

АНО СК «Богатырь»
Мира, 86, г. Красноярск, 660049

Агентство по управлению
государственным имуществом
Красноярского края
Ленина улица, д. 123 «а»,
г. Красноярск, 660009

Управление делами Губернатора и
Правительства Красноярского края
Мира проспект, 110, г. Красноярск, 660009

Министерство культуры Красноярского
края
Ленина улица, д. 123 «а»,
г. Красноярск, 660009

Законодательное собрание
Красноярского края
Мира проспект, 110, г. Красноярск, 660009;

Алексеев Вадим Евгеньевич

<...>

Правительство Красноярского края
Мира проспект, 110, г. Красноярск, 660009

РЕШЕНИЕ

от «01» февраля 2013 г.

по делу № 269-15/17-12

г. Красноярск

Резолютивная часть решения по делу оглашена на заседании Комиссии 21 января 2013 года.

В полном объеме решение изготовлено 01 февраля 2013 года.

Комиссия Красноярского УФАС России по рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства в составе: председатель Комиссии – Лужбин Е.А., заместитель руководителя управления, члены комиссии: Дударева М.А., главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти, Пономарева Е.В. ведущий специалист-эксперт правового отдела рассмотрела дело № 269-15/17-12, возбужденное в отношении Агентства по управлению государственным имуществом Красноярского края по признакам нарушения части 1 статьи 15 и части 1 статьи 17 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Правительства Красноярского края по признакам нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившимся в ограничении доступа к участию в торгах (в связи с необоснованным укрупнением лота) потенциальных претендентов, относящихся к субъектам малого и среднего предпринимательства, при проведении аукциона по продаже государственного имущества Красноярского края (нежилых помещений, расположенных по адресу г. Красноярск, пр. Мира, 86), нарушении прав хозяйствующих субъектов (потенциальных участников аукциона) на равный доступ к участию в торгах.

Дело рассмотрено с участием:

От Агентства по управлению государственным имуществом Красноярского края представителя по доверенности <...>;

От АНО СК «Богатырь» директора <...>, представителя по доверенности <...>;

Без участия остальных лиц, участвующих в рассмотрении дела, надлежащим образом извещенных о дате, времени и месте рассмотрения дела.

УСТАНОВИЛА:

В адрес управления Федеральной антимонопольной службы по Красноярскому краю поступила жалоба (вх. № 9779 от 15.06.2012г.) директора АНО СК «Богатырь» В.Н. Пономарева на действия Агентства по управлению государственным имуществом Красноярского края.

В обоснование доводов, содержащихся в жалобе, директор АНО СК «Богатырь»

В.Н. Пономарев указал на укрупнение лота при проведении торгов по продаже нежилых помещений, расположенных в нежилом здании по адресу: г. Красноярск, пр. Мира, 86, что привело к ограничению доступа потенциальных участников к участию в торгах, а также на нарушение Агентством по управлению государственным имуществом Красноярского края пункта 10 статьи 31.1 Федерального закона «О некоммерческих организациях», которым предусмотрен запрет на отчуждение имущества, переданного социально ориентированным некоммерческим организациям, что является, по мнению заявителя, нарушением части 1 статьи 15 и статьи 17 Федерального Закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

По данному факту Красноярским УФАС России на основании приказа № 436 от 26.06.2012 года было возбуждено дело № 269-15/17-12 в отношении Агентства по управлению государственным имуществом Красноярского края.

На заседании комиссии 10 сентября 2012 года представитель Агентства по управлению государственным имуществом администрации Красноярского края заявила о том, что решение о приватизации нежилых помещений, расположенных в здании памятника истории и культуры по адресу: г. Красноярск, пр. Мира, 86 единым лотом принято Правительством Красноярского края на заседании Правительства Красноярского края 16 ноября 2010 года.

