

РЕШЕНИЕ

по делу № 07-03пр/17-46

город Мурманск

Резолютивная часть решения оглашена «01» июня 2017 года

В полном объёме решение изготовлено «06» июня 2017 года

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

председатель Комиссии: Попова И.Н. – заместитель руководителя Управления Федеральной антимонопольной службы по Мурманской области;

члены Комиссии:

Полищук М.С. – начальник отдела контроля органов власти Управления Федеральной антимонопольной службы по Мурманской области,

Яшина Ольга Евгеньевна – специалист-эксперт отдела контроля рекламы и недобросовестной конкуренции Мурманского УФАС России,

при участии:

<...> - представителя Межрегионального территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Мурманской области и Республике Карелия по доверенности от 31.05.2017 г. №102,

<...> - представителя Межрегионального территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Мурманской области и Республике Карелия по доверенности от 31.05.2017 г. №101,

<...> - представителя ООО «Арктик Дент Плюс» по доверенности,

рассмотрев в соответствии со статьёй 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу ООО «Арктик Дент Плюс» на действия организатора торгов Межрегионального территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Мурманской области и Республике Карелия при проведении аукциона по Извещению №100517/0000787/01 от 10.05.2017 г. по продаже высвобождаемого недвижимого военного имущества ФСБ России: матросская чайная Службы в г. Мурманске общей площадью 158,20 кв.м, склад № 104 Службы в г. Мурманске общей площадью 119,3 кв.м, здание гаража общей площадью 134,4 кв.м, здание гауптвахты общей площадью 123,9 кв.м, здание мастерской общей площадью 232,8 кв.м, мастерская Службы в г. Мурманске общей площадью 302,3 кв.м, пилорама Службы в г. Мурманске общей площадью

129,7 кв.м, здание склада общей площадью 465,4 кв.м, склад № 87 Службы в г. Мурманске общей площадью 75,6 кв.м, склад № 97 Службы в г. Мурманске общей площадью 122,9 кв.м, служебное помещение Службы в г. Мурманске общей площадью 87 кв.м, здание столовой общей площадью 143,4 кв.м, здание учебных классов общей площадью 471,4 кв.м, расположенного по адресу: Мурманская область, Печенгский район, н.п. Лиинахамари (Лот 1),

УСТАНОВИЛА:

ООО «Арктик Дент Плюс» (далее по тексту - Заявитель, Общество) в своей жалобе указало, что организатором торгов Межрегиональным территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Мурманской области и Республике Карелия на аукцион по Извещению №100517/0000787/01 от 10.05.2017 г. по Лоту №1 выставлены объекты недвижимости без земельных участков, на которых они расположены, что является нарушением гражданского и земельного законодательства.

Кроме того, не учтена стоимость земельных участков, на которых расположены объекты недвижимости, выставленные на аукцион, при определении начальной цены продажи имущества.

Также Заявитель отметил о существенном завышении начальной продажной цены имущества, что может ограничить круг потенциальных участников.

Жалоба Заявителя рассмотрена в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Комиссия Мурманского УФАС установила следующее:

Межрегиональное территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Мурманской области и Республике Карелия в соответствии с Распоряжением Федерального агентства по управлению государственным имуществом от 02.06.2011 г. №717-р «О реализации высвобождаемого недвижимого военного имущества ФСБ России» является организатором торгов по реализации высвобождаемого недвижимого военного имущества (далее по тексту - ТУ Росимущества МО, Организатор торгов).

Поручением Росимущества от 05.05.2017 г. №14/17767 «О продаже высвобождаемого недвижимого военного имущества» Территориальному управлению Росимущества МО дано указание подготовить и разместить на официальных сайтах в сети «Интернет» (www.forgi.gov.ru, на сайте Территориального управления) в срок не позднее 11 мая 2017 г. информационное сообщение о продаже и необходимые документы в соответствии со статьей 15 Закона о приватизации.

Форма торгов (способ приватизации) – аукцион, открытый по составу участников и закрытый по форме подачи предложений о цене имущества.

Дата начала приема заявок на участие в аукционе – 11.05.2017.

Дата окончания приема заявок на участие в аукционе – 13.06.2017.

