

РЕШЕНИЕ №37к/16

«20» декабря 2016 года

г. Липецк

Резолютивная часть решения объявлена 20.12.2016

Решение в полном объеме изготовлено 23.12.2016

Комиссия по рассмотрению жалоб по процедуре, предусмотренной статьёй 18.1. Федерального закона «О защите конкуренции», Управления Федеральной антимонопольной службы России по Липецкой области в составе:

председатель комиссии: И.В. Поткина,

члены комиссии: Т.Н. Ролдугина, Т.С. Рябкова,

в присутствии представителей:

- Организатора торгов Управление имущественных и земельных отношений администрации города Липецка: <...> (доверенность №10 от 19.12.2016), <...> (доверенность №11 от 19.12.2016), <...> (доверенность №12 от 19.12.2016),

- заявителя гражданина Беляева Д.А.,

рассмотрев жалобу гражданина Беляева Дмитрия Андреевича на действия организатора торгов — Управление имущественных и земельных отношений администрации города Липецка, при проведении торгов в форме аукциона, открытого по составу участников и по форме подачи предложений о цене имущества: *по Лоту №2* – нежилое помещение № 1. Площадь: 53.6 кв.м. Этажность: подвал. Кадастровый (или условный) номер <...> :20:0020108:625. Адрес (местоположение): г. Липецк, ул. Ленина, 33. Начальная цена 958 989 рублей 00 копеек без учета НДС. Рыночная стоимость имущества с учетом НДС составляет 1 131 607 рублей 00 копеек. Информация о предыдущих торгах – имущество выставлено на аукцион впервые (извещение [№151116/16045752/02 размещено 15.11.2016](#) на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru) (далее – аукцион),

У С Т А Н О В И Л А:

13 декабря 2016 года в Липецкое УФАС России поступила жалоба от гражданина Беляева Дмитрия Андреевича на действия организатора торгов — Управление имущественных и земельных отношений администрации города Липецка, при проведении торгов в форме аукциона.

Жалоба подготовлена в соответствии с требованиями ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» и принята к рассмотрению.

Присутствующий на рассмотрении жалобы заявитель- гражданин Беляев Д.А. указывает, что организатор торгов, не указав в информационном сообщении сведения об обременении недвижимого имущества договором аренды, нарушил ст.31 Федерального закона №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества». Кроме того, отчет независимого оценщика о рыночной стоимости помещения не содержит информацию о текущем использовании объекта оценки и о техническом состоянии помещения.

Присутствующие на рассмотрении жалобы представители организатора торгов не согласны с доводами жалобы заявителя и пояснили, что информационное сообщение содержит все необходимые сведения, предусмотренные Федеральным законом №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества».

На рассмотрение жалобы организатором торгов представлены документы, предусмотренные ч.15 ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

Порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров предусмотрен статьёй 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции" (далее-Закон о защите конкуренции).

Отношения, возникающие при приватизации муниципального имущества, регулируются Федеральным законом от 21.12.2001 №178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества" (далее-Закон о приватизации).

Постановлением администрации г.Липецка от 07.09.2016 №1578 принято решение об определении способа приватизации муниципального имущества путем проведения аукциона. А распоряжением начальника управления имущественных и земельных отношений администрации г.Липецка от 11.11.2016 №22 определены условия приватизации муниципального имущества.

Информационное сообщение (извещение №151116/16045752/02 от 15.11.2016) о проведении аукциона по лоту №2 размещено на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru.