Определением от 17 сентября 2012 года к участию в деле в качестве соответчика привлечено - Правительство Красноярского края в связи с установлением признаков нарушения части 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции», выразившимся в принятии решения (на заседании Правительства Красноярского края 16 ноября 2012 года) пунктом 3.2. которого предусмотрено «обеспечить проведение приватизации нежилых помещений, расположенных в здании памятника истории и культуры по адресу: г. Красноярск, пр. Мира, 86, единым лотом», что привело к ограничению доступа потенциальных участников к участию в торгах.

К участию в рассмотрении дела в качестве заинтересованных лиц были привлечены:

- Управление делами Губернатора и Правительства Красноярского края (Мира проспект, 110, г. Красноярск, 660009);

- Министерство культуры Красноярского края (Ленина улица, д. 123 «а», г. Красноярск, 660009);

- Алексеев Вадим Евгеньевич <...>.

В качестве лиц, располагающих сведениями о рассматриваемых комиссией обстоятельствах привлечены: Законодательное собрание Красноярского края, ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ».

К моменту рассмотрения дела от Агентства по управлению государственным имуществом Красноярского края поступила письменная позиция (исх. № 04-б/н от 09.07.2012), согласно которой ответчик не признает себя нарушившим антимонопольное законодательство в связи со следующим:

Статьей 209 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что

собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия. Любое помещение в здании можно использовать в различных целях в зависимости от необходимости, а так же оборудовать под различное использование.

Действующее законодательство не содержит запрета на приватизацию нескольких помещений единым лотом, в Законе № 135-ФЗ требований к порядку формирования лотов при организации торгов так же не содержится. В письме ФАС РФ от 17.03.2010 № АЦ/7021 «О разъяснении по вопросам применения Федерального закона «О защите конкуренции» указано, что собственник государственного имущества или уполномоченный им обладатель имущественного права на указанное имущество самостоятельно определяет и изменяет условия торгов. При формировании лота учтена необходимость эффективного использования государственной собственности и бюджетных средств. АНО СК «Богатырь» в своей жалобе указывает на незаинтересованность в приобретении помещений в «довесок». При этом агентство при проведении аукциона имело своей целью реализовать все помещения, выставленные на продажу.

Довод АНО СК «Богатырь» о нарушении агентством пункта 10 статьи 31.1 Закона № 7-ФЗ не может рассматриваться в рамках настоящего дела, так как не относится к компетенции антимонопольного органа.

То обстоятельство, что АНО СК «Богатырь» не устроила начальная цена лота, фактически связана с его финансовыми возможностями как лица, заинтересованного в участии в аукционе, но не ставшего его участником из-за отсутствия тех инвестиций, наличие которых требовалось для принятия участия в торгах. Невозможность соответствовать условиям торгов в финансовом плане не может являться основанием для признания порядка формирования лота нарушающим права заявителя.

От Правительства Красноярского края также к моменту рассмотрения дела представлена письменная позиция (исх. № 38-012982 от 14 ноября 2012), заключающаяся в следующем:

Проект прогнозного плана (программы) приватизации краевого имущества на 2011-2013 годы был рассмотрен на заседании Правительства Красноярского края от 16.11.2010, в ходе которого было принято решение обеспечить проведение приватизации нежилых помещений, расположенных в здании памятника истории и культуры по адресу: г. Красноярск, пр. Мира, 86, единым лотом, что нашло свое отражение в протоколе заседания Правительства Красноярского края от 16.11.2012.

