Резолютивная часть решения объявлена 1 апреля 2013 года.

Текст решения в полном объеме изготовлен 2 апреля 2013 года.

Комиссия Марийского УФАС России по контролю в сфере проведения торгов в составе:

Хасанов И.Р. - заместитель руководителя-начальник отдела контроля размещения государственного заказа и антимонопольного контроля органов власти;

Кутюкова А.И. - ведущий специалист-эксперт отдела аналитической работы и контроля хозяйствующих субъектов;

Савинова Е.С. - специалист-эксперт отдела контроля размещения государственного заказа и антимонопольного контроля органов власти;

рассмотрев жалобу физ.лица на действия организатора торгов при продаже федерального имущества путем проведения открытого аукциона,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Марий Эл 22 марта 2013 года поступила жалоба на действия организатора торгов Федерального государственного унитарного предприятия "Приволжский" при проведении торгов по извещению №040313/0038995/01 от 04.03.2013 (аукцион), лот № 1, опубликованному на официальном сайте www.torgi.gov.ru по продаже федерального имущества. Согласно поступившей жалобы, в извещении о проведении торгов отсутствует существенная информация о федеральном имуществе: помещении, этаж подвал, номера на поэтажном плане 1-8, 26, общей площадью 218,3 кв.м, расположенном по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Кремлевская, д. 34. Так, доступ к указанному имуществу возможен лишь через помещение, принадлежащее на праве собственности Заявителю, между тем, Заявитель не давал своего согласия на обеспечение доступа к реализуемому имуществу через его собственность, как в период проведения аукциона, так и в дальнейшем, в связи с чем, податель жалобы полагает, что потенциальные участники торгов не располагают сведениями о возможной необходимости финансовых затрат по устройству отдельного входа, что может привести в дальнейшем к отказу от заключения договора купли-продажи победителем аукциона и оспариванию заинтересованными лицами законности проведенных торгов. Кроме того, Заявитель полагает, что указание в аукционной документации информации о том, что вход в вышеуказанные помещения осуществляется через нежилое помещение, не принадлежащее продавцу, посягает на его права свободного пользования и владения своей собственностью, в частности, осуществления в принадлежащем ему помещении предпринимательской деятельности.

Организатор торгов в письменных пояснениях и на заседании комиссии просил

признать жалобу необоснованной, с дводами жалобы не согласился, представитель Росимущества по Республике Марий Эл поддержала позицию ФГУП «Приволжский».

Из представленных документов и сведений, а также пояснений сторон Комиссией Марийского УФАС России установлено следующее.

Заявителем с ФГУП «Приволжский» по результатам проведения открытого аукциона по продаже недвижимого имущества — встроенных помещений позиции 1,2,11,12,13 1-го этажа, литер А, этаж-1, общей площадью 64,9 кв.м., расположенных по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Кремлевская, д.34, находящегося в федеральной собственности и принадлежащего ФГУП «Приволжский» на праве хозяйственного ведения на основании свидетельства 12 МР №564703 от 22 апреля 2011 года, заключен договор купли-продажи указанного объекта недвижимости №35-II от 03 января 2013 года.

Право собственности Заявителя на указанное имущество подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 06 февраля 2013 года №12-МР 729611.

В здании по улице Кремлевская, д. 34 имеется также нежилое помещение — подвал, поз. 1-8, 26 площадью 218,3 кв.м, вход в которое возможно осуществить исключительно через помещение 1-го этажа, полощадью 64,9 кв.м., принадлежащее на праве собственности заявителю.

Собственником нежилого помещения площадью 218,3 кв.м. является Российская Федерация, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 09 августа 2012 года №12-МР 697304.

ФГУП «Приволжский» обладает правом хозяйственного ведения в отношении имущества, площадью 218,3 кв.м. на основани свидетельства о государственной регистрации права от 09 августа 2012 года №12-МР 697303.

Распоряжением собственника в лице Территориального Управления федерального агентства по управлению государственным имуществом в Республике Марий Эл от 21 января 2013 года №49 ФГУП «Приволжский» дано согласие на реализацию федерального имущества нежилого помещения — подвал, литера А, поз. 1-8, 26 площадью 218,3 кв.м.

На основании отчета №13-12 от 10 января 2013 года, выполненного оценщиком, заключившим трудовой договор с ООО «БаЛу», определена рыночная стоимость реализуемого имущества, которая составила с учетом НДС 2 524 610 рублей.

04 марта 2013 года ФГУП «Приволжский» на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов http://torgi.gov.ru опубликовало извещение о проведении открытого аукциона о продаже федерального имущества, закрепленного за ним праве хозяйственного ведения помещения: этаж подвал, номера на поэтажном плане 1-8, 26, общей площадью 218,3 кв.м,, расположенного по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Кремлевская, д. 34 .

Начальная цена продажи имущества 2 524 610 рублей.

Аукцион объявлен повторно, 01 марта 2013 аукционной комиссией предыдущие торги были признаны несостоявшимися в соответствии с пунктом 148 Приказа ФАС от 10.02.2010 № 67.

Аукционная документация вновь опубликованного аукциона содержит следующие сведения об аукционе и предмете торгов:

Объект: помещение, этаж подвал, номера на поэтажном плане 1-8, 26, общей площадью 218,3 кв.м, расположенное по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Кремлевская, д. 34,

кадастровый (или условный) номер <...> -12-01/028/2012-685;

Собственник имущества: Российская Федерация;

Балансодержатель (Продавец): ФГУП «Приволжский»

Специализированная организация: Компания «Юрслужба»(ООО)

Общая площадь: 218,3 кв.м.

Этажность здания, в котором расположен объект: 5

Наличие обременений:

Договор аренды от 02.05.2012 № 5-А, срок действия до 30.04.2022 г.

