

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Карелия в составе:

– заместитель руководителя -начальник отдела
контроля органов

власти и закупок, заместитель председателя
Комиссии;

- заместитель начальника отдела контроля органов
власти и закупок, член Комиссии;

- главный специалист-эксперт отдела контроля
органов власти и закупок, член Комиссии;

рассмотрев в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу ООО Производственно-коммерческая фирма «МосТехИндустрия» на действия организатора торгов – администрации Петрозаводского городского округа при проведении торгов по продаже муниципального имущества - нежилого четырехэтажного здания общей площадью 3003,5 кв.м, со встроенным в него защитным сооружением гражданской обороны (паспорт убежища № 91) общей площадью 186,7 кв.м, расположенного по адресу: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Волховская, дом 10, а также земельного участка площадью 8896 кв.м, на котором расположено Здание (лот №4) (извещение № 120319/0076430/01),

в отсутствие представителя заявителя - ООО Производственно-коммерческая фирма «МосТехИндустрия» (ходатайствовало о рассмотрении жалобы в свое отсутствие);

в присутствии представителей организатора торгов - администрации Петрозаводского городского округа (копии доверенностей в материалах дела),

УСТАНОВИЛА:

В соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, уведомление о поступлении жалобы, месте и времени её рассмотрения (№010/10/18.1-215/2019 от 11.04.2019) направлено Заявителю и Организатору торгов посредством электронной почты. Рассмотрение жалобы было назначено на 15.04.2019 в 14:30, состоялось в указанное время.

Согласно доводам жалобы, при организации и проведении торгов по

продаже вышеуказанного имущества Организатором торгов были допущены нарушения части 4 статьи 31 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее – ФЗ № 178-ФЗ), пункта 5 части 5 статьи 27 и части 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

По мнению Заявителя, встроенное в Здание защитное сооружение гражданской обороны находится в федеральной собственности и не может быть объектом приватизации в силу пункта 3 постановления Верховного Совета Российской Федерации № 3020-1 от 27.12.1991 (далее – Постановление № 3020-1).

Более того, на основании части 4 статьи 31 ФЗ № 178-ФЗ Организатору торгов в информационном сообщении необходимо было указать либо конкретный вид ограничения, либо информацию о наложении публичного сервитута.

Также, в силу пункта 5 части 5 статьи 27, части 8 статьи 39.11 ЗК РФ участки, предоставленные для обеспечения обороны и безопасности, ограничиваются в обороте и не могут предоставляться в частную собственность; такой земельный участок не может быть предметом аукциона.

Организатором торгов, в нарушение положений земельного законодательства, до опубликования информационного сообщения о продаже имущества не произведены работы по выделению земельного участка под объектом федеральной собственности и постановке на отдельный кадастровый учет.

На основании вышеизложенного, Общество просит вынести предписание об устранении нарушений при проведении торгов по продаже муниципального имущества путем отмены аукциона.

Организатор торгов представил письменные возражения по доводам жалобы (вх.№1855 от 12.04.2019), просит признать жалобу необоснованной.

В ходе рассмотрения жалобы Комиссией Карельского УФАС России установлено следующее.

На официальном сайте www.torgi.gov.ru размещено извещение от 12.03.2019 №120319/0076430/01 о проведении администрацией Петрозаводского городского округа аукционов, открытых по составу участников и форме подачи предложений по цене продажи муниципального имущества:

Лот № 4

Нежилое четырехэтажное здание общей площадью 3003,5 кв.м, **со встроенным в него защитным сооружением гражданской обороны** (паспорт

убежища № 91) общей площадью 186,7 кв.м, расположенное по адресу: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Волховская, дом 10 (далее – Здание), а также земельный участок площадью 8896 кв.м (далее – Участок), на котором расположено Здание, далее вместе (Здание и Участок) именуемые Объект.