В ходе обсуждения данного вопроса было отмечено, что состояние памятника истории и культуры «Торговый дом Семенова-Романова» в г. Красноярске, пр. Мира, д. 86 находится в неудовлетворительном техническом, а по отдельным конструктивным элементам - в аварийном состоянии, в связи с чем, в целях сохранения памятника, обеспечения проведения реставрационных работ было принято решение о целесообразности приватизации данного недвижимого имущества в составе единого лота. Собственник государственного имущества или уполномоченный им обладатель имущественного права на указанное имущество самостоятельно определяет и изменяет условия торгов, в связи с чем,

отсутствуют основания полагать, что продажа единым лотом на аукционе нежилых помещений, расположенных в нежилом здании — памятнике истории и культуры «Торговый дом Семенова - Романова» в г. Красноярске, пр. Мира, д. 86 нарушает нормы статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

От заинтересованного лица - Алексеева Вадима Евгеньевича также к моменту рассмотрения дела поступила письменная позиция (б/д, б/н), заключающаяся в следующем: Действующим законодательством не установлен запрет на приватизацию нескольких помещений одним лотом. Решение Агентства о продаже отдельными лотами было бы принято за пределами полномочий Агентства. Заявки на участие в аукционе помимо Алексеева В.Е. были поданы гражданами (Мкртачан Ж.А., Гончаровым В.В, Рудиным А.Е.), а также хозяйствующими субъектами (ООО «Марс», ООО «Авиаэкспрес»).

Данные обстоятельства свидетельствуют о том, что объединение в один лот при проведении торгов по продаже нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Красноярск, пр. Мира, 86, не привело к ограничению доступа потенциальных участников к участию в торгах.

Торги по продаже нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Красноярск, пр. Мира, 86 проведены в соответствии с требованиями Федерального закона от 21.12.2001 №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», и не нарушают антимонопольное законодательство, исходя из следующего: государство в лице уполномоченных органов преследовало цель максимально возможное сохранения памятника истории и культуры; продажа помещений по отдельности была не возможна по причине того, что некоторые из помещений по своему назначению носят вспомогательный характер, а также относятся к общему имуществу здания и не могут быть использованы самостоятельно.

От Министерства культуры Красноярского края в адрес Красноярского УФАС поступили письменные пояснения согласно, которым - здание, расположенное по адресу: г. Красноярск, пр. Мира, 86, на основании решения исполнительного комитета Красноярского краевого Совета народных депутатов от 24.12.1986 № 345 «О неотложных мерах по охране, реставрации и использованию памятников истории и культуры» принято на государственную охрану как памятник архитектуры местного значения «Торговый дом Семенова-Романова, 1880 гг.». В соответствии с п. 3 ст. 64 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» указанное здание отнесено к объектам культурного наследия регионального значения.

В соответствии со ст. 29 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) могут приватизироваться при условии их обременения обязательствами по содержанию, сохранению и использованию (охранное обязательство).

Условия охранных обязательств в отношении объектов культурного наследия регионального значения, определяются уполномоченными в области охраны объектов культурного наследия органами исполнительной власти субъектов

Российской Федерации, на территориях которых находятся данные объекты. На территории Красноярского края таким уполномоченным органом является Министерство культуры Красноярского края.

Для министерства культуры вопрос о количестве охранных обязательств не является принципиальным, если бы победителем аукциона являлось несколько претендентов, охрannое обязательство было бы заключено с каждым победителем.

От Законодательного собрания Красноярского края также к моменту рассмотрения дела представлена письменная позиция (исх. № 1843-и-ЗС от 17.08.2012), заключающаяся в следующем: приватизация нежилых помещений осуществлялась в соответствии с положением Закона края от 21.12.2010 № 11-5479 «О прогнозном плане (программе) приватизации краевого имущества на 2011-2013 годы». Данный акт не оспаривался в суде общей юрисдикции на предмет противоречия федеральному законодательству. АНО «Спортивный клуб «Богатырь» обратился в Федеральный суд Центрального района с иском о признании недействительными торгов по продаже нежилых помещений, и заключенного по результатам этих торгов договора купли-продажи.

