

1. Барановский Д.С.

2. Департамент города Москвы

по конкурентной политике

107045, г. Москва, Печатников пер, д. 12

3. Департамент городского

имущества города Москвы

115054, Москва, ул. Бахрушина, д. 20

4. ГУП «ОДУИКК»

117218, г. Москва, ул. Кржижановского,  
14 к.1

## **РЕШЕНИЕ**

**по делу № 1-17-1966/77-14 о нарушении**

**антимонопольного законодательства**

Резолютивная часть решения оглашена «09» декабря 2014 г.

В полном объёме решение изготовлено «22» декабря 2014 г.

**г. Москва**

Комиссия Московского УФАС России по рассмотрению дела № **1-17-1966/77-14 о нарушении антимонопольного законодательства (далее - Комиссия) в составе:**

, рассмотрев дело **1-17-1966/77-14, возбуждённое по признакам нарушения** Департаментом города Москвы по конкурентной политике (107045, г. Москва, Печатников пер, д. 12) части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) при проведении аукциона по продаже недвижимого имущества, находящегося в хозяйственном ведении ГУП «ОДУИКК» (извещение № 150814/0336103/01),

## **УСТАНОВИЛА:**

В Московское УФАС России поступило заявление муниципального депутата района Северное Измайлово г. Москвы Барановского Д.С. (вх. № 42420 от 06.11.2014) с жалобой на действия Организатора торгов — Департамента города Москвы по конкурентной политике (далее также — ответчик), при проведении аукциона по продаже недвижимого имущества, находящегося в хозяйственном ведении государственного унитарного предприятия города Москвы «Объединённая дирекция по управлению имуществом комплексом киносетей» (далее — ГУП «ОДУИКК») (извещение № 150814/0336103/01; далее — Аукцион).

Приказом от 21.11.2014 № 655 возбуждено дело № 1-17-1966/77-14 по признакам нарушения Департаментом города Москвы по конкурентной политике части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

На заседании Комиссии Заявитель и его представители поддержали свои доводы и требования.

В ходе рассмотрения дела Заявителем было заявлено ходатайство об истребовании у продавца имущества всех полных отчётов об оценке кинотеатров, которые выставлялись на продажу в 2013-2014 годах (включая первые отчёты об оценке).

Учитывая, что результаты проведённой оценки могут быть обжалованы исключительно в суде и признаны недействительными только судом, Комиссия приняла решение об отказе в удовлетворении заявленного ходатайства.

Представители ответчика и заинтересованных лиц против доводов жалобы возражали, представили испрашиваемые антимонопольным органом документы и сведения.

**Как усматривается из материалов дела, на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» [www.forgi.gov.ru](http://www.forgi.gov.ru) (далее — Официальный сайт) Организатором торгов 30.09.2014 размещено извещение о проведении Аукциона.**

Согласно извещению о проведении Аукциона от 30.09.2014 дата и время окончания подачи заявок — 25.11.2014 в 15 час. 00 мин., дата и время проведения Аукциона — 28.11.2014 в 13 час. 00 мин.

В соответствии с пунктом 2.1 Извещения Аукцион проводится в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации (далее — ГК РФ), распоряжением Департамента от 11.08.2014 № 12217 и приказом ГУП «ОДУИКК» от 12.08.2014 № 45, в ред. от 21.10.2014 № 52, в ред. от 30.10.2014 №№ 53, 54.

Согласно пункту 2.3 Извещения о проведении Аукциона продаётся недвижимое имущество, в том числе здания и помещения, находящееся в хозяйственном ведении ГУП «ОДУИКК» в составе единого лота № 1 – кинотеатры:

- «Ангара» (Чонгарский б., д. 7) площадь 2 898,0 кв.м.,
- «Аврора» (ул. Профсоюзная), площадь 6 899,1 кв.м.,
- «Алмаз» (ул. Шаболовка, д. 56), площадь 2 991,1 кв.м.,