Основание проведения торгов – Решение Петрозаводского городского Совета от 23.11.2018 № 28/19-387 «Об утверждении Программы приватизации муниципального имущества Петрозаводского городского округа на 2019 год и на плановый период 2020 и 2021 годов».

Право собственности на Объект зарегистрировано за муниципальным образованием – Петрозаводский городской округ.

Здание: кадастровый номер <...> :01:0130131:276. Состояние неудовлетворительное.

Участок: кадастровый номер <...> :01:0130131:5. Категория земель – Земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования – Объекты культурно-просветительских и зрелищных учреждений, территориальная зона Жм. Зона застройки многоэтажными жилыми домами.

Объект свободен от прав третьих лиц, судебных споров по нему не ведется.

Информация о предыдущих торгах:

- Конкурс, открытый по составу участников и закрытый по форме подачи предложений по цене, назначенный на 21.09.2018. Согласно протоколу комиссии по проведению торгов от 18.09.2018 № 1 конкурс признан несостоявшимся по причине отсутствия заявок на участие в конкурсе.

- Аукцион, открытый по составу участников и открытый по форме подачи предложений по цене, назначенный на 11.02.2019. Согласно приказу комитета экономического развития Администрации Петрозаводского городского округа от 05.02.2019 № 12 аукцион был отменен.

Начальная цена Объекта – **32 297 763** (тридцать два миллиона двести девяносто семь тысяч семьсот шестьдесят три) рубля с учетом НДС, из них:

- 22 725 763 (двадцать два миллиона семьсот двадцать пять тысяч семьсот шестьдесят три) рубля с учетом НДС – стоимость Здания,

- 9 572 000 (девять миллионов пятьсот семьдесят две тысячи) рублей без учета НДС – стоимость Участка.

Сумма задатка – **6 459 552** (шесть миллионов четыреста пятьдесят девять

тысяч пятьсот пятьдесят два) рубля **60** копеек с учетом НДС;

Шаг аукциона – **1 614 888** (один миллион шестьсот четырнадцать тысяч восемьсот восемьдесят восемь) рублей **15** копеек с учетом НДС.

Дата и время начала приема заявок на участие в аукционе – 13 марта 2019 года в 09.00 (время московское)

Дата и время окончания приема заявок на участие в аукционе – 12 апреля 2019 года до 17.00 (время московское).

Дата и время определения участников аукциона – 18 апреля 2019 года в 14.15 (время московское).

Дата, время и место проведения аукциона – 22 апреля 2019 года в 16.00 (время московское) по адресу: Республика Карелия, г. Петрозаводск, пр. Ленина, д.2, каб.532

Заслушав пояснения представителей Организатора торгов, изучив представленные на рассмотрение жалобы материалы, Комиссия Карельского УФАС России пришла к следующим выводам.

Согласно части 25 статьи 18.1 Закона 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, 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» в порядке, установленном настоящей статьей.

На основании части 1 статьи 31 ФЗ № 178-ФЗ при отчуждении государственного или муниципального имущества в порядке приватизации соответствующее имущество может быть обременено ограничениями, предусмотренными настоящим Федеральным законом или иными федеральными законами, и публичным сервитутом.

Согласно части 2 статьи 31 ФЗ № 178-ФЗ, ограничениями могут являться:

1) обязанность использовать приобретенное в порядке приватизации государственное или муниципальное имущество по определенному назначению, в том числе объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения;

2) обязанность содержать имущество, не включенное в состав приватизированного имущественного комплекса унитарного предприятия и связанное по своим техническим характеристикам, месту нахождения (для объектов недвижимости), назначению с приватизированным имуществом, - обязанность содержать объекты гражданской обороны, объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, имущество мобилизационного назначения;

3) иные обязанности, предусмотренные федеральным законом или в установленном им порядке.

