договора с МУП «Коммет» по организации и проведению торгов, имущества принадлежащего МУП «Коммет» на праве хозяйственного ведения, провел 09.07.2014 аукцион.

Прием заявок на участие в аукционе осуществлялся с 09.06.2014 по 03.07.2014. Заявки на участие в аукционе поступили от двух претендентов, которые были признаны участниками аукциона и допущены к участию в аукционе. Иных заявок от претендентов не поступало.

09.07.2014 состоялся аукцион по продаже имущества принадлежащего МУП «Коммет», по результатам которого победителем было признано ООО «Ритуал-Сервис».

Согласно статье 35 Федерального закона от 14.11.2012 № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях», порядок ликвидации такого предприятия определяется положениями ГК РФ, которые среди прочего устанавливают случаи, когда продажа имущества ликвидируемого юридического лица должна осуществляться на торгах.

С момента назначения ликвидационной комиссии (ликвидатора) к ней переходят полномочия по управлению делами юридического лица, к ее ведению относятся все действия, направленные на формирование ликвидационной массы. Однако в период ликвидационной процедуры само унитарное предприятие не утрачивает своей правоспособности. Иными словами, на протяжении всего процесса ликвидации оно продолжает существовать в качестве субъекта гражданского права, которым управляет ликвидационная комиссия в лице ликвидатора. В то же

время правоспособность предприятия, находящегося в процессе ликвидации, должна иметь строго целевой характер; она сводится к компетенции ликвидационной комиссии, определяемой в соответствии со статьей 63 ГК РФ. Сделки, совершаемые предприятием в этот период, должны быть направлены исключительно на завершение текущих дел, осуществление расчетов с кредиторами.

Если имеющиеся у ликвидируемого юридического лица денежных средств не достаточно для удовлетворения требований кредиторов, ликвидационная комиссия осуществляет продажу имущества юридического лица с публичных торгов в порядке, установленном для исполнения судебных решений.

При этом необходимо учесть, что формирование лота, состоящего из шести объектов недвижимости осуществлялось, исходя из требований земельного законодательства, т.к. отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу проводится вместе с земельным участком (пункт 4 статьи 35 ЗК РФ). Не допускается отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, строения, сооружения в случае, если они принадлежат одному лицу.

Предприятие имеет в долгосрочной аренде земельный участок площадью 10603 кв.м для эксплуатации комплекса производственных зданий, что и обосновывает продажу единым лотом шести объектов недвижимого имущества, находящихся на данном земельном участке.

Разделение земельного участка на части, под каждым объектом недвижимости, при проведении процедуры ликвидации нецелесообразно и требует больших денежных затрат, что при наличии кредиторской задолженности невозможно.

На заседании Комиссии Челябинского УФАС России МУП «Коммет» представило возражения на жалобу ООО «Хранитель», где пояснило следующее.

28.05.2014 между МУП «Коммет» и ГСБУ «Челябинский областной фонд имущества» заключен агентский договор № 2/5-АД14 на организацию и проведение аукциона имуществом предприятия.

На аукцион выставлено два лота, первым из которых значился имущественный комплекс (комплекс зданий) по адресу: г. Челябинск, ул. Каслинская, 1-А. Начальная цена аукциона, определенная в соответствии с проведенной оценкой, составила 23 262 000,00 руб.

09.07.2014 состоялся аукцион по продаже имущества, принадлежащего МУП «Коммет», по результатам которого победителем было признано ООО «Ритуал-Сервис».

С данным обществом 09.07.2014 заключен договор купли-продажи № 1 на сумму 25 262 000,00 руб., т.е. начальная цена аукциона после двух шагов увеличена на 2 000 000,00 руб.

Председатель ликвидационной комиссии МУП «Коммет» является должностным лицом, утвержденным в данном качестве Распоряжением Первого заместителя Главы Администрации г. Челябинска от 24.04.2013 № 2275-К.

Председатель ликвидационной комиссии МУП «Коммет» как лицо, наделенное правом распоряжения имуществом муниципального образования, вправе самостоятельно определить порядок продажи данного имущества, допустимый федеральным законодательством. При этом определение состава лотов, как составная часть условий аукциона, - это также неотъемлемое право председателя ликвидационной комиссии.

Будучи единоличным исполнительным органом МУП «Коммет» <...>. несет ответственность за результаты деятельности предприятия, а принимая во внимание тот факт, что предприятие находится в стадии ликвидации, еще и за погашение требований кредиторов, включенных в Реестр.