Исходя из Извещения №100517/0000787/01 от 10.05.2017 г. на аукцион по продаже

высвобождаемого недвижимого военного имущества ФСБ России по Лоту №1 выставлено следующее имущество:

матросская чайная Службы в г. Мурманске общей площадью 158,20 кв.м,

склад № 104 Службы в г. Мурманске общей площадью 119,3 кв.м,

здание гаража общей площадью 134,4 кв.м,

здание гауптвахты общей площадью 123,9 кв.м,

здание мастерской общей площадью 232,8 кв.м,

мастерская Службы в г. Мурманске общей площадью 302,3 кв.м,

пилорама Службы в г. Мурманске общей площадью 129,7 кв.м,

здание склада общей площадью 465,4 кв.м,

склад № 87 Службы в г. Мурманске общей площадью 75,6 кв.м,

склад № 97 Службы в г. Мурманске общей площадью 122,9 кв.м,

служебное помещение Службы в г. Мурманске общей площадью 87 кв.м,

здание столовой общей площадью 143,4 кв.м,

здание учебных классов общей площадью 471,4 кв.м.

Место нахождения данного имущества: Мурманская область, Печенгский район, н.п. Лиинахамари.

В соответствии с пунктом 4 Извещения №100517/0000787/01 от 10.05.2017 г. покупатель Имущества самостоятельно и за свой счет оформляет документы, необходимые для оформления прав землепользования, на основании Договора купли-продажи и плана продажи Имущества в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Таким образом, Организатором торгов выставлено на продажу рассматриваемое федеральное имущество без земельных участков.

Согласно пункту 4 статьи 35 Земельного кодекса РФ отчуждение здания, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком, за исключением следующих случаев:

- 1) отчуждение части здания, сооружения, которая не может быть выделена в натуре вместе с частью земельного участка;
- 2) отчуждение здания, сооружения, находящихся на земельном участке, изъятом из оборота в соответствии со статьей 27 настоящего Кодекса;
- 3) отчуждение сооружения, которое расположено на земельном участке на условиях сервитута.

Согласно пояснений представителя ТУ Росимущества МО, данных по существу

доводов жалобы, Организатор торгов при подготовке Извещения №100517/0000787/01 от 10.05.2017 г. и документации для проведения аукциона по продаже, руководствовался подпунктом 4) пункта 4 статьи 27 Земельного кодекса РФ и «Поручением об оценке рыночной стоимости высвобождаемого недвижимого военного имущества с учётом прав на земельный участок» от 31.10.2013 г. исх. №45-07/50948.

«Поручение об оценке рыночной стоимости высвобождаемого недвижимого военного имущества с учётом прав на земельный участок» от 31.10.2013 г. исх. №45-07/50948, представленное представителем ТУ Росимущества МО в ходе рассмотрения настоящего дела, не может быть принято Комиссией Мурманского УФАС как обязательное для руководства территориальными органами Росимущества в связи с тем, что Федеральное агентство по управлению государственным имуществом не наделено полномочиями по даче разъяснений применения норм земельного законодательства.

Пунктом 4 Земельного кодекса РФ регламентировано, что из оборота изъяты земельные участки, занятые находящимися в федеральной собственности объектами организаций федеральной службы безопасности (пп. 4 п.4 ст.27 ЗК РФ).

Согласно Обзору судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 1 (2017), утверждённому Президиумом Верховного Суда РФ 16.02.2017, необходимо учитывать положения п. 2 ст. 27 ЗК РФ, согласно которому земельные участки, отнесенные к землям, изъятым из оборота, не могут предоставляться в частную собственность, а также быть объектами сделок, предусмотренных гражданским законодательством.

Согласно подпункту 5 пункта 5 статьи 27 Земельного кодекса РФ ограничиваются в обороте находящиеся в государственной или муниципальной собственности земельные участки, предоставленные для обеспечения обороны и безопасности, оборонной промышленности, таможенных нужд.

В соответствии с пунктом 1 статьи 93 Земельного кодекса 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.

Анализ пп. 5 п. 5 статьи 27 ЗК РФ во взаимосвязи с положениями статьи 93 ЗК РФ показывает следующее: при рассмотрении вопроса об отнесении участков, которые предоставлены для обеспечения обороны и безопасности, к земельным участкам, ограниченным в обороте, важным является разрешенное либо фактическое использование этого участка в целях обеспечения деятельности государства в области обороны и безопасности.

