

## РЕШЕНИЕ

по результатам рассмотрения жалобы в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции»

Дело №47-18.1/2014

25 июля 2014 года

г. Ставрополь

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ставропольскому краю по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия) в составе:

Председатель комиссии – Гритчин И.Н. начальник отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Ставропольского УФАС России.

Члены комиссии:

Лазебный А. Ю. – ведущий специалист эксперт отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Ставропольского УФАС России.

Хаджебиеков Р.Ш. – государственный инспектор отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Ставропольского УФАС России.

Рассмотрев жалобу <.....> на действия МУПАП г. Невинномысска по факту проведения торгов по продаже недвижимого имущества по извещению №080614/5766456/02 от 21.06.2014 года, руководствуясь пунктом 17 и пунктом 20 статьи 18.1 и статьей 23 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Ставропольского УФАС России,

УСТАНОВИЛА:

1. В Ставропольское УФАС России поступила жалоба <.....> на действия МУПАП г. Невинномысска по факту проведения торгов по продаже недвижимого имущества по извещению №080614/5766456/02 от 21.06.2014 года.

Заявитель указывает на нарушения порядка организации и проведения торгов, а именно ограничение круга потенциальных участников торгов путем объединения в один лот 5 самостоятельных объектов недвижимости, а так же на несоответствие информационного сообщения требованиям Федерального закона от 21.12.2001 №178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества"

2. Комиссия Ставропольского УФАС России, изучив материалы, заслушав доводы сторон, проведя расследование, в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции», установила следующее:

Извещением №080614/5766456/02 от 21.06.2014 г Организатор торгов - муниципальное унитарное пассажирское автотранспортное предприятие г. Невинномысска объявило о проведении открытого по составу участников и

открытого по форме подачи предложения о цене аукциона по продаже муниципального недвижимого имущества находящегося в собственности муниципального образования городского округа - города Невинномысска Ставропольского края и в хозяйственном ведении муниципального унитарного, пассажирского автотранспортного предприятия г. Невинномысска следующего имущества:

Главный производственный корпус, расположенный по адресу: город Невинномысск, улица Баумана, 21, Литер Б, общая площадь - 5442,20 кв.м, с кадастровым (или условным) номером 26:16:040409:1084;

Производственный корпус, расположенный по адресу: город Невинномысск, улица Баумана, 21, Литер В, общая площадь - 1693,20 кв.м, с кадастровым (или условным) номером 26:16:040409:120;

Здание, расположенное по адресу: город Невинномысск, улица Баумана, 21, Литер Е, общая площадь - 22,80 кв.м, с кадастровым (или условным) номером 26:16:040409:125;

Гаражи, расположенные по адресу: город Невинномысск, улица Баумана, 21, Литер Л, общая площадь - 63,00 кв.м, с кадастровым (или условным) номером 26:16:040409:128;

Вспомогательное здание для столовой, расположенное по адресу: город Невинномысск, улица Баумана, 21, Литер Р, общая площадь - 32,70 кв.м, с кадастровым (или условным) номером 26:16:040409:130.

Место и срок подведения итогов (проведения аукциона): 11.08.2014 в 11-00 час.

В соответствии с информационным сообщением от 24.07.2014 года, размещенным на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), аукцион по продаже муниципального недвижимого имущества находящегося в собственности муниципального образования городского округа - города Невинномысска Ставропольского края и в хозяйственном ведении муниципального унитарного, пассажирского автотранспортного предприятия г. Невинномысска признан несостоявшимся ввиду отсутствия поданных заявок.

Согласно пункту 3 статьи 3.1 Федерального закона от 25.10.2001 №137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" (в редакции Федерального закона от 17.04.2006 №53-ФЗ) в целях разграничения государственной собственности на землю к собственности поселений, городских округов, муниципальных районов были отнесены земельные участки, занятые зданиями, строениями, сооружениями, находящимися в собственности соответствующих муниципальных образований.

На основании пункта 4 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком, за исключением случаев: 1) отчуждение части здания, строения, сооружения, которая не может быть выделена в натуре вместе с частью земельного участка; 2) отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке, изъятом из оборота в соответствии со статьей 27 Кодекса.

Пунктом 1 статьи 28 Закона от 21.12.2001 №178-ФЗ предусмотрено, что приватизация зданий, строений и сооружений осуществляется одновременно с отчуждением лицу, приобретающему такое имущество, земельных участков, занимаемых этим имуществом и необходимых для их использования, если иное не предусмотрено федеральным законом. Так как иное федеральным законом не предусмотрено, здания и земельные участки под ними, являющиеся муниципальной собственностью, подлежат совместной продаже на аукционе.

В соответствии с п.п. 3 п. 5. ст. 15 Федерального закона от 21.12.2001 №178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества" информационное сообщение о продаже государственного или муниципального имущества, размещаемое на сайтах в сети "Интернет", наряду со сведениями, предусмотренными пунктами 3 и 4 настоящей статьи, должно содержать следующие сведения: площадь земельного участка или земельных участков, на которых расположено недвижимое имущество хозяйственного общества.