На заседании комиссии стороны поддержали доводы, изложенные письменно, дополнительно пояснив:

Агентство по управлению государственным имуществом Красноярского края (его представитель по доверенности) дополнительно пояснило следующее:

- в здании имеются помещения, которые носят вспомогательный характер, в связи с чем агентство полагает, что данные помещения могли остаться невостребованными и если никто не купит помещения по отдельности, собственник вынужден будет нести бремя содержания имущества;

- при подготовке плана приватизации все здание не было включено в план потому, что на часть помещений в здании сохранена государственная собственность (там находится Полиция и еще ряд федеральных служб);

Правительство Красноярского края (представитель по доверенности) в обоснование своей позиции пояснило, что здание, подлежащее приватизации находилось в плачевном состоянии, его содержание создавало нагрузку на бюджет, в связи с чем, было принято решение о приватизации его единым лотом.

Алексеев Вадим Евгеньевич в обоснование своей позиции пояснил следующее: приватизация помещения единым лотом была осуществлена в связи с целесообразностью, т.к. необходимо поддерживать в надлежащем состоянии места общего пользования, фасады, крышу, и т.д.

Представитель заявителя Кошкин Д.В. на заседании комиссии дополнительно пояснил, что лоты сформированы неправильно (под конкретного победителя), что подтверждается также действиями агентства, предшествующими приватизации, а именно, всех предыдущих арендаторов выселили, лишь с одной целью, чтобы у них не было права на приватизацию в преимущественном порядке

ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ» (представитель по доверенности Глызина Татьяна Владимировна) на заседании комиссии пояснила следующее:

все помещения, являющиеся предметом приватизации и входящие в состав одного лота - являются обособленными объектами, данные помещения имеют физические границы, не входят в состав единого объекта, раздел которого невозможен, продажа каждого помещения без существенного изменения его технического состояния либо снижения материальной и художественной ценности может быть осуществлена по отдельности.

Исследовав представленные доказательства, оценив доводы лиц, участвующих в рассмотрении дела, Комиссия пришла к следующим выводам:

Статьей 8 Конституции Российской Федерации гарантировано единство экономического пространства, свободное перемещение товаров, услуг и финансовых средств, поддержка конкуренции, свобода экономической деятельности. Признаются и защищаются равным образом частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности.

В соответствии с частью 1 статьи 34 Конституции Российской Федерации каждый имеет право на свободное использование своих способностей, имущества для предпринимательской и иной, не запрещенной законом, экономической деятельности. Не допускается экономическая деятельность, направленная на монополизацию и недобросовестную конкуренцию.

Согласно ч. 3 ст. 55 Конституции РФ права и свободы человека и гражданина могут быть ограничены в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц.

Согласно статье 209 ГК РФ собственнику принадлежат право владения, пользования и распоряжения своим имуществом, собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающим права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, распоряжаться им иным образом.

Имущество, находящееся в государственной или муниципальной собственности, может быть передано его собственником в собственность граждан и юридических лиц в порядке, предусмотренном законами о приватизации государственного и муниципального имущества ([часть 1 статьи 217](#) Гражданского кодекса Российской Федерации).

В соответствии с частью 1 статьи 10 [Федерального закона от 21.12.2001 N 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества"](#) порядок планирования приватизации имущества, находящегося в собственности субъектов Российской Федерации, и муниципального имущества определяется соответственно органами государственной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления самостоятельно.

Согласно [подпункту 2 пункта 1 статьи 13](#) Закона о приватизации продажа государственного или муниципального имущества на аукционе является одним из способов приватизации.

Правоотношения в области приватизации государственного имущества

Красноярского края регулируются Законом Красноярского края от 02.11.2004 № 12-2513 «О приватизации государственного имущества Красноярского края» далее - Закон края № 12-2513).

Согласно статье 3 Закона края № 12-2513 Правительство Красноярского края разрабатывает и представляет Губернатору края для внесения в Законодательное Собрание края прогнозный план (программу) приватизации краевого имущества.

В силу статьи 2 Закона края № 12-2513 Законодательное Собрание края ежегодно утверждает прогнозный план (программу) приватизации краевого имущества.