Требования к содержанию информационного сообщения о продаже государственного или муниципального имущества установлены ч.3 ст.15 Закона о приватизации. Так, информационное сообщение должно содержать, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом, следующие сведения:

- 1) наименование государственного органа или органа местного самоуправления, принявших решение об условиях приватизации такого имущества, реквизиты указанного решения;
- 2) наименование такого имущества и иные позволяющие его индивидуализировать сведения (характеристика имущества);

- 3) способ приватизации такого имущества;
- 4) начальная цена продажи такого имущества;
- 5) форма подачи предложений о цене такого имущества;
- 6) условия и сроки платежа, необходимые реквизиты счетов;
- 7) размер задатка, срок и порядок его внесения, необходимые реквизиты счетов;
- 8) порядок, место, даты начала и окончания подачи заявок, предложений;
- 9) исчерпывающий перечень представляемых участниками торгов документов и требования к их оформлению;
- 10) срок заключения договора купли-продажи такого имущества;
- 11) порядок ознакомления покупателей с иной информацией, условиями договора купли-продажи такого имущества;
- 12) ограничения участия отдельных категорий физических лиц и юридических лиц в приватизации такого имущества;
- 13) порядок определения победителей (при проведении аукциона, специализированного аукциона, конкурса) либо лиц, имеющих право приобретения государственного или муниципального имущества (при проведении его продажи посредством публичного предложения и без объявления цены);
- 14) место и срок подведения итогов продажи государственного или муниципального имущества;
- 15) сведения обо всех предыдущих торгах по продаже такого имущества, объявленных в течение года, предшествующего его продаже, и об итогах торгов по продаже такого имущества;
- 16) размер и порядок выплаты вознаграждения юридическому лицу, которое в соответствии с [пунктом 1 статьи 6](#) настоящего Федерального закона осуществляет функции продавца федерального имущества и (или) которому решением Правительства Российской Федерации поручено организовать от имени Российской Федерации продажу приватизируемого федерального имущества.

Данный перечень сведений является исчерпывающим.

Таким образом, исходя из вышеизложенного следует, что ч.3 ст.15 Закона о приватизации не устанавливает требования об указании в информационном сообщении о продаже государственного или муниципального имущества сведений о наличии обременений данного имущества.

Комиссией Липецкого УФАС России, в ходе анализа информационного сообщения выявлено, что организатором торгов требования ч.3 ст.15 Закона о приватизации соблюдены.

Законом о приватизации установлены особенности совершения сделок с государственным и муниципальным имуществом. Так, согласно [ч.1 ст.31](#) данного

Закона, при отчуждении государственного или муниципального имущества в порядке приватизации соответствующее имущество может быть обременено ограничениями, предусмотренными настоящим Федеральным законом или иными федеральными законами, и публичным сервитутом.

При этом, ограничениями могут являться:

1) обязанность использовать приобретенное в порядке приватизации государственное или муниципальное имущество по определенному назначению, в том числе объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения;

2) обязанность содержать имущество, не включенное в состав приватизированного имущественного комплекса унитарного предприятия и связанное по своим техническим характеристикам, месту нахождения (для объектов недвижимости), назначению с приватизированным имуществом, - обязанность содержать объекты гражданской обороны, объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, имущество мобилизационного назначения;

3) иные обязанности, предусмотренные федеральным законом или в установленном им порядке ([ч.2 ст.31](#) Закона о приватизации).

Согласно [части 3 статьи 31](#) Закона о приватизации, публичным сервитутом может являться обязанность собственника допускать ограниченное использование приватизированного государственного или муниципального имущества (в том числе земельных участков и других объектов недвижимости) иными лицами, а именно:

-обеспечивать беспрепятственный доступ, проход, проезд;

-обеспечивать возможность размещения межевых, геодезических и иных знаков;

-обеспечивать возможность прокладки и использования линий электропередачи, связи и трубопроводов, централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, систем и мелиорации.

При рассмотрении жалобы заявителем не было приведено положений Федеральных законов, которые устанавливают иные обязанности, кроме указанных в п.1 и п.2 [ч.2 ст.31](#) Закона о приватизации, обремененных ограничениями при продаже муниципального имущества.

Анализируя порядок приватизации муниципального имущества установлено, что на основании ст.31 Закона о приватизации, органу местного самоуправления предоставлено право обременения приватизируемого имущества ограничениями, либо публичным сервитутом. В число обременений такого рода не входят обременения обязательствами по договору аренды (данная позиция изложена в Постановлении ФАС Западно-Сибирского округа от 10.07.2007 №Ф04-4321/2007 по делу №А46-2340/2006).