Решение об установлении обременения, в том числе публичного сервитута, принимается одновременно с принятием решения об условиях приватизации государственного или муниципального имущества. Сведения об установлении обременения, в том числе публичного сервитута, должны быть указаны в информационном сообщении о приватизации государственного или муниципального имущества (часть 4 статьи 34 ФЗ № 178-ФЗ).

На Заседании Комиссии Карельского УФАС России представители Организатора торгов пояснили, что в информационном сообщении указаны сведения об обременении (ограничении) имущества, при этом, обязанностей по указанию конкретного вида ограничения положениями ФЗ № 178-ФЗ не предусмотрено. Более того, победитель торгов, в силу части 7 статьи 31 ФЗ № 178-ФЗ, может инициировать процедуру прекращения обременения в связи с отсутствием государственного либо общественного интереса в обременении.

Также, в силу абзаца 4 пункта 2 Приложения № 3 к Постановлению № 3020-1, объекты народного образования относятся к муниципальной собственности. Здание со встроенным защитным сооружением гражданской обороны, на момент первоначального разграничения общегосударственной собственности, являлось зданием школы.

Исходя из положений пункта 2.6. Правил эксплуатации защитных сооружений гражданской обороны, утвержденных Приказом МЧС РФ от 15.12.2002 № 583, следует, что сооружения гражданской обороны могут находиться в любой форме собственности.

Право муниципальной собственности Петрозаводского городского округа на все Здание зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН). Государственная регистрация права в ЕГРН является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное в ЕГРН право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке (часть 5 статьи 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»). При этом, никто из заинтересованных лиц не обжаловал в судебном порядке зарегистрированное право.

В соответствии с подпунктом 5 пункта 5 статьи 27 ЗК РФ ограничиваются в обороте находящиеся в государственной или муниципальной собственности земельные участки, предоставленные для обеспечения обороны и безопасности, оборонной промышленности, таможенных нужд и не указанные в пункте 4 настоящей статьи.

Вместе с тем, согласно части 1 статьи 93 ЗК РФ землями обороны и безопасности признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов, организаций, предприятий, учреждений, осуществляющих функции по вооруженной защите целостности и неприкосновенности территории Российской Федерации, защите и охране Государственной границы Российской Федерации, информационной безопасности, другим видам безопасности в закрытых административно-территориальных образованиях, и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным настоящим Кодексом, федеральными законами.

Более того, нормы статьи 39.11 ЗК РФ регулируют продажу земельных участков, свободных от объектов недвижимости.

На основании вышеизложенного, Комиссия Карельского УФАС России не усматривает в действиях администрации Петрозаводского городского округа при организации и проведении торгов по продаже Объекта нарушений части 4 статьи 31 ФЗ № 178-ФЗ, пункта 5 части 5 статьи 27 и части 8 статьи 39.11 ЗК РФ. Заявитель не явился на Заседание Комиссии и не доказал обоснованность своих доводов. В случае несогласия отнесения встроенного защитного сооружения гражданской обороны к муниципальному имуществу Заявитель или любое иное заинтересованное лицо вправе оспорить зарегистрированное в ЕГРН право на недвижимое имущество в судебном порядке.

Таким образом, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 ФЗ Закона о защите конкуренции Комиссия Карельского УФАС России,

РЕШИЛА:

Признать жалобу ООО Производственно-коммерческая фирма «МосТехИндустрия» на действия организатора торгов – администрации Петрозаводского городского округа при проведении торгов по продаже муниципального имущества - нежилого четырехэтажного здания общей площадью 3003,5 кв.м, со встроенным в него защитным сооружением гражданской обороны (паспорт убежища № 91) общей площадью 186,7 кв.м, расположенного по адресу: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Волховская, дом 10, а также земельного участка площадью 8896 кв.м, на котором расположено Здание (лот №4) (извещение № 120319/0076430/01) необоснованной.

Решение может быть обжаловано в Арбитражном суде Республики Карелия в течение трех месяцев со дня его принятия.

Заместитель председателя Комиссии

Члены комиссии