Разработка плана (программы) приватизации государственного имущества Красноярского края осуществляется основным уполномоченным органом по управлению государственной собственностью Красноярского края (коим является Агентство по управлению государственным имуществом Красноярского края) в соответствии с основными направлениями государственной политики в сфере приватизации и программами социально-экономического развития Красноярского края (пункт 1 Правил разработки прогнозного плана (программы) приватизации государственного имущества Красноярского края, утвержденного указом Губернатора края от 12.05.2005 № 37-уг).

Агентство по управлению государственным имуществом Красноярского края (далее - Агентство) является органом исполнительной власти Красноярского края (далее - край), который оказывает государственные услуги, управляет и распоряжается государственной собственностью в сферах управления государственной собственностью и земельных отношений (за исключением полномочий, отнесенных к компетенции иных органов исполнительной власти края), а также в области разграничения и перераспределения государственной и муниципальной собственности на основании и во исполнение [Конституции](#) Российской Федерации, федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, [Устава](#) края, законов края, правовых актов Губернатора края и Правительства края, а также правовых актов Министерства экономики и регионального развития края.

Агентство является уполномоченным органом исполнительной власти края по управлению государственной собственностью края.

Проект прогнозного плана (программы) приватизации краевого имущества на 2011-2013 годы был рассмотрен на заседании Правительства Красноярского края от 16.11.2010, на котором было принято решение обеспечить проведение приватизации нежилых помещений, расположенных в здании памятника истории и культуры по адресу: г. Красноярск, пр. Мира, 86, единым лотом, что нашло свое отражение в протоколе заседания Правительства Красноярского края от 16.11.2012.

Текст прогнозного плана (программы) официально опубликован в издании «Ведомости высших органов государственной власти Красноярского края» № 68(439) 29.12.2010, в судебном порядке не оспорен.

Указанная программа утверждена Законом Красноярского края.

18 февраля 2011 года Агентством по управлению государственным имуществом Красноярского края размещено информационное сообщение о проведении аукциона по продаже государственного имущества Красноярского края (ОАО «НГЛ» и помещений по адресу г. Красноярск, пр. Мира, 86), с открытой формой подачи предложений о цене.

В газете «Наш Красноярский край» N 11/256 от 18.02.2011 было опубликовано извещение о проведении аукциона, аналогичные сведения были размещены и на официальном сайте в сети интернет.

Заявки на участие в аукционе были поданы 7 претендентами, как гражданами (Мкртачан Ж.А., Гончаров В.В., Рудиным А.Е. Алексеевым В.Е., Васильевой Е.В.), так хозяйствующими субъектами (ООО «Марс», ООО «Авиаэкспрес»).

По результатам аукциона, проведенного 21.03.2011, победителем признан Алексеев В.Е.

Между Агентством по управлению государственным имуществом Красноярского края (продавец) и Алексеевым В.Е. (покупатель) заключен договор купли-продажи № 11-ПН-034-050 от 24 марта 2011 года.

Право собственности Алексеева В.Е. на нежилое помещение зарегистрировано в установленном законом порядке, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права.

Все помещения, расположенные по адресу г. Красноярск, пр. Мира, 86 (18 помещений), включены в состав одного лота. Общая площадь помещений составляет 4 194,0 кв.м. Начальная цена, предлагаемого к продаже имущества составляет 49 765 592,00 рублей.

На аукцион единым лотом выставлены не только свободные помещения, но и помещения, находящиеся во владении и пользовании на основании договора аренды у АНО СК «Богатырь», а именно:

- помещение №1 (подвал) общей площадью 389,6 кв. м.;
- помещение №2 (подвал) общей площадью 501,0 кв. м.;
- помещение №45 (подвал) общей площадью 60,7 кв. м.;
- помещение №49 (подвал) общей площадью 154,4 кв. м.;
- помещение №7 (первый этаж) общей площадью 63,5 кв. м.;
- помещение №8 (первый этаж) общей площадью 147,6 кв. м.;
- помещение №15 (первый этаж) общей площадью 76,7 кв. м.;
- помещение №21 (первый этаж) общей