В соответствии с положениями ч. ч. 1,4 ст. 28 ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества" приватизация зданий, строений и сооружений, а также «объектов, строительство которых не завершено и которые признаны самостоятельными объектами недвижимости, осуществляется одновременно с отчуждением лицу, приобретающему такое имущество, земельных участков, занимаемых таким имуществом и необходимых для их использования, если иное не предусмотрено федеральным законом. При приватизации расположенных на неделимом земельном участке частей зданий, строений и сооружений, признаваемых самостоятельными объектами недвижимости, с покупателями такого имущества заключаются договоры аренды указанного земельного участка со множественностью лиц на стороне арендатора в порядке, установленном законодательством.

Проанализировав извещение о проведении торгов по продаже муниципального имущества, Комиссией Ставропольского УФАС России установлено, что в извещении отсутствует информация предусмотренная подпунктом 3 пункта 5 статьи 15 Федерального закона от 21.12.2001 №178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества" о площади земельных участков и иных характеристиках земельных участков, на которых расположены объекты, выставленные на аукцион, а также право (аренда или собственность) на основании которого земельные участки закреплены под продаваемыми строениями.

Таким образом, организатор торгов своими действиями, а именно не размещением в общем доступе информации о площади и иных характеристиках земельных участков, на которых находятся реализуемое имущество, создает препятствия потенциальным участникам торгов. Отсутствие указанной информации не позволяет потенциальным участникам аукциона сформировать цену предложения за покупку продаваемого недвижимого имущества, что приводит к ограничению круга лиц, потенциально способных участвовать в рассматриваемых торгах.

На основании вышеизложенного, Комиссия Ставропольского УФАС России установила, что действия организатора аукциона МУПАП г. Невинномысска противоречат требованиям подпункта 3 пункта 5 статьи 15 Федерального закона от 21.12.2001 №178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального

имущества", выразившееся в отсутствии в извещении о проведении аукциона информации о площади земельных участков и иных характеристиках земельных участков, на которых расположены объекты, выставленные на аукцион, а также право (аренда или собственность) на основании которого земельные участки закреплены под продаваемыми строениями.

3. Проанализировав аукционную документацию, Комиссия Ставропольского УФАС России отмечает следующее.

На аукцион по продаже муниципального недвижимого имущества находящегося в собственности муниципального образования городского округа - города Невинномысска Ставропольского края и в хозяйственном ведении муниципального унитарного пассажирского автотранспортного предприятия г. Невинномысска было выставлено имущество единым лотом, включающее в себя пять объектов недвижимости. Начальная цена продажи имущества с учетом НДС - 40 000 000,00 рублей.

Включение пяти объектов недвижимости, являющихся самостоятельными, индивидуально-определенными объектами недвижимости, в состав одного лота нарушает принцип равнодоступности при проведении торгов, исключает возможность участия в торгах отдельных претендентов, ограничивает возможность соперничества на аукционе за право заключения договора купли-продажи муниципального имущества и приводит к ограничению конкуренции при проведении торгов.

Частью 1 пункта 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции», при проведении торгов, запроса котировок цен на товары, запроса предложений установлен запрет на действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, в том числе, координация организаторами торгов, запроса котировок, запроса предложений или заказчиками деятельности их участников.

Таким образом, в рассматриваемой ситуации в связи с необоснованным укрупнением лота негативное влияние на конкуренцию проявляет себя в вытеснении малых, экономически слабых хозяйствующих субъектов, таким образом, число потенциальных участников аукциона в данном случае фактически связано с финансовыми возможностями претендентов.

На основании вышеизложенного, Комиссия Ставропольского УФАС установила, что действия организатора торгов МУПАП г. Невинномысска указывают на признаки нарушения части 1 пункта 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции», которой установлено, что при проведении торгов, запроса котировок цен на товары (далее - запрос котировок), запроса предложений запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, в том числе, координация организаторами торгов, запроса котировок, запроса предложений или заказчиками деятельности их участников, на основании чего материалы настоящей жалобы будут переданы в отдел контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Ставропольского УФАС России для проверки на соответствие нормам статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции» действий организатора аукциона МУПАП г. Невинномысска.

Согласно, части 17 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции», а именно при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

Частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции», установлено, что по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона.

На основании изложенного, руководствуясь пунктом 17 и пунктом 20 статьи 18.1 и статьей 23 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Ставропольского УФАС России,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <.....> на действия МУПАП г. Невинномысска по факту проведения торгов по продаже недвижимого имущества по извещению №080614/5766456/02 от 21.06.2014 года - обоснованной.

2. Признать действия организатора аукциона МУПАП г. Невинномысска нарушившим подпункт 3 пункта 5 статьи 15 Федерального закона от 21.12.2001 №178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества", нарушение выразилось в отсутствии в извещении о проведении аукциона информации о площади земельных участков и иных характеристиках земельных участков, на которых расположены объекты, выставленные на аукцион, а также право (аренда или собственность) на основании которого земельные участки закреплены под продаваемыми строениями.

3. Ввиду того, что рассматриваемый аукцион по продаже недвижимого имущества по извещению №080614/5766456/02 от 21.06.2014 года признан не состоявшимся, предписание не выдавать.

4. Передать в отдел контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Ставропольского УФАС России для проверки на соответствие нормам статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции» действий организатора аукциона МУПАП г. Невинномысска.

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