- «Баку» (ул. Усиевича, д. 12), площадь 2 885,6 кв.м.,
- «Байконур» (ул. Декабристов, д. 17), площадь 7 647,1 кв.м.,
- «Бирюсинка» (ул. Булатниковская, д. 9А), площадь 2 869,1 кв.м.,
- «Будапешт» (, ул. Лескова, д. 14), площадь 7 809,2 кв.м.,
- «Варшава» (пл. Ганецкого, д. 1), площадь 4 941,0 кв.м.,
- «Витязь» (ул. Миклухо-Маклая, д. 27А), площадь 3 607,2 кв.м.,
- «Волга» (Дмитровское ш., д. 133, корп. 1), площадь 2 656,2 кв.м.,
- «Волгоград» (ул. Ферганская, д. 17), площадь 13 046,7 кв.м.,
- «Восход» (ул. Михайлова, д. 29, корп. 1), площадь 1 941,9 кв.м.,
- «Высота» (ул. Юных Ленинцев, д. 52), площадь 2 371,6 кв.м.,
- «Звёздный» (пр-кт Вернадского, д. 14), площадь 5 305,2 кв.м.,
- «Керчь» (ул. Бирюлевская, д. 17), площадь 9 411,7 кв.м.,
- «Киргизия» (Зелёный пр-кт, д. 81), площадь 5 159,5 кв.м.,
- «Комсомолец» (Дмитровское ш., д. 49, корп.1, д. 49А), площадь 2 202,2 кв.м.,
- «Марс» (ул. Инженерная, д. 1), площадь 2 491,5 кв.м.,
- «Мечта» (Каширское ш., д. 42, корп. 1), площадь 1 983,3 кв.м.,
- «Нева» (ул. Беломорская, д. 16А), площадь 2 270,9 кв.м.,
- «Орбита» (пр-кт Андропова, д. 27), площадь 1 935,1 кв.м.,
- «Орион» (ул. Летчика Бабушкина, д. 26), площадь 10 031,7 кв.м.,
- «Патриот» (ул. Саяма Адила, д. 4), площадь 2 585,6 кв.м.,
- «Первомайский» (ул. Первомайская, д. 93), площадь 4 146,4 кв.м.,
- «Прага» (ул. Нижняя Масловка, д. 10), площадь 3 286,9 кв.м.,
- «Рассвет» (ул. Зои Александра Космодемьянских, д. 23), площадь 3 037,8 кв.м.,
- «Рига» (ул. Ботаническая, д. 39А), площадь 1 957,5 кв.м.,
- «Родина» (ул. Измайловский Вал, д. 5, стр. 1), площадь 3 713,0 кв.м.,
- «Солнцево» (ул. Богданова, д. 19), площадь 1 337,6 кв.м.,
- «София» (Сиреневый бул., д. 31), площадь 11 240,8 кв.м.,
- «Таллин» (Севастопольский пр-кт, д. 33), площадь 2 713,0 кв.м.,
- «Улан-Батор» (ул. Гримау, д. 12), площадь 2 107,0 кв.м.,
- «Экран» (Новочеркасский бул., д. 21А), площадь 6 537,7 кв.м.,
- «Эльбрус» (Кавказский бул., д. 17), площадь 4 208,8 кв.м.,

— «Ашхабад» (ул. Чертановская, д. 17), площадь 4 440,7 кв.м.,

— «Планета» (ул. Нежинская, д. 11), площадь 1 962,0 кв.м.,

— «Саяны» (ул. Саянская, д. 9), площадь 4 523,2 кв.м.,

— «Янтарь» (Открытое ш., д. 4, стр. 1), площадь 2 099,2 кв.м.,

— «Ладога» (ул. Широкая, д. 12), площадь 3 655,1 кв.м.

В соответствии с пунктом 4.2.4 Аукционной документации начальная цена лота составляет 9 579 617 600,00 руб.

Согласно пункту 4.2.5 Аукционной документации размер задатка установлен в размере 10% от начальной (стартовой) цены аукциона и составляет 957 961 760,00 руб.

Как указал Заявитель, Организатор торгов необоснованно объединил 39 кинотеатров в один лот при проведении Аукциона, начальная цена которого составляет 9 579 617 600 руб., что, в свою очередь, может привести к сокращению числа потенциальных участников соответствующих торгов в связи с высокой ценой лота и необходимостью обеспечения задатка на участие в Аукционе в размере 10 % от начальной цены торгов.

Заявитель также указал, что Организатором торгов представлена недостоверная информация о продаваемом имуществе (информация о существующих у приобретателя рисках, связанных с законностью приобретения имущества, так как на торги выставлены объекты, которые не могут быть приватизированы), что препятствует большинству потенциальных участников принять решение об участии в Аукционе.

Так, согласно части 1 статьи 30 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее — Закон о приватизации) объекты социально-культурного назначения (здравоохранения, культуры и спорта) и коммунально-бытового назначения могут быть приватизированы в составе имущественного комплекса унитарного предприятия, за исключением используемых по назначению объектов здравоохранения, культуры, предназначенных для обслуживания жителей соответствующего поселения.