Данная правовая позиция отражена в Постановлении Президиума ВАС РФ от

12.10.2010 N 3199/10 по делу N А57-1017/09-5.

Исходя из представленных Организатором торгов копий кадастровых паспортов на земельные участки, на которых расположены продаваемые объекты недвижимого военного имущества ФСБ России по Лоту №1, определено разрешённое использование данных земельных участков - для нужд обороны, категория земель - земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения.

Следовательно, рассматриваемые земельные участки, с расположенными на них объектами высвобождаемого недвижимого военного имущества, ограничены в обороте, а не изъяты из оборота, как полагает Организатор торгов.

Организатор торгов ошибочно полагает не имеющим значения вид разрешенного использования земельного участка, который указан в правоустанавливающих документах.

В соответствии с пунктом 4 статьи 35 Земельного кодекса РФ отчуждение здания, сооружения, находящихся на ограниченном в обороте земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком, если федеральным законом разрешено предоставлять такой земельный участок в собственность граждан и юридических лиц.

Таким образом, Организатором торгов продажа высвобождаемого недвижимого военного имущества по Лоту №1 должна осуществляться вместе с земельными участками под данными объектами.

Кроме того, в соответствии с пунктом 3 статьи 15 Земельного кодекса РФ иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут обладать на праве собственности земельными участками, находящимися на приграничных территориях, перечень которых устанавливается Президентом Российской Федерации в соответствии с федеральным законодательством о Государственной границе Российской Федерации, и на иных установленных особо территориях Российской Федерации в соответствии с федеральными законами.

Перечень приграничных территорий, на которых иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут обладать на праве собственности земельными участками утверждён Указом Президента РФ от 09.01.2011 г. N 26 (ред. от 11.04.2016 г.).

Согласно пункту 215 Перечня приграничных территорий муниципальное образование Печенгский район отнесено к категории территорий, на которых иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут обладать на праве собственности земельными участками.

Пунктом 1 раздела III Извещения №100517/0000787/01 предусмотрено, что принять участие в аукционе могут лица, отвечающие признакам покупателя в соответствии Федеральным законом от 21.12.2001 N 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества".

Исходя из пункта 4 Извещения №100517/0000787/01 от 10.05.2017 г. покупатель имущества самостоятельно и за свой счет оформляет документы, необходимые для оформления прав землепользования, на основании Договора купли-продажи и

плана продажи Имущества в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, и учитывая, что муниципальное образование Печенгский район отнесено к категории территорий, на которых иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут обладать на праве собственности земельными участками, то, следовательно, участниками аукциона не могут быть иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица.

В соответствии с подпунктом 12) пункта 3 статьи 15 Федерального закона от 21.12.2001 N 178-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "О приватизации государственного и муниципального имущества" информационное сообщение о продаже государственного или муниципального имущества помимо прочего должно содержать сведения об ограничении участия отдельных категорий физических лиц и юридических лиц в приватизации такого имущества.

Однако ограничений участия отдельных категорий физических и юридических лиц, в том числе иностранных, Извещением №100517/0000787/01 от 10.05.2017 г. не установлено.

Таким образом, приняв участие в рассматриваемом аукционе и став победителем по Лоту № 1, иностранный гражданин, либо иностранное юридическое лицо, а также лицо без гражданства не смогут реализовать своё право на выкуп земельного участка под приобретёнными объектами.

Пунктом 11 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24 марта 2005 года N 11 "О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства" разъяснено, что 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.

С учетом абзаца пятого пункта 4 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации, пункта 11 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации "О некоторых вопросах связанных с применением земельного законодательства" и статьи 25.5 Федерального закона от 21.07.1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", реализация имущества отдельно теряет привлекательность для потенциальных покупателей, при этом реализация единым лотом позволит получить наиболее высокую цену.

На основании вышеизложенного Комиссия Мурманского УФАС приходит к выводу о нарушении Организатором торгов пункта 4 статьи 35 Земельного кодекса РФ в части реализации высвобождаемого недвижимого военного имущества ФСБ России без земельных участков под реализуемыми объектами.

По вопросам учёта стоимости земельных участков, на которых расположены объекты недвижимости выставленные на аукцион, при определении начальной цены продажи имущества, а также о существенном завышении начальной продажной цены имущества, что может ограничить круг потенциальных участников, Комиссия Мурманского УФАС установила следующее:

Земельные участки, на которых расположены объекты недвижимости выставленные на аукцион, находятся в собственности Российской Федерации.

