

РЕШЕНИЕ

по делу № 051/10/18.1-913/2019

09 декабря 2019 года

город Мурманск

Комиссия по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров Мурманского УФАС России (далее — Комиссия Мурманского УФАС России) в составе:

председатель Комиссии:

Попова И.Н. – заместитель руководителя Мурманского УФАС России;

члены Комиссии:

Воронина К.Ф. – начальник отдела контроля торгов Мурманского УФАС России,

Гребенюкова М.Е. – главный специалист-эксперт отдела контроля торгов Мурманского УФАС России,

при участии представителя Комитета имущественных отношений г. Мурманска <...> (по доверенности), <..>,>

рассмотрев в соответствии со статьёй 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу <...> на действия Комитета имущественных отношений города Мурманска при проведении аукциона по продаже имущества без предъявления цены Лот № 5: объекта муниципального нежилого фонда – застройки многоквартирных домов, степень готовности: дом 17-12%, дом № 18-13%, расположенных по адресу: город Мурманск, Ленинский округ, 204 мкрн, застройка жилой дом №17 (блоксекции 41,43), жилой дом № 18 (блоксекции 44,45,46), общей площадью 2 421,6 кв.м, кадастровый (условный) номер <...> :20:0000000:961 и земельного участка, занимаемого объектом недвижимости и необходимого для его использования, отчуждаемого одновременно расположенного по адресу: Мурманская область, МО город Мурманск, переулок Казарменный, с разрешенным использованием – завершение строительства жилых домов, общей площадью 17519 кв.м, кадастровым номером 51:20:0003204:9 (номер извещения 221019/10638207/01),

УСТАНОВИЛА:

Комитетом имущественных отношений г. Мурманска на официальном сайте в сети «Интернет» www.torgi.gov.ru размещено информационное сообщение о проведении торгов по продаже имущества. <....> признан победителем по лоту №5. В направленном на подписание проекте контракта, <....> обнаружил положения несоответствующие заявленным на торгах.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласился, представил возражения.

Комиссия Мурманского УФАС России, изучив доводы Заявителя, возражения Организатора торгов, исследовав представленные сторонами документы, приходит к следующим выводам.

В статье 18.1 Закона о защите конкуренции указаны пределы рассмотрения жалоб антимонопольным органом и комиссией антимонопольного органа. Это - действия

(бездействия) при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов, т.е. соблюдение порядка и правил организации и проведения торгов, заключения договоров по их итогам.

Порядок и правила организации и проведения торгов, порядок заключения договоров определяются правовыми актами различного уровня.

При рассмотрении жалобы по статье 18.1 Закона о защите конкуренции исследуется порядок организации и проведения торгов, заключения договора. При этом исследуются нормы, которыми регулируется такой порядок. Комиссия антимонопольного органа рассматривает вопрос о нарушении норм законодательства, регламентирующих проведение торгов.

Необходимым условием является установление нарушений порядка организации и проведения торгов, порядка заключения договоров, установленных федеральными законами и иными правовыми актами.

Рассматриваемые торги по продаже движимого имущества проводились Организатором торгов в соответствии с Федеральным законом от 21.12.2001 N 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества".

Как ранее было отмечено, Организатором торгов проводились торги по продаже имущества. Так по лоту №5 осуществлялась продажа следующего имущества:

Адрес (местоположение) объекта	Площадь застройки кв.м.	Кадастровый (условный) номер <...> номера на поэтажном плане	Характеристика	Правообладатель Вид права
город Мурманск, Ленинский округ, 204 мкрн, застройка ж/дом № 17 (блоксекции 41,43), дом № 18 (блоксекции 44,45,46)	2421,6	51:20:0000000:961	Застройка многоквартирного дома, степень готовности: дом № 17 - 12%, дом № 18 - 13%	Муниципальное образование город Мурманск Собственность
Существующие ограничения (обременения) права: нет				

Земельный участок, занимаемый объектом недвижимости и необходимый для его использования, отчуждаемый одновременно по установленной стоимости:

Адрес (местоположение) объекта	Площадь кв.м.	Кадастровый номер	Категория земель и их функциональное назначение	Правообладатель Вид права
Мурманская обл., МО г. Мурманск, пер. Казарменный	17 519	51:20:0003204:9	земли населенных пунктов, разрешенное использование: завершение строительства	Муниципальное образование город Мурманск Собственность
Существующие	- ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 31.01.2018; основание: Приказ Двинско-Печерского бассейнового			

ограничения (обременения) права	водного управления федерального агентства водных ресурсов «Об установлении части береговой линии (границы водного объекта), границы части водоохранной зоны и границы части прибрежной защитной полосы Баренцева моря на территории Мурманской области» от 07.12.2017 № 69.
Цена земельного участка:	7 755 077 рублей.

Продажа без объявления цены по лоту № 5 осуществляется в отношении только объекта недвижимости с кадастровым номером 51:20:0000000:961, победитель торгов оплачивает стоимость, сложившуюся по результатам торгов в отношении объекта недвижимости и цену земельного участка, который отчуждается одновременно с объектом недвижимости по фиксированной цене, указанной в информационном сообщении.

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 3 статьи 28 Закона о приватизации собственники объектов недвижимости, не являющихся самовольными постройками и расположенных на земельных участках, относящихся к государственной или муниципальной собственности, обязаны либо взять в аренду, либо приобрести у государства или муниципального образования указанные земельные участки, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Однако данная норма, действие которой распространяется и на объекты незавершенного строительства, применяется в совокупности с п. 1 ст. 28 названного Закона. По смыслу этого пункта приватизация земельных участков осуществляется одновременно с приватизацией расположенных на них объектов недвижимости.

Согласно части 2 статьи 209 ГК РФ собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

В рассматриваемом случае, договором купли-продажи предусмотрено отчуждение земельного участка с указанием площади и стоимости, в размере его рыночной стоимости, определенной в соответствии с определенной в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Согласно протоколу об итогах продажи без объявления цены в электронной форме от 19.11.2019 <...> признан победителем торгов. Подавая заявку на торги по Лоту № 5, участник выразил согласие соблюдать требования, указанные в извещении и документации.

Согласно объявленным в информационном сообщении по Лоту № 5 условиям продажи имущества Комитетом направлен в адрес победителя соответствующий договор купли-продажи (проект договора был также размещен на электронной площадке «Сбербанк-АСТ»), согласно которому подлежит уплатить стоимость, сложившуюся по результатам торгов в отношении объекта недвижимости и цену земельного участка, который отчуждается одновременно с объектом недвижимости по фиксированной цене, указанной в информационном сообщении.

Учитывая фактические обстоятельства дела, Комиссия Мурманского УФАС России, руководствуясь статьёй 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

Признать жалобу <...> на действия Комитета имущественных отношений города Мурманска при проведении аукциона по продаже имущества без предъявления цены Лот № 5: объекта муниципального нежилого фонда – застройки многоквартирных домов, степень готовности: дом 17-12%, дом № 18-13%, расположенных по адресу: город Мурманск, Ленинский округ, 204 мкрн, застройка жилой дом №17 (блоксекции 41,43), жилой дом № 18 (блоксекции 44,45,46), общей площадью 2 421,6 кв.м, кадастровый (условный) номер <...> :20:0000000:961 и земельного участка, занимаемого объектом недвижимости и необходимого для его использования, отчуждаемого одновременно расположенного по адресу: Мурманская область, МО город Мурманск, переулок Казарменный, с разрешенным использованием – завершение строительства жилых домов, общей площадью 17519 кв.м, кадастровым номером 51:20:0003204:9 (номер извещения 221019/10638207/01) необоснованной.

Решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трёх месяцев со дня его принятия.

Председатель комиссии

И.Н. Попова

Члены комиссии:

К.Ф. Воронина

М.Е.Гребенюкова