Учитывая, что Закон о приватизации запрещает приватизацию объектов социально-культурного назначения, включённые в имущественный комплекс ГУП «ОДУИКК», сделки, направленные на достижение того же самого экономического результата, являются нарушением указанного законодательного запрета, представляют собой обход этого запрета.

Кроме того, в нарушение требований части 4 статьи 30 Закона о приватизации Аукционная документация не предусматривает сохранение социально-культурного назначения продаваемых объектов, так как проектом договора купли-продажи Аукционной документации предусмотрено право покупателя снести кинотеатры сразу после покупки.

Также Заявитель указал на то, что начальная цена предмета аукциона снижена по сравнению с ранее проводившимися аукционами.

Так, например, в декабре 2013 года на аукционе в лоте из пяти кинотеатров продавался кинотеатр «София». По состоянию на 01.07.2013 кинотеатр был оценён в 1 млрд. 752 млн. руб., а через полгода 01.01.2014 кинотеатр был переоценён. В текущем лоте кинотеатр выставлен на продажу по цене 1 млрд. 97 млн. руб. (снижение цены на вторых торгах составило 37%).

Таким образом, по утверждению Заявителя, продавец, обладая сведениями, что оценка

кинотеатров значительно снижена, объединил все кинотеатры в один лот и тем самым создал преференции крупному покупателю по приватизации резко подешевевшей городской недвижимости в отсутствие какой-либо конкуренции, что может свидетельствовать о причинении ущерба городу.

В результате неэффективного управления, содержания, эксплуатации, ремонта, строительства и реконструкции имущественного комплекса ГУП «ОДУИКК» снизилась рыночная стоимость объектов, реализуемых на торгах, что по мнению Заявителя свидетельствует о подготовке имущественного комплекса для продажи конкретному крупному инвестору.

Согласно объяснениям ответчика, Организатор торгов проводит Аукцион в соответствии с пунктом 6.1 Положения о Департаменте города Москвы по конкурентной политике, утверждённого постановлением Правительства Москвы от 12.04.2011 № 123-ПП, и на основании распоряжения Департамента от 11.08.2014 № 12217.

Указанным распоряжением Департамент согласовал ГУП «ОДУИКК» совершение сделки по продаже по итогам аукциона объектов недвижимости — зданий кинотеатров, с учётом существующих гражданско-правовых обременений. При этом согласно пункту 1.1 распоряжения Департамента городского имущества города Москвы от 11.08.2014 № 12217 способ продажи данного недвижимого имущества определён как открытый аукцион единым лотом.

В соответствии со статьёй 295 ГК РФ и статьёй 18 Федерального закона от 14.11.2002 «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» ГУП «ОДУИКК» вправе продавать принадлежащее ему на праве хозяйственного ведения недвижимое имущество с согласия собственника данного имущества.

Таким образом, порядок проведения рассматриваемого аукциона определяется статьями 447 и 448 ГК РФ.

Кроме того, в соответствии с протоколом от 28.11.2014 № К4/2014 рассмотрения заявок на участие в аукционе по продаже нежилых зданий, находящихся в хозяйственном ведении ГУП «ОДУИКК» подано две заявки: ООО «Эдисонэнерго» и ООО «БАЛДЭР». Победителем признано ООО «Эдисонэнерго», предложившее наибольшую цену лота в размере 9 579 617 600,00 руб.

Исходя из того, что никаких ограничений, связанных с объединением имущества в один лот, ни ГК РФ, ни Закон о защите конкуренции не содержит и на участие в Аукционе подано две заявки, по мнению Организатора торгов, при проведении Аукциона нарушений части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции не допущено.

В соответствии с объяснениями ГУП «ОДУИКК» в действиях ответчика также не имеется нарушения положений части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

Так, согласно распоряжения Правительства Москвы от 09.12.2003 № 2273-РП «О реорганизации муниципальных и государственных унитарных предприятий кинофикации города Москвы, не осуществляющих или частично осуществляющих кинопоказ», постановлением Правительства Москвы от 21.02.2006 № 124-1111 «О дальнейшем развитии кинопоказа в городе Москве и совершенствовании системы его управления в целях защиты имущественных интересов города» 39 кинотеатров переданы ГУП «ОДУИКК» на праве хозяйственного ведения.

Действие пункта 1 статьи 30 Закона о приватизации применяется к продаже

имущественного комплекса предприятия, осуществляющего деятельность в определённой социальной сфере.