Вопреки мнению подателя жалобы, увеличение количества лотов аукциона посредством разбивки имущественного комплекса по адресу: г. Челябинск, ул. Каслинская, 1-А, на отдельные лоты не только не увеличило бы вырученную от продажи денежную сумму, но и, напротив, привело бы к ситуации, когда приобретение участником аукциона одного здания исключило бы проявление интереса к остальным зданиям у других участников.

Более того, реализация имущественного комплекса по частям не только снижает покупательский интерес, но и противоречит действующему законодательству, поскольку отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком (пункт 4 статьи 35 Земельного кодекса РФ). Не допускается отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, строения, сооружения в случае, если они принадлежат одному лицу.

Предприятие имеет в долгосрочной аренде земельный участок площадью 10 603 кв.м для эксплуатации **комплекса производственных зданий**, что и обосновывает продажу единым лотом шести объектов недвижимого имущества находящихся на данном земельном участке.

Представитель КУИЗО г. Челябинска на заседании Комиссии пояснил следующее.

На основании пункта 3 статьи 62 ГК РФ с момента принятия решения о ликвидации муниципального унитарного предприятия полномочия по управлению предприятием в полном объеме переходят к ликвидатору (ликвидационной комиссии), и положения пункта 2 статьи 295 не подлежат применению, а решения ликвидатора (ликвидационной комиссии) согласованию.

Учитывая, что в соответствии с Федеральным законом от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» в процессе ликвидации унитарного предприятия имущество реализуется в таком же порядке, как и имущество при исполнении судебных решений, согласия собственника на отчуждение имущества предприятия не требуется, так как основная цель процедуры ликвидации юридического лица, установленная законом - удовлетворение требований кредиторов, в этом случае не была бы достигнута.

В связи с этим, решения по вопросам совершения сделок, направленных на отчуждение имущества должника, председатель ликвидационной комиссии принимает самостоятельно и вся полнота ответственности за принятые решения возлагается на ликвидатора (ликвидационную комиссию).

Изучив материалы дела, заслушав пояснения сторон, Комиссия Челябинского УФАС России приходит к выводу о том, что жалоба ООО «Хранитель» является обоснованной по следующим основаниям.

МУП «Коммет» находится в стадии ликвидации. Распоряжением Первого заместителя Главы Администрации г. Челябинска от 24.04.2013 № 2275-К председателем ликвидационной комиссии МУП «Коммет» утвержден <...>.

Между МУП «Коммет» в лице председателя ликвидационной комиссии <...> и ГСБУ «Челябинский областной фонд имущества» заключен агентский договор № 2/5-АД14 на организацию и проведение аукциона по продаже имущества предприятия.

Согласно заданию № 1 к агентскому договору МУП «Коммет» поручает ГСБУ «Челябинский областной фонд имущества» организовать и провести торги в форме аукциона с открытой формой подачи заявок на участие и выставит на продажу имущество, объединив его в два лота.

Предмет аукциона:

- Лот № 1 – нежилые здания, расположенные по адресу: ул. Каслинская, 1А, г. Челябинск,

- Лот № 2 - нежилые здания, расположенные по адресу: ул. Братьев Кашириных, 83, г. Челябинск.

По лоту № 2 аукцион по продаже недвижимого имущества признан несостоявшимся по причине отсутствия заявок на участие в аукционе.

На участие в аукционе по лоту № 1 были поданы две заявки: ООО «Ритуал-Сервис» и ООО «ГИЛ АС».

По результатам аукциона, проведенного 09.07.2014, победителем признан ООО «Ритуал-Сервис».

Все помещения, расположенные по адресу: г. Челябинск, ул. Каслинская, д. 1-а, (6 помещений), включены в состав одного лота. Общая площадь помещений составляет 5170,8 кв.м. Начальная цена, предлагаемого к продаже имущества, составляет 23 262 000, 00 рублей.

Информация о проведении аукциона размещена в официальном информационном источнике – бюллетень «Аукцион», а также на официальном сайте ГСБУ «Челябинский областной фонд имущества».

Согласно части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) при проведении торгов, запроса котировок цен на товары запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, в том числе:

1) координация организаторами торгов, запроса котировок или заказчиками деятельности его участников;

2) создание участнику торгов, запроса котировок или нескольким участникам торгов, запроса котировок преимущественных условий участия в торгах, запросе котировок, в том числе путем доступа к информации, если иное не установлено федеральным законом;

3) нарушение порядка определения победителя или победителей торгов, запроса котировок;

4) участие организаторов торгов, запроса котировок или заказчиков и (или) работников организаторов торгов, запроса котировок или работников заказчиков в торгах, запросе котировок.