Организатор торгов при подготовке Извещения №100517/0000787/01 от 10.05.2017 г. и документации для проведения аукциона по продаже, руководствовался письмом Росимущества от 31.10.2013 г. исх. №45-07/50948, согласно которому в случае, если балансодержателем не проведены мероприятия по формированию земельных участков под каждым объектом высвобождаемого недвижимого военного имущества, подлежащего реализации, при проведении мероприятий по независимой оценке такого имущества должна осуществляться оценка рыночной стоимости соответствующих прав в отношении земельных участков, занятых имуществом, в соответствии с нормативами, установленными положениями Земельного кодекса Российской Федерации.

Федеральное агентство по управлению государственным имуществом своим письмом от 31.10.2013 г. исх. №45-07/50948 дало поручение территориальным управлениям Росимущества при установлении начальной цены продажи высвобождаемого недвижимого военного имущества учитывать определённую оценщиком рыночную стоимость прав на земельный участок под каждым объектом недвижимого военного имущества.

Организатором торгов в соответствии с указанным поручением Росимущества при установлении начальной цены продажи высвобождаемого военного имущества, расположенного в н.п. Лиинахамари Печенгского района, была учтена рыночная стоимость прав на земельный участок под каждым объектом недвижимого военного имущества, определённая оценщиком Карельским отделением Северо-Западного Филиала АО «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ».

Заказчиком оценки явилось Федеральное государственное казённое учреждение «Пограничное управление Федеральной службы безопасности Российской Федерации по западному арктическому району».

Отчёт № 1000/21.12.15/Ц-3/4/17122015/Ю-3-Ф/0001/1 об оценке рыночной стоимости объектов высвобождаемого военного недвижимого имущества, расположенных по адресу: Мурманская область, Печенгский район, н.п.Лиинахамари составлен 15.12.2016 г.

Рыночная стоимость рассматриваемых объектов недвижимого военного имущества определена независимым оценщиком на основании анализа рынка.

Нарушений в действиях Организатора торгов в части определения начальной цены продажи имущества не установлено.

Согласно информации, опубликованной на официальном сайте торгов по адресу: www.torgi.gov.ru, ТУ Росимущества МО ранее проводились: 2 аукциона по продаже рассматриваемых объектов недвижимого военного имущества, из них: 1 отменен (2013 г.); 1 состоялся в 2015 году, но в связи с уклонением победителя от заключения договора купли-продажи, итоги аукциона аннулированы. Цена имущества, сложившаяся по результатам торгов в 2015 году составила 300 000 000 руб.

Принимая во внимание фактические обстоятельства дела, комиссия Мурманского

УФАС, руководствуясь статьёй 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Арктик Дент Плюс» на действия организатора торгов Межрегионального территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Мурманской области и Республике Карелия при проведении аукциона по Извещению №100517/0000787/01 от 10.05.2017 г. по продаже высвобождаемого недвижимого военного имущества ФСБ России: матросская чайная Службы в г. Мурманске общей площадью 158,20 кв.м, склад № 104 Службы в г. Мурманске общей площадью 119,3 кв.м, здание гаража общей площадью 134,4 кв.м, здание гауптвахты общей площадью 123,9 кв.м, здание мастерской общей площадью 232,8 кв.м, мастерская Службы в г. Мурманске общей площадью 302,3 кв.м, пилорама Службы в г. Мурманске общей площадью 129,7 кв.м, здание склада общей площадью 465,4 кв.м, склад № 87 Службы в г. Мурманске общей площадью 75,6 кв.м, склад № 97 Службы в г. Мурманске общей площадью 122,9 кв.м, служебное помещение Службы в г. Мурманске общей площадью 87 кв.м, здание столовой общей площадью 143,4 кв.м, здание учебных классов общей площадью 471,4 кв.м, расположенного по адресу: Мурманская область, Печенгский район, н.п. Лиинахамари (Лот 1), обоснованной.

2. Признать организатора торгов – Межрегиональное территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Мурманской области и Республике Карелия нарушившим пункт 4 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации.

3. Выдать организатору торгов – Межрегиональному территориальному управлению Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Мурманской области и Республике Карелия предписание об устранении выявленных нарушений.