Продажа комплекса унитарного предприятия, является одним из видов приватизации и регламентируется статьёй 11 Закона о приватизации и предусматривает продажу всего имущества предприятия и возврат оставшегося имуществу собственнику предприятия. Однако, Аукцион не предусматривает продажу имущественного комплекса ГУП «ОДУИКК». Аукционом предусмотрена продажа имущества, находящегося в хозяйственном ведении ГУП «ОДУИКК».

Таким образом, в соответствии с подпунктом 9 пункта 1 статьи 3 Закона о приватизации, пункт 1 статьи 30 Закона о приватизации не применяется к Аукциону (к продаже имущества, находящегося в хозяйственном ведении ГУП «ОДУИКК»).

Принимая во внимание, что в настоящее время только в 12 кинотеатрах осуществляется кинопоказ, 9 кинотеатров используются без кинопоказа, а большая часть кинотеатров (18 объектов) закрыта и здания никак не используются, Департаментом, как органом уполномоченным действовать от имени собственника — города Москвы, принято решение о продаже данных объектов недвижимости с целью реализации принципиально новой для города Москвы концепции районных «центров притяжения», что предполагает создание сети мультифункциональных комплексов для жителей районов - общественных культурно-досуговых центров, которые станут местными клубами для встреч, развлечений, семейного, спортивного и культурного досуга.

Решение сформировать один лот на все 39 кинотеатров возникло по ряду причин. Одной из них является то, что такой актив сможет приобрести только серьёзный крупный инвестор, что позволит превратить кинотеатры в единую сеть.

Единая концепция развития подразумевает, что после продажи объектов городские власти не позволят их снести и заново выстроить на их месте торговые центры или автосалоны. Наоборот, на их базе появятся новые городские культурные центры, призванные стать точками притяжения для жителей периферийных районов столицы.

При разработке проекта будут учитываться как мировые тенденции современного развития городов-миллионников, так и особенности развития Москвы, приоритеты жителей столицы. Создание сети районных центров шаговой доступности будет направлено, в первую очередь, на создание удобного пространства для жизни москвичей.

Общественные культурно-досуговые центры будут строиться на основании сложившихся в районах общественных традициях, ориентироваться на первоочередные социальные нужды жителей и при их непосредственном участии.

В соответствии с действующим законодательством Российской Федерации не установлено обязанности при приватизации имущества, находящегося в хозяйственном ведении государственного унитарного предприятия, проводить аукцион отдельно по каждому объекту или совместно по группе объектов.

Кроме того, ГУП «ОДУИКК» по поручению Департамента неоднократно безуспешно проводило аукционы по продаже объектов недвижимости, включённых в рассматриваемый Аукцион, небольшими лотами.

Так, 17.10.2013 **Организатором торгов** опубликовано извещение о проведении аукциона по продаже объектов нежилого фонда, находящихся в хозяйственном ведении ГУП «ОДУИКК» (распоряжения Департамента от 15.10.2013 № 9633, № 9634).

1) Лот № 1 – кинотеатры:

- «Бирюсинка» (ул. Булатниковская, д. 9А),

- «Волга» (Дмитровское ш., д. 133, корп.1),
- «Киргизия» (Зелёный проспект, д. 81),
- «София» (Сиреневый бульвар, д. 31),
- «Электрон» (г. Зеленоград, пл. Юности, д. 1)

Начальная стоимость лота № 1 – 3 136 040 397 руб.

2) Лот № 2 – кинотеатры:

- «Волгоград» (ул. Ферганская, 17),
- «Орбита» (проспект Андропова, д. 27),
- «Солнцево» (ул. Богданова, д. 19),
- «Экран» (Новочеркасский бульвар, д. 19А),
- «Рассвет» (ул. Зои и Александра Космодемьянских, д.).

Начальная стоимость лота № 1 – 1 716 529 693 руб.

В соответствии с протоколом от 22.11.2013 № К1/2013 рассмотрения заявок на участие в аукционе по продаже нежилых зданий, находящихся в хозяйственном ведении ГУП «ОДУИКК»: по лоту № 1 подана одна заявка ООО «Эдисонэнерго», по лоту № 2 заявок не подано. Аукцион признан несостоявшимся.

В последующем 13.05.2014 **Организатором торгов** опубликовано извещение о проведении аукциона по продаже объектов нежилого фонда, находящихся в хозяйственном ведении ГУП «ОДУИКК» (распоряжение Департамента от 30.04.2014 № 5321).

