

РЕШЕНИЕ № 132-17/ов-т

о признании жалобы обоснованной

7 декабря 2017 года

г. Саратов

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

-заместитель руководителя управления, председатель Комиссии;

-старший государственный инспектор отдела контроля органов власти, член Комиссии;

-старший государственный инспектор отдела контроля органов власти, член Комиссии;

в присутствии:

-представителя комитета по управлению имуществом администрации Энгельсского муниципального района Саратовской области (доверенность),

рассмотрев жалобу П. на действия организатора торгов – Комитета по управлению имуществом администрации Энгельсского муниципального района Саратовской области при проведении аукциона по извещению № 251017/0034876/01 по продаже муниципального имущества: нежилые объекты недвижимости, расположенные по адресу: Саратовская область, г. Энгельс, проспект Волжский, д.61, в т.ч.: нежилое здание гаража с профилакторием площадью 115,3 кв.м, нежилое здание гаража площадью 132,8 кв.м, нежилое здание гаража площадью 65,5 кв.м, нежилое здание хозяйственного корпуса площадью 357,8 кв.м. (Лот № 1), руководствуясь ст. 18.1, п. 3¹ ч. 1 ст. 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135–ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

30.11.2017 в Саратовское УФАС России поступила жалоба П. на действия организатора торгов – Комитета по управлению имуществом администрации Энгельсского муниципального района Саратовской области (далее – Комитет) при проведении аукциона по извещению № 251017/0034876/01 по продаже муниципального имущества: нежилые объекты недвижимости, расположенные по адресу: Саратовская область, г. Энгельс, проспект Волжский, д.61, в т.ч.: нежилое здание гаража с профилакторием площадью 115,3 кв.м, нежилое здание гаража

площадью 132,8 кв.м, нежилое здание гаража площадью 65,5 кв.м, нежилое здание хозяйственного корпуса площадью 357,8 кв.м. (Лот № 1) (далее – Аукцион).

Из жалобы Заявителя следует, что при проведении Аукциона организатором торгов было нарушено действующее законодательство. Земельные участки, отчуждаемые одновременно с нежилыми объектами, не были включены в начальную цену продаваемого на Аукционе имущества, цена на земельные участки была фиксированная и не принимала участие в торгах. Организатор торгов не присвоил заявке номер <...> Также Комитет не разместил протокол о признании претендентов участниками Аукциона.

Организатор торгов с доводами, изложенными в жалобе, не согласился, пояснив, что при организации и проведении Конкурса нормы действующего законодательства нарушены не были.

Изучив представленные документы и материалы, Комиссия пришла к следующим выводам.

25.10.2017 извещение № 251017/0034876/01 о проведении Аукциона было размещено организатором торгов на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru.

Предметом Аукциона по Лоту №1 является право на заключение договора купли-продажи нежилых объекты недвижимости, расположенных по адресу: Саратовская область, г. Энгельс, проспект Волжский, д.61, в т.ч.: нежилое здание гаража с профилакторием площадью 115,3 кв.м, нежилое здание гаража площадью 132,8 кв.м, нежилое здание гаража площадью 65,5 кв.м, нежилое здание хозяйственного корпуса площадью 357,8 кв.м.

Объекты отчуждаются с двумя земельными участками (кадастровые номера – 64:50:031726:91 и 65:50:031726:90) одинаковой площадью 1786 кв.м по выкупной цене 246 060,26 руб. каждый.

Довод Заявителя о том, что земельные участки, отчуждаемые одновременно с нежилыми объектами, не были включены в начальную цену продаваемого на Аукционе имущества, цена на земельные участки была фиксированная и не принимала участие в торгах, является необоснованным по следующим основаниям.

В соответствии с ч. 1 ст. 28 Федерального закона от 21.12.2001 N 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» 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 силу п.4 ст. 35 Земельного кодекса РФ отчуждение здания, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком.

Одновременно, ч.1 ст.552 Гражданского кодекса РФ предусмотрено, что по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость

передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования.

Согласно п.11 постановления Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 №11 сделки, воля сторон по которым направлена на отчуждение здания, строения, сооружения без соответствующего земельного участка или отчуждение земельного участка без находящихся на нем объектов недвижимости, если земельный участок и расположенные на нем объекты принадлежат на праве собственности одному лицу, являются ничтожными.