Вход (проникновение) в вышеуказанные помещения осуществляется через нежилое помещение, не принадлежащее Продавцу.

Указание в документации того, что вход (проникновение) в реализуемое имущество осуществляется через нежилое помещение, не принадлежащее Продавцу, а также сама документация стали предметом обжалования заявителем.

По мнению заявителя, Организатор торгов не вправе был указывать в документации без его согласия сведения о том, что проникновение в имущество можно осуществить только через помещение, принадлежащее ему на праве собственности. Одновременно, доводами жалобы является неуказание организатором торгов необходимости заключения договора сервитута с Заявителем и информации о необходимости устройства отдельного входа в подвал, что на его взгляд, нарушает как права потенциальных участников аукциона в части отсутствия полной информации о предмете торгов, так и его права на свободное владение, пользование и распоряжение принадлежащим ему имуществом.

Между тем, по мнению Комиссии Марийского УФАС России, Заявитель не учел следующего.

Согласно статье 1 Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" ограничения (обременения) недвижимого имущества - наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права

собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, концессионного соглашения, ареста имущества и других). При этом, сервитут - право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества, например, для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Сервитут как вещное право на здание, сооружение, помещение может существовать вне связи с пользованием земельным участком. Для собственника недвижимого имущества, в отношении прав которого установлен сервитут, последний выступает в качестве обременения.

Сервитут может устанавливаться для нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

В силу статьи 277 Гражданского кодекса Российской Федерации применительно к правилам, предусмотренным статьей 274 Гражданского кодекса Российской Федерации, сервитутом могут обременяться здания, сооружения и другое имущество, ограниченное пользование которым необходимо вне связи с пользованием земельным участком.

Исходя из положений названных законодательных норм, необходимым условием установления сервитута является отсутствие возможности пользования истцами принадлежащими им помещениями иначе, чем посредством установления сервитута.

По смыслу части 1 статьи 275 ГК РФ сервитут сохраняется в случае перехода прав на имущество, которое обременено этим сервитутом, к другому лицу.

Поскольку при установленных обстоятельствах доступ к реализуемым помещенниям может быть осуществлен только через имущество Заявителя, то при возникновении требования собственника подвала, собственность может быть обременена сервитутом по соглашению сторон, либо в судебном порядке.

Согласно части 2 статьи 274 ГК РФ обременение земельного участка сервитутом не лишает собственника участка прав владения, пользования и распоряжения этим участком.

Однако установление сервитута при дальнейшем использовании собственниками имущества, а также споры, связаные с его установлением не относятся к компетенции Комиссии Марийскго УФАС России. Действия организатора торгов могут быть проверены Управлением исключительно на соответствие антимонопольному законодательству.

Согласно пунктам 1, 2 части 1 статьи 1 Закона о защите конкуренции, настоящий закон определяет организационные и правовые основы защиты конкуренции, в том числе предупреждения и пресечения монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции; 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 пункту 7 статьи 4 Закона о защите конкуренции, конкуренция - соперничество хозяйствующих субъектов, при котором самостоятельными действиями каждого из них исключается или ограничивается возможность каждого из них в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товаров на соответствующем товарном рынке.

В силу части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции при проведении торгов запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, в том числе:

1) координация организаторами торгов, запроса котировок или заказчиками деятельности его участников;

2) создание участнику торгов, запроса котировок или нескольким участникам торгов, запроса котировок преимущественных условий участия в торгах, запросе котировок, в том числе путем доступа к информации, если иное не установлено федеральным законом;

3) нарушение порядка определения победителя или победителей торгов, запроса котировок;

4) участие организаторов торгов, запроса котировок или заказчиков и (или) работников организаторов торгов, запроса котировок или работников заказчиков в торгах, запросе котировок.

Исходя из сведений, установленных в документации открытого аукциона, до потенциальных участников доведена информация о том, что доступ к подвалу возможен через имущество, не принадлежащее продавцу, опубликованы технические документы предмета торгов, имущество доступно для осмотра. Отношения, которые могут возникнуть между собственниками в дальнейшем, не могут рассматриваться как действия, совершенные организатором торгов и нарушающие права Заявителя и подлежат разрешению по соглашению сторон либо в ином порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

При этом, Заявителем на заседании Комиссии не указаны права которые нарушаются действиями организатора торгов, не отмечены норма права, которыми устанавливаются его нарушенные права, не приведено обстоятельств, которые должны быть отражены в документации для защиты таких прав.

Таким образом, в действиях организатора торгов не установлено нарушений, посягающих на конкуренцию и чьи-либо права и законные интересы.

Кроме того, на заседании Комиссии представитель Заявителя поставил по сомнение положение документации в части начальной цены предмета торгов, фактически доводы сводились к несогласию с результатам оценки имущества и сведений, содержащихся в отчете.

В силу положений статьи 8 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при продаже или ином отчуждении объектов, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям проведение оценки обязательно.

Комиссией установлено, что указанное требование исполнено организатором торгов: в отношении имущества, являющегося предметом аукциона проведена оценка, определена его стоимость, что подтверждается материалами дела.

Согласно статье 13 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в случае наличия спора о достоверности величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете, в том числе и в связи с имеющимся иным отчетом об оценке этого же объекта, указанный спор подлежит рассмотрению судом, арбитражным судом в соответствии с установленной подведомственностью, третейским судом по соглашению сторон спора или договора или в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность.

Таким образом, в рамках рассмотрения жалобы на проведение торгов невозможно установить достоверность сведений, отраженных в отчете об оценке ввиду того, что данный спор подлежит разрешению в судебном порядке.

На основании выше изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Марийского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу необоснованной.
2. Требование о приостановлении процедуры торгов отменить.

В соответствии с частью 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.