1) Лот № 1 – кинотеатры:

- «Ашхабад» (ул. Чертановская, д. 17),
- «Саяны» (ул. Саянская, д. 9),
- «Планета» (ул. Нежинская, д. 11),
- «Янтарь» (Открытое ш., 4, стр. 1),

Начальная стоимость лота № 1 – 1 246 300 000 руб.

В соответствии с протоколом от 17.06.2014 № К2/2014 рассмотрения заявок на участие в аукционе по продаже нежилых зданий, находящихся в хозяйственном ведении ГУП «ОДУИКК» торги признаны несостоявшимися в связи с отсутствием заявок.

Далее 07.07.2014 **Организатором торгов** опубликовано извещение о проведении аукциона по продаже объектов нежилого фонда, находящихся в хозяйственном ведении ГУП «ОДУИКК» (распоряжение Департамента от 27.06.2014 № 8681).

Лот № 1 – кинотеатр «Баррикады» (ул. Баррикадная, д. 21/34, стр. 3),

Начальная стоимость лота № 1 – 124 329 000 руб.

В соответствии с протоколом от 11.08.2014 № К3/2014 рассмотрения заявок на участие в аукционе по продаже нежилых зданий, находящихся в хозяйственном ведении ГУП «ОДУИКК» подано 11 заявок на участие в аукционе.

Согласно протоколу от 11.08.2014 № К3-2/2014 об итогах аукциона по продаже недвижимого имущества победителем признано ООО «МОНОЛИТ».

13.07.2014 **Организатором торгов** опубликовано извещение о проведении аукциона по продаже объектов нежилого фонда, находящихся в хозяйственном ведении ГУП «ОДУИКК» (распоряжение Департамента от 07.07.2014 № 9384).

Лот № 1 – кинотеатр «Пионер» (Кутузовский просп., д. 21),

Начальная стоимость лота № 1 – 161 940 000 руб.

11.07.2014 ГУП «ОДУИКК» отзывает заявку на проведение аукциона по продаже кинотеатр «Пионер» (Кутузовский просп., д. 21) в связи с утратой актуальности.

14.07.2014 **Организатором торгов** опубликовано извещение о проведении аукциона по продаже объектов нежилого фонда, находящихся в хозяйственном ведении ГУП «ОДУИКК» (распоряжения Департамента от 07.07.2014 № 9385, от 25.07.2014 № 11273).

Лот № 1 – кинотеатр «Горизонт» (Комсомольский просп., д. 21/10),

Начальная стоимость лота № 1 – 252 132 960 руб.

В соответствии с протоколом от 18.08.2014 № К4/2014 рассмотрения заявок на участие в аукционе по продаже нежилых зданий, находящихся в хозяйственном ведении ГУП «ОДУИКК» подано 2 заявки на участие в аукционе. Аукцион признан несостоявшимся в связи с принятием в нем участия только одного участника – ООО «СОВИНТРАНС».

13.07.2014 **Организатором торгов** опубликовано извещение о проведении аукциона по продаже объектов нежилого фонда, находящихся в хозяйственном ведении ГУП «ОДУИКК» (распоряжения Департамента от 07.07.2014 № 9383, от 06.08.2014 № 11851).

Лот № 1 – кинотеатр «Орлёнок» (ул. Русаковская, д. 23),

Начальная стоимость лота № 1 – 207 000 000 руб.

14.08.2014 ГУП «ОДУИКК» отменен аукцион по продаже кинотеатра «Орлёнок» (ул. Русаковская, д. 23) в связи с обращением ООО «Культурно-досуговый центр» о выкупе арендуемых нежилых помещений площадью 910,4 кв. м. в указанном кинотеатре, в соответствии с Федеральным законом от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

13.07.2014 **Организатором торгов** опубликовано извещение о проведении аукциона по продаже объектов нежилого фонда, находящихся в хозяйственном ведении ГУП «ОДУИКК» (распоряжения Департамента от 07.07.2014 № 9382).

Лот № 1 – кинотеатр «Стрела» (ул. Смоленская-Сенная, д. 23/25),

Начальная стоимость лота № 1 – 320 762 940 руб.

В соответствии с протоколом от 18.08.2014 № К5/2014 рассмотрения заявок на участие в аукционе по продаже нежилых зданий, находящихся в хозяйственном ведении ГУП «ОДУИКК» аукцион признан несостоявшимся в связи с отсутствием заявок на участие в аукционе.