Как установлено Комиссией Липецкого УФАС России, между департаментом экономического развития администрации г.Липецка и ИП Исхаковым С.А. 09.06.2016 в порядке, предусмотренном ст.17.1 Закона о защите конкуренции, заключен договор аренды на нежилое помещение, являющееся предметом

рассматриваемых торгов, сроком действия с 14.06.2016 по 12.06.2017.

Статьей 609 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее- ГК РФ) предусмотрена государственная регистрация договоров аренды недвижимого имущества. В силу ст.651 ГК РФ, для договоров аренды, заключенных на срок менее одного года такая государственная регистрация не требуется. Более того, гражданским законодательством не предусмотрена государственная регистрация ни права аренды, ни аренды как обременения.

Поскольку, как было установлено, вышеуказанный договор аренды недвижимого имущества заключен на срок менее одного года и не подлежит государственной регистрации то, следовательно, сведения о правах арендатора на приватизируемое имущество в Единый государственный реестр прав не включаются.

Более того, из анализа п.7.3 вышеупомянутого договора аренды на нежилое помещение от 09.06.2016, следует, что «арендодатель вправе по своему выбору либо обратиться в суд с требованием о досрочном расторжении договора аренды и освобождении арендованного имущества, либо в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в следующих случаях, в частности: если у арендодателя возникает потребность в арендуемом имуществе».

Наличие данного права арендодателя в данном случае позволяет ему отказаться от исполнения договора аренды до заключения договора купли-продажи по итогам проведения аукциона. Данный факт был подтвержден представителями организатора торгов, присутствующими на рассмотрении жалобы.

Рассмотрев довод заявителя о том, что отчет независимого оценщика о рыночной стоимости помещения не содержит информацию о текущем использовании объекта оценки и о техническом состоянии помещения, Комиссия Липецкого УФАС России отмечает следующее.

Как было установлено и подтверждается пояснениями представителей организатора торгов и заявителя, присутствующими на рассмотрении жалобы, рыночная стоимость имущества определена исходя из отчета независимого оценщика.

В соответствии с положениями [ст.18.1](#) Закона о защите конкуренции, к полномочиям антимонопольного органа отнесено рассмотрение жалоб на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, когда торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством РФ, признаны несостоявшимися. Исключение составляют жалобы, рассмотрение которых предусмотрено законодательством РФ о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд.

При этом, контроль за проведением независимыми оценщиками рыночной стоимости помещений, не относится к полномочиям антимонопольного органа и не является предметом рассмотрения Комиссией Липецкого УФАС России, на

основании положений [ст.18.1](#) Закона о защите конкуренции.

На основании вышеизложенного, жалоба заявителя является необоснованной.

Руководствуясь статьей 18.1, Федерального закона от 26.07.2006 г. N 135-ФЗ "О защите конкуренции", Комиссия Липецкого УФАС России

Р Е Ш И Л А:

1. Признать жалобу гражданина Беляева Дмитрия Андреевича на действия организатора торгов — Управление имущественных и земельных отношений администрации города Липецка, при проведении торгов в форме аукциона, открытого по составу участников и по форме подачи предложений о цене имущества: *по Лоту №2* – нежилое помещение № 1. Площадь: 53.6 кв.м. Этажность: подвал. Кадастровый (или условный) номер <...> :20:0020108:625. Адрес (местоположение): г. Липецк, ул. Ленина, 33. Начальная цена 958 989 рублей 00 копеек без учета НДС. Рыночная стоимость имущества с учетом НДС составляет 1 131 607 рублей 00 копеек. Информация о предыдущих торгах – имущество выставлено на аукцион впервые (извещение [№151116/16045752/02 размещено 15.11.2016](#) на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru) необоснованной.

Решение может быть обжаловано в Арбитражном суде Липецкой области в течение трех месяцев со дня его принятия.