В силу положений статьи 35 Федерального закона от 14.11.2012 № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» (далее – Закон об унитарных предприятиях) унитарное предприятие может быть ликвидировано по решению собственника его имущества. В случае принятия решения о ликвидации унитарного предприятия собственник его имущества назначает ликвидационную комиссию, с момента назначения которой к ней переходят полномочия по управлению делами унитарного предприятия.

Порядок ликвидации унитарного предприятия определяется Гражданским кодексом Российской Федерации и Законом об унитарных предприятиях.

Как следует из пункта 3 статьи 63 Гражданского кодекса Российской Федерации, если имеющиеся у ликвидируемого юридического лица (кроме учреждений) денежные средства недостаточны для удовлетворения требований кредиторов, ликвидационная комиссия осуществляет продажу имущества юридического лица с публичных торгов в порядке, установленном для исполнения судебных решений.

Порядок организации торгов и процедура их проведения установлены в статье 448 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Однако применять при проведении указанного аукциона нормы гражданского законодательства, необходимо принимая во внимание особенности продажи муниципального имущества.

Согласно пункту 15 Положения «О продаже на аукционе имущества (активов) ликвидируемых и ликвидированных государственных и муниципальных предприятий», утвержденного постановлением Правительства РФ от 15.05.1995 № 469 (далее – Положение), в целях получения наибольшей выручки от продажи имущества (активов) предприятия **помещения, расположенные в одном здании (строении, сооружении), могут быть включены в различные имущественные лоты и проданы по отдельности.**

В ходе рассмотрения дела Комиссия установила, что ГСБУ «Челябинский областной фонд имущества» по заданию МУП «Коммет» при проведении аукциона объединило в один лот несколько самостоятельных объектов недвижимости.

Комиссия Челябинского УФАС России отмечает, что на каждое здание оформлены отдельные свидетельства о регистрации права государственной собственности. Согласно выпискам из Единого государственного реестра объектов капитального строительства назначение всех зданий - нежилое.

Поскольку указанные здания являются технически выделенными объектами, они должны быть включены в оборот не в качестве единого комплекса зданий, а в качестве полноценных, самостоятельных, индивидуально-определенных объектов.

Формирование лота посредством включения в его состав нескольких самостоятельных зданий фактически привело к ограничению числа потенциальных участников аукциона, заинтересованных в приобретении отдельного здания, а не всего комплекса зданий, что подтверждается поступившими жалобами ООО «Хранитель», ООО «Мемориал», ИП <...>, ИП <...>.

Включение зданий, являющихся самостоятельными, индивидуально-определенными объектами недвижимости, в состав одного лота нарушает принцип доступности при проведении торгов, исключает возможность участия в торгах отдельных претендентов, ограничивает возможность соперничества на аукционе за право заключения договора купли-продажи муниципального имущества и приводит к ограничению конкуренции при проведении торгов.

Довод ГСБУ «Челябинский Областной Фонд Имущества» и МУП «Коммет» о том, что формирование лота, состоящего из шести объектов недвижимости, осуществлялось исходя из требований земельного законодательства, т.к. отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на одном земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком, не может быть принят Комиссией Челябинского УФАС России как обоснованный, по следующим основаниям.

Пунктом 3 статьи 36 ЗК РФ установлено, что в случае, если здание (помещение в нем), находящееся на неделимом земельном участке, принадлежит нескольким лицам на праве собственности, эти лица имеют право на приобретение данного земельного участка в общую долевую собственность или в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора, с учетом долей в праве собственности на здание.

Законодатель не установил каких-либо ограничений, указывающих на то, что все объекты недвижимости должны быть проданы одному лицу в случае нахождения их на одном неделимом земельном участке. Наоборот, Земельный Кодекс РФ предусматривает в данном случае возможность приобретения земельного участка в общую долевую собственность либо в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора.

Таким образом, нахождение объектов недвижимости на одном неделимом земельном участке, не создает препятствий для реализации указанных объектов по отдельности.

Более того, согласно дополнительному соглашению от 11.04.2014 № 1 указанный земельный участок передан в долгосрочную аренду МУП «Коммет». При проведении аукциона вопрос о принадлежности земельного участка, на котором расположен комплекс недвижимого имущества, не решался, что в дальнейшем может привести к негативным последствиям для собственника объектов недвижимости.

Кроме того, организатор аукциона обязывал участников аукциона заключить договор о задатке, указанное требование содержится в пункте 2 извещения о

проведении аукциона.

Согласно статье 448 ГК РФ у претендента на участие в торгах нет обязанности заключать договор о перечислении задатка. Пунктом 4 статьи 448 ГК РФ предусмотрена только обязанность организатора опубликовать сведения о размере задатка, порядке, сроке внесения и возврата. В данном случае документом, подтверждающим внесение денежных средств в качестве задатка, является платежное поручение, которое фактически является соглашением о задатке.