Таким образом, вышеперечисленное подтверждает довод ГУП «ОДУИКК» о неоднократности попыток по продаже кинотеатров «малыми» лотами.

Кроме того, начальная цена Аукциона утверждена вышеуказанным распоряжением Департамента и определена в строгом соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценочной деятельности) на основании отчёта независимого оценщика.

В соответствии с Законом об оценочной деятельности результаты проведённой оценки могут быть обжалованы в суде и признаны судом недействительными. В настоящее время отсутствует судебный акт, устанавливающий недействительность результатов проведённой оценки, равно как и отсутствуют судебные разбирательства по оспариванию такой оценки.

Возможность устанавливать ограничения при реконструкции и эксплуатации объектов относится к компетенции соответствующих органов государственной власти Российской Федерации и города Москвы. Так, в частности, в случае использования и реконструкции (равно в случае сноса и строительства) кинотеатров соответствующие ограничения на строительство, реконструкцию и использование объектов, включённых в Аукцион, осуществляются (и будут осуществляться после продажи объектов) Градостроительно-земельной комиссией города Москвы в соответствии с градостроительным законодательством Российской Федерации и города Москвы. В настоящее время действуют и применяются, указанные в Аукционной документации, градостроительные планы земельных участков (далее — ГПЗУ), устанавливающие параметры объектов, размещаемых на соответствующем земельном участке, в том числе, путём установления видов разрешённого использования, ограничений, размеров здания и т.д. Текущими ГПЗУ установлено сохранение социальной функции объектов - функций кинотеатров.

Кроме того, договором купли-продажи между ГУП «ОДУИКК» и покупателем не может быть установлено право на снос объектов. Разрешение на снос объекта получается в порядке, установленном действующим градостроительным законодательством города Москвы, и может быть предоставлено новому собственнику при условии прохождения всех необходимых административных и согласовательных процедур.

Согласно возражениям Департамента ГУП «ОДУИКК» в соответствии с ГК РФ и Федеральным закон от 14.11.2002 № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» имеет право продавать недвижимое имущество в соответствии с решением собственника. Объединение в один лот полностью соответствуют законодательству Российской Федерации.

Кроме того, объединение крупных имущественных комплексов, по мнению названного Департамента, не противоречит действующему законодательству Российской Федерации, и сама крупная сумма не свидетельствует о том, что сделка делается под крупного покупателя. Задачей государства является привлечение частных средств в определённые отрасли экономики, которые требуют крупных инвестиций. И поэтому объединение в крупные лоты говорит о том, что государство стремится привлечь крупных инвесторов, которые смогут взять на себя тяжкое бремя по реконструкции, обновлению устаревших основных фондов. Поэтому привлечение инвестора приведёт к тому, что бывшие некогда кинотеатры смогут быть реконструированы или воссозданы как точки досуга.

Перед Департаментом стоят задачи по наиболее эффективному использованию и реализации принадлежащего городу имущества. Поэтому Департамент заинтересован в максимизации цены продажи объектов и решения социальных целей и задач одновременно.

Кроме того, город в лице градостроительной земельной комиссии, которая утверждает функционал земельных участков, на которых размещены кинотеатры, предусмотрел преимущественно социально-общественные функции, в чём проявляется забота города о

том, что объекты, которые будут приобретены инвесторами, развивались в строгом соответствии с градостроительной документацией.

Таким образом, объединение в один лот 39 кинотеатров при проведении Аукциона, по мнению Департамента, способствует реализации целей успешной продажа с максимизацией цены и возможность привлечения инвестора для развитие данного имущественного комплекса в соответствии с задачами, которые указаны в ГПЗУ.

Также Департаментом приобщено к материалам дела Соглашение по реализации социальных программ между Департаментом городского имущества г. Москвы и ООО «Эдисонэнерго» (победитель Аукциона) от 08.12.2014, предметом которого является совместная реализация утвержденных программ города Москвы, направленных на реализацию социальных, культурных, досуговых задач жителей города Москвы.

Выслушав Заявителя и его представителей, ответчика и заинтересованных лиц, рассмотрев материалы дела, Комиссия пришла к выводу о необходимости прекращения рассмотрения дела.

В соответствии с частью 1 статьи 1 Закона о защите конкуренции названный закон определяет организационные и правовые основы защиты конкуренции, в том числе предупреждения и пресечения: 1) монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции; 2) недопущения, ограничения, устранения конкуренции федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями, а также государственными внебюджетными фондами, Центральным банком Российской Федерации.