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

Председатель комиссии: И.Н. Попова

Члены комиссии: М.С. Полищук

О.Е. Яшина

В соответствии с пунктом 8 Постановления Правительства РФ от 09.07.2002 г. №512 "Об утверждении Правил подготовки и принятия решений об условиях приватизации федерального имущества" в случае, если аукцион по продаже федерального имущества признан несостоявшимся, Федеральное агентство по управлению государственным имуществом либо по поручению Агентства - его территориальный орган должны в установленном порядке в месячный срок

принять одно из одно из следующих решений:

о продаже имущества ранее установленным способом;

об изменении способа приватизации;

об отмене ранее принятого решения об условиях приватизации.

Способы приватизации государственного имущества регламентированы статьёй 13 Федеральным законом от 21.12.2001 N 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества".

Пунктом 7) статьи 13 Закона о приватизации предусмотрен способ продажи государственного имущества посредством публичного предложения.

В соответствии с пунктом 3 статьи 23 при продаже государственного имущества посредством публичного предложения цена первоначального предложения устанавливается не ниже начальной цены, указанной в информационном сообщении о продаже имущества на аукционе, который был признан несостоявшимся, а цена отсечения составляет 50 процентов начальной цены такого аукциона.

Таким образом, в случае признания аукциона по продаже высвобождаемого недвижимого военного имущества по Извещению № №100517/0000787/01 от 10.05.2017г. несостоявшимся по причине отсутствия заявок, ТУ Росимущества МО принимает решение об изменении способа приватизации, и при продаже в дальнейшем рассматриваемого имущества посредством публичного предложения возможно снижение цена на 50%.

ПРЕДПИСАНИЕ

по делу № 07-03пр/17-46

06 июня 2017 г.

г. 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 Ирина Николаевна – заместитель руководителя

Мурманского УФАС России;

члены Комиссии:

Полищук М.С. – начальник отдела контроля органов власти Управления Федеральной антимонопольной службы по Мурманской области,

Яшина Ольга Евгеньевна – специалист-эксперт отдела контроля рекламы и недобросовестной конкуренции Мурманского УФАС России,

на основании решения от 06 июня 2017 года по делу №07-03пр/17-46 принятого по результатам рассмотрения в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» жалобы ООО «Арктик Дент Плюс» на действия организатора торгов Межрегионального территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Мурманской области и Республике Карелия при проведении аукциона по Извещению №100517/0000787/01 от 10.05.2017 г. по продаже высвобождаемого недвижимого военного имущества ФСБ России: матросская чайная Службы в г. Мурманске общей площадью 158,20 кв.м, склад № 104 Службы в г. Мурманске общей площадью 119,3 кв.м, здание гаража общей площадью 134,4 кв.м, здание гауптвахты общей площадью 123,9 кв.м, здание мастерской общей площадью 232,8 кв.м, мастерская Службы в г. Мурманске общей площадью 302,3 кв.м, пилорама Службы в г. Мурманске общей площадью 129,7 кв.м, здание склада общей площадью 465,4 кв.м, склад № 87 Службы в г. Мурманске общей площадью 75,6 кв.м, склад № 97 Службы в г. Мурманске общей площадью 122,9 кв.м, служебное помещение Службы в г. Мурманске общей площадью 87 кв.м, здание столовой общей площадью 143,4 кв.м, здание учебных классов общей площадью 471,4 кв.м, расположенного по адресу: Мурманская область, Печенгский район, н.п. Лиинахамари (Лот 1),

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Организатору торгов - Межрегиональному территориальному управлению Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Мурманской области и Республике Карелия устранить нарушение пункта 4 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации путём:

внесения изменений в Извещение №100517/0000787/01 от 10.05.2017 г. по продаже высвобождаемого недвижимого военного имущества ФСБ России (Лот 1), либо аннулировать торги.

2. Организатору торгов - Межрегиональному территориальному управлению Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Мурманской области и Республике Карелия в срок до 20 июня 2017 года представить в адрес Управления Федеральной антимонопольной службы по Мурманской области доказательства исполнения предписания в письменном виде либо в форме электронного документа на адрес электронной почты: to51@fas.gov.ru.

Предписание может быть обжаловано в течение трёх месяцев со дня его выдачи в Арбитражный суд Мурманской области.