Исходя из содержания норм ГК РФ, участник торгов может подать заявку в электронной форме либо в письменной форме посредством почтовой связи. В свою очередь необходимость заключить договор о задатке вынуждает участников обращаться непосредственно в организацию, проводящую торги.

Установление условия о необходимости получения и заключения со специализированной организацией договора о задатке приводит к необходимости поиска участниками дополнительной информации и может привести к созданию необоснованных преимуществ отдельным претендентам на участие в торгах, в том числе в связи с представлением информации в приоритетном порядке, сокращению срока для подготовки заявки на участие в торгах, что противоречит части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

Довод МУП «Коммет» о том, что разбивка имущественного комплекса на отдельные лоты привела бы к уменьшению вырученной от продажи денежной суммы, является необоснованным, поскольку предприятием не представлено доказательств того, что укрупнение лота повлекло увеличение полученной денежной суммы от продажи объектов недвижимости.

Кроме того, законодатель прямо указывает на необходимость в целях получения наибольшей выручки от продажи имущества предприятия, разделять объекты недвижимости на отдельные лоты.

Следовательно, МУП «Коммет» при проведении аукциона осуществило действия, которые привели к неравенству, дискриминации и необоснованному ограничению конкуренции по отношению к участникам аукциона, что противоречит части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

На основании изложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Порядком рассмотрения жалоб на действия (бездействие) заказчика при закупке товаров, работ, услуг, утвержденным Приказом ФАС России № 17/13 от 18.01.2013, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Хранитель» на действия (бездействие) МУП «Коммет» обоснованной;
2. Признать нарушением части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции действия

МУП «Коммет», выразившиеся в объединении в один лот нескольких объектов недвижимости, расположенных по адресу: ул. Каслинская, д. 1-а, Калининский район, г. Челябинск:

- Нежилое здание (производственный корпус) общей площадью 2954,5 кв.м. Инвентарный номер <...> . Литер: Ц.д. Этажность: 2. Подземная этажность: 0. Свидетельство о государственной регистрации права 74 АД № 850779, дата выдачи: 10.02.2014 Кадастровый (или условный) номер <...> :36:0607001:146;

- Нежилое здание (склад для хранения материалов) общей площадью 122,4 кв.м. Инвентарный номер <...> . Литер: В. Этажность - 1. Свидетельство государственной регистрации права 74 АД № 850778, дата выдачи: 10.02.2014 Кадастровый (или условный) номер <...> :36:0607001:141;

- Нежилое здание (склад механических мастерских) общей площадью 263,1 кв.м. Инвентарный номер <...> . Этажность: 1. Свидетельство о государственной регистрации права 74 АД № 850776, дата выдачи: 10.02.2014 Кадастровый (или условный) номер <...> :36:0607001:142;

- Нежилое здание (склад временный) общей площадью 591,1 кв.м. Инвентарный номер <...> . Литер: И. Этажность: 1. Свидетельство о государственной регистрации права 74 АД № 850780, дата выдачи: 10.02.2014 Кадастровый (или условный) номер <...> :36:0607001:145;

- Нежилое здание общей площадью 646,1 кв.м. Этажность: 1. Свидетельство о государственной регистрации права 74 АД №988625, дата выдачи: 02.06.2014 Кадастровый (или условный) номер <...> :36:0607001:557;

- Нежилое здание (административное) общей площадью 593,6 кв.м. Инвентарный номер <...> . Литер: А. Этажность: 3. Подземная этажность: 1. Свидетельство о государственной регистрации права 74 АД №850777, дата выдачи: 10.02.2014 Кадастровый (или условный) номер <...> :36:0607001:144,

а также по адресу: ул. Братьев Кашириных, д. 83, Калининский район, г. Челябинск:

- Нежилое помещение №1 (склад) общей площадью 719,1 кв.м. Свидетельство о государственной регистрации права 74 АД N2714980, дата выдачи: 05.12.2013 Кадастровый (или условный) номер <...> :36:0615004;

- Нежилое помещение №2 (склад) общей площадью 35,5 кв.м. Свидетельство о государственной регистрации права 74 АД №714981, дата выдачи: 05.12.2013 Кадастровый (или условный) номер <...> :36:0615004:141;

3. Признать действия МУП «Коммет», выразившиеся в возложении обязанности на участников аукциона заключить договор о задатке, нарушением части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

Председатель Комиссии

Е.Г. Семенова

Члены Комиссии

Д.А. Дозморова

С.С. Потапченко

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