Согласно части 2 статьи 1 Закона о защите конкуренции его целями являются обеспечение единства экономического пространства, свободного перемещения товаров, свободы экономической деятельности в Российской Федерации, защита конкуренции и создание условий для эффективного функционирования товарных рынков.

В соответствии с частью 1 статьи 11 ГК РФ защиту нарушенных или оспоренных гражданских прав осуществляет в соответствии с подведомственностью дел, установленной процессуальным законодательством, суд, арбитражный суд или третейский суд.

Согласно части 2 статьи 11 ГК РФ защита гражданских прав в административном порядке осуществляется лишь в случаях, предусмотренных законом. Решение, принятое в административном порядке, может быть оспорено в суде.

**Нарушением антимонопольного законодательства являются лишь действия, которые посягают на охраняемые Законом о защите конкуренции отношения.**

Доводы Заявителя и его представителей в части необоснованного включения в состав лота объекта, не подлежащего приватизации и порядка оценки имущества, подлежащего приватизации и неэффективное управление имуществом не относятся к компетенции антимонопольного органа.

Комиссия соглашается с Заявителем и его представителями, что обжалуемые в упомянутой части действия ответчика могут нарушать действующее законодательство, однако нарушением именно антимонопольного законодательства они не являются.

В то же время Заявитель вправе обратиться за защитой нарушенных прав в суд.

Что касается необоснованного включения ответчиком в один лот более тридцати кинотеатров, то Комиссия приходит к следующим выводам.

Организатором торгов, Департаментом и ГУП «ОДУИКК» неоднократно предпринимались попытки реализовать объектов недвижимого имущества, входящих в состав ныне проводимого Аукциона, меньшими лотам. При этом на участие в торгах либо не подавались заявки потенциальных участников, либо торги признавались несостоявшимися ввиду поступления единственной заявки.

В рассматриваемом случае на участие в Аукционе было подано две заявки, в отличие от ранее проведенных торгов с более мелкими лотами. При этом, за период ранее проведенных торгов и при проведении настоящего Аукциона в антимонопольный орган не поступало обращений ни от одного из потенциальных покупателя, чьи права на покупку кинотеатров могли быть ограничены укрупнением лота.

Кроме того, проанализировав ГПЗУ участков, на которых размещены кинотеатры, Комиссии установила следующее.

№	Название объекта	Адрес участка	Минимальный % - "Социальных" объектов состоящих из:		Возможный % торговых и административных объектов, состоящих из:
			(1003) участки размещения культурно-просветительных объектов (1002) участки размещения учебно-образовательных объектов (1003 2) объекты размещения зрелищных организаций (1005) объекты размещения лечебно-оздоровительных объектов (1006) участки размещения спортивно-рекреационных объектов (1006 02) объекты размещения помещений крытых спортивных сооружений массового посещения (1007) участки размещения социально-реабилитационных объектов (2003 5) участки размещения организаций кружковой деятельности и учреждений для организации досуговой работы с населением по месту жительства, в т.ч. детского творчества	(1004) участки размещения торгово-бытовых объектов (1004 01, 1004 03) объекты размещения организаций общественного питания (1004 04) объекты размещения учреждений и организаций бытового обслуживания для обслуживания посетителей объектов с основными видами разрешённого использования (1004 07) объекты размещения гостиниц и прочих мест временного проживания (1001) участки размещения административно-деловых объектов	
1	Волга	Дмитровское ш., д. 133, корп.1 ул. Булатниковская	100%		0%
2	Бирюсинка		100%		0%

	д.9А ул. З. и А. Космодемьянских, д. 23	100%	0%
3 Рассвет			
4 Экран	Новочеркасский бульвар, д.19А	100%	0%
5 Солнцево	ул. Богданова, д.19	100%	0%
6 Комсомолец	Дмитровское шоссе, д. 49, корп. 1	100%	0%
7 Орион	ул. Летчика Бабушкина, д.26	100%	0%
8 Высота	ул. Юных Ленинцев, д.52	100%	0%
9 Марс	ул. Инженерная, д.1	100%	0%
10 Прага	ул. Нижняя Масловка, д. ю	100%	0%
11 Янтарь	Открытое шоссе, д.4, стр.1	100%	0%
12 Планета	ул. Нежинская, д.11	100%	0%
13 Варшава	пл Ганецкого, д.1	100%	0%
14 Ашхабад	ул. Чертановская, д.17	100%	0%
15 Ладога	ул. Широкая, д. 12	70%	30%
16 Первомайский	ул. Первомайская, д.93	70%	30%
17 Саяны	ул. Саянская, д.9	70%	30%
18 Керчь	ул. Бирюлевская, д.17	70%	30%
19 Рига	ул. Ботаническая, д.39	50%	50%
20 Витязь	ул. Миклухо- Маклая, 27а	50%	50%
21 Аврора	ул. Профсоюзная, д.154	50%	50%
22 Патриот	ул. Саляма Адила, д.4	50%	50%
23 Таллин	Севастопольский пр-т, д. 33	50%	50%
24 Звёздный	Пр-т Вернадского, д.14	50%	50%
25 Киргизия	Зелёный проспект, д.81	30%	70%
26 Орбита	проспект Андропова, д. 27	30%	70%
27 Волгоград	ул. Ферганская, д.17 Кашинское	30%	70%

28 Мечта	каширское шоссе, 42, стр.1	30%	70%
29 Восход	ул. Михайлова, д.29/1	30%	70%
30 Улан-Батор	ул. Гримау, д.12	30%	70%
31 Будапешт	ул. Лескова, д.14	30%	70%
32 Алмаз	ул. Шабаловка, д.56	30%	70%
33 Родина	ул. Измайловский Вал, д. 56 стр.1	30%	70%
34 Баку	ул. Усиевича, д.12/14	30%	70%
35 Ангара	Чонгарский бульвар, д.7	0%	100%
36 Байконур	ул. Декабристов, д.17	0%	100%
37 София	Сиреневый бульвар, д.31	0%	100%
38 Эльбрус	Кавказский бульвар, д. 17	нет информации (не выпущен ГПЗУ)	
39 Нева	ул. Беломорская, д.16	нет информации (не выпущен ГПЗУ)	

Из вышеприведённого анализа следует, что большая часть разрешённого использования кинотеатров имеет социальную направленность. Довод Заявителя о сносе кинотеатров и строительстве на их месте торговых центров не находит своего подтверждения.

Таким образом, ограничения по порядку владения, пользования и распоряжения имуществом, находящимся в собственности покупателя, устанавливаются градостроительным законодательством, а социальная функция будет сохранена на основе градостроительных планов земельных участков.

Кроме того, вышеизложенное свидетельствует о высокой социальной нагрузке и необходимости вложения больших дополнительных средств, возлагаемых на потенциальных покупателей кинотеатров, что может вызывать интерес не у каждого хозяйствующего субъекта.

При рассмотрении дела Комиссия учла тот факт, что в соответствии с планами ГПЗУ (по выставленным на продажу объекты недвижимости), дальнейшее их использование возможно в большинстве случаев преимущественно в социальных целях, что существенно снижает потенциальную привлекательность для инвесторов. Подача всего двух заявок, отсутствие заявлений хозяйствующих субъектов с жалобой на укрупнение лота, предшествующие безуспешные попытки реализовать имущество меньшими лотами косвенно подтверждают данные выводы Комиссии.

Кроме того, Комиссия отмечает, что в Москве на сегодняшний день действуют около 580 кинозалов. 39 кинотеатров, выставляемых на торги, оборудованы порядка 80-ю залами кинопоказа. Из них действует только 46 залов.

Таким образом, объединение кинозалов в рамках выставляемого на торги лота у одного игрока соответствующего рынка не позволит ему занять доминирующее положение и влиять на формирование условий на рынке кинопоказа. Даже с учётом восстановления не работающих на сегодняшний день кинозалов, победитель торгов не займёт

доминирующего положения на соответствующем рынке.

При таких данных Комиссия приходит к выводу о том, что в действиях ответчика отсутствует нарушение части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции, в связи с чем рассмотрение дела подлежит прекращению применительно к пункту 2 части 1 статьи 48 Закона о защите конкуренции.

Руководствуясь статьёй 23, частью 1 статьи 39, частями 1-3 статьи 41, частью 1 статьи 48 Закона о защите конкуренции, Комиссия

**РЕШИЛА:**

прекратить рассмотрение дела № 1-17-1966/77-14 в связи с отсутствием нарушения антимонопольного законодательства в рассматриваемых Комиссией действиях Организатора торгов при проведении аукциона по продаже недвижимого имущества, находящегося в хозяйственном ведении ГУП «ОДУИКК» (извещение № 150814/0336103/01).

Решение может быть обжаловано в течение трёх месяцев со дня его принятия (изготовления в полном объёме) в арбитражный суд.