Решением Собрания депутатов Энгельсского муниципального района от 26.11.2009 N 984/82-03 «Об установлении Порядка определения цены и оплаты земельных участков, находящихся в собственности Энгельсского муниципального района» установлено, что цена продажи земельных участков при продаже этих земельных участков собственникам расположенных на них зданий, строений, сооружений определяется на момент заключения договоров купли-продажи, исходя из размеров установленной действующим законодательством Российской Федерации кадастровой стоимости земельных участков и (или) величины ставок земельного налога.

Также пп.5 п.1 ст. 1 Земельного кодекса РФ установлен принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

При этом, указанными нормами не установлено требование о включении при проведении аукциона по приватизации государственного и муниципального имущества в один лот земельных участков и отдельно стоящих объектов недвижимого имущества.

Довод Заявителя о том, что заявке не был присвоен номер <...> является обоснованным ввиду следующего.

Согласно п.8 раздела II. Условия участия в аукционе Положения об организации продажи государственного или муниципального имущества на аукционе (утв. Постановлением Правительства РФ от 12.08.2002 N 585) заявка с прилагаемыми к ней документами регистрируется продавцом в журнале приема заявок с присвоением каждой заявке номера и указанием даты и времени подачи документов. На каждом экземпляре заявки продавцом делается отметка о принятии заявки с указанием ее номера, даты и времени принятия продавцом.

В ходе рассмотрения жалобы было установлено, что на заявке Заявителя отсутствует номер.

Таким образом, не указав номер заявки, организатор торгов нарушил п.8 раздела II. Условия участия в аукционе Положения.

Вместе с тем, было установлено, что в журнале регистрации заявок на участие в Аукционе, представленном организатором торгов на рассмотрении жалобы, заявка Заявителя зарегистрирована под номером 3.

Также, согласно протоколу заседания комиссии по приватизации от 24.11.2017 заявка Заявителя значится под номером 3. П. был ознакомлен с данным

протоколом, о чем свидетельствует его подпись на обратной стороне протокола.

Кроме того, в соответствии с протоколом об итогах Аукциона от 27.11.2017 П. является участником под номером 3. По информации представителя организатора торгов для участия в Аукционе Заявителю также была дана карточка с номером 3.

Таким образом, П. обладал информацией о номере поданной им заявки, в связи с чем, его права и законные интересы не могут быть нарушены действиями организатора торгов по неуказанию номера на заявке. Также отсутствие номера на заявке Заявителя не повлияло на результаты Аукциона.

Довод Заявителя о том, что Комитет не разместил протокол о признании претендентов участниками Аукциона, является необоснованным по следующим основаниям.

Согласно п.14 Положения претендент приобретает статус участника аукциона с момента оформления продавцом протокола о признании претендентов участниками аукциона.

Одновременно, п.13 Положения предусмотрено, что претенденты, признанные участниками аукциона, и претенденты, не допущенные к участию в аукционе, уведомляются о принятом решении не позднее следующего рабочего дня с даты оформления данного решения протоколом путем вручения им под расписку соответствующего уведомления либо направления такого уведомления по почте заказным письмом.

Информация об отказе в допуске к участию в аукционе размещается на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации, и на сайте продавца государственного или муниципального имущества в сети «Интернет» в срок не позднее рабочего дня, следующего за днем принятия указанного решения.

Как отмечалось ранее, на протоколе заседания комиссии по приватизации от 24.11.2017 присутствует подпись Заявителя, свидетельствующая об ознакомлении с данным протоколом.

Одновременно, по данным указанного протокола все претенденты, подавшие заявки на участие в Аукционе, были признаны участниками Аукциона.

В связи с чем, у организатора торгов не было оснований для публикации информации об отказе в допуске к участию в аукционе.

При этом, нормами Положения не предусмотрена обязанность организатора торгов публиковать протокола о признании претендентов участниками аукциона в сети «Интернет».

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьями 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

Признать жалобу П. на действия организатора торгов – Комитета по управлению имуществом администрации Энгельсского муниципального района Саратовской области (далее – Комитет) при проведении аукциона по извещению № 251017/0034876/01 по продаже муниципального имущества: нежилые объекты недвижимости, расположенные по адресу: Саратовская область, г. Энгельс, проспект Волжский, д.61, в т.ч.: нежилое здание гаража с профилакторием площадью 115,3 кв.м, нежилое здание гаража площадью 132,8 кв.м, нежилое здание гаража площадью 65,5 кв.м, нежилое здание хозяйственного корпуса площадью 357,8 кв.м. (Лот № 1), обоснованной.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель Комиссии:

Члены Комиссии