

РЕШЕНИЕ

по делу № 051/10/18.1-750/2022

19 декабря 2022 года

г. Мурманск

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

Председатель комиссии Мурманского УФАС России:

Калитина Н.А. - заместитель руководителя Управления Федеральной антимонопольной службы по Мурманской области,

Члены Комиссии Мурманского УФАС России:

Неплюева А.В. – главный специалист-эксперт отдела контроля торгов Управления Федеральной антимонопольной службы по Мурманской области,

Попова И.Н. – ведущий эксперт отдела контроля товарных и финансовых рынков Управления Федеральной антимонопольной службы по Мурманской области,

при участии: представителя Государственного областного казённого учреждения «Центр технической инвентаризации» (далее - ГОКУ «ЦТИ») – <...> (по доверенности), Заявителя - <...> ,

рассмотрев в соответствии со статьёй 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту решения – Закон о защите конкуренции) жалобу <...> на действия организатора торгов – Государственного областного казенного учреждения «Центр технической инвентаризации» при проведении аукциона, открытого по составу участников и по форме подачи предложений по продаже объекта незавершенного строительства, изъятого у собственника по решению суда, с кадастровым номером 51:01:2202003:114 (далее – аукцион) (извещение №21000005480000000018 на сайте torgi.gov.ru),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Мурманской области 12.12.2022 обратился Заявитель - <...> с жалобой на действия ГОКУ «Центр технической инвентаризации».

Заявитель в жалобе указывает, что Организатору торгов надлежало объединить в один лот реализуемые объекты незавершенного строительства, включая объект, являющийся предметом обжалуемых торгов.

Согласно представленным письменным пояснениям, представитель Организатора торгов с доводами жалоб не согласен и считает, что его действия соответствовали требованиям действующего законодательства.

Заседание Комиссии Мурманского УФАС России проведено 19 декабря 2022 года в 12 часов 00 минут в соответствии с требованиями статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, посредством веб-видеоконференцсвязи.

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.

Постановлением Правительства РФ от 03.12.2014 № 1299, утверждены Правила проведения публичных торгов по продаже объектов незавершенного строительства (далее – Правила).

Министерство имущественных отношений Мурманской области (далее -Министерство) в соответствии с Законом Мурманской области от 27.12.2019 № 2459-01-ЗМО «О перераспределении отдельных полномочий в области градостроительной деятельности и в области земельных отношений между органами местного самоуправления муниципальных образований Мурманской области и органами государственной власти Мурманской области» является уполномоченным органом по обращению в суд с требованиями о продаже объекта незавершенного строительства с публичных торгов и полномочий по проведению публичных торгов в отношении объектов незавершенного строительства в случае прекращения действий договоров аренды земельных участков.

Решением Арбитражного суда Мурманской области по делу № А42-6271/2022 от 25.08.2022 удовлетворены требования Министерства об изъятии объектов незавершенного строительства у общества с ограниченной ответственностью «НЯЛ» (сокращенное наименование ООО «НЯЛ», ОГРН 1165190050761), путем продажи с публичных торгов:

- гостевой дом (фундамент), площадь застройки 124,8 кв.м, степень готовности 9%, кадастровый номер 51:01:2202003:114, расположенный по адресу: Мурманская область, МО Кольский р-н, начальная цена 130 000 руб.;

- гостевой дом (фундамент), площадь застройки 291,6 кв.м, степень готовности 9%, кадастровый номер 51:01:2202003:115, расположенный по адресу:

Мурманская область, МО Кольский р-н, начальная цена 193 000 руб.;

- гостевой дом (фундамент), площадь застройки 128,1 кв.м, степень готовности 9%, кадастровый номер 51:01:2202003:116, расположенного по адресу: Мурманская область, МО Кольский р-н, путем продажи с публичных торгов начальной ценой 132 000 руб.

Решение суда вступило в законную силу 25.09.2022.

В соответствии с соглашением о взаимодействии в области организации и проведения публичных торгов (аукционов) по продаже объектов незавершенного строительства, расположенных на земельных участках, государственная собственность на которые не разграничена от 01.08.2020 (в ред. дополнительного соглашения № 1 от 12.10.2020) между Министерством и Государственным областным казенным учреждением «Центр технической инвентаризации» (далее - ГОКУ «ЦТИ»), последнее осуществляет функции организатора торгов.

13.10.2022 Приказом Министерства № 506, № 507 и № 508 «О подготовке и проведении публичных торгов (аукциона) по продаже объекта незавершенного строительства, расположенного на земельном участке, государственная собственность на который не разграничена» ГОКУ «ЦТИ» поручено провести публичные торги (аукцион) по продаже объектов незавершенного строительства с кадастровыми номерами 51:01:2202003:114, 51:01:2202003:115 и 51:01:2202003:116.

20.10.2022 ГОКУ «ЦТИ» изданы приказы № 186, № 187 и № 188 «Об организации аукциона по продаже объекта незавершенного строительства, расположенного на земельном участке, государственная собственность на который не разграничена».

С соблюдением порядка, установленного Правилами проведения публичных торгов по продаже объектов незавершенного строительства, утвержденными постановлением Правительства РФ № 1299 от 03.12.2014 (далее - Правила), 21.11.2022 опубликованы извещения № 21000005480000000018, № 21000005480000000019 и № 21000005480000000020 о проведении аукциона по продаже объекта незавершенного строительства с кадастровыми номерами 51:01:2202003:114, 51:01:2202003:115, 51:01:2202003:116 на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов (<https://torgi.gov.ru>), официальном сайте Министерства имущественных отношений Мурманской области (<https://property.gov-murman.ru>), в официальном печатном издании «Кольское слово» № 45/2 (11008/2) от 18.11.2022.

Согласно условиям аукционной документации, победители аукционов получают право на заключение договоров аренды земельного участка для завершения незавершенного строительства сроком на три года.

Как указывает Заявитель, земельный участок на которых расположены объекты незавершенного строительства имеет один

кадастровый номер 51:01:2202003:6, в связи с чем полагает, что все объекты незавершенного строительства подлежат объединению в один лот.

В то же время, в соответствии с пунктом 2 статьи 39.20 Земельного кодекса РФ, в случае если на земельном участке расположены несколько зданий, сооружений, принадлежащих нескольким лицам на праве частной собственности, эти лица имеют право на приобретение такого земельного участка в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора.

Кроме того, Правила не предусматривают обязанности объединения двух и более объектов незавершенного строительства в один лот. При этом, проведение аукциона по каждому из трех объектов незавершенного строительства в большей мере способствует достижению цели аукциона.

Таким образом, Комиссия Мурманского УФАС не усмотрела в действиях Организатора торгов нарушения требований Правил.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <...> на действия организатора торгов – Государственного областного казенного учреждения «Центр технической инвентаризации» при проведении аукциона, открытого по составу участников и по форме подачи предложений по продаже объекта незавершенного строительства, изъятого у собственника по решению суда, с кадастровым номером 51:01:2202003:114 (далее – аукцион) (извещение №21000005480000000018 на сайте torgi.gov.ru) необоснованной.

Председатель комиссии

Мурманского УФАС России:

Н.А. Калитина

Члены комиссии

Мурманского УФАС России:

А.В. Неплюева

И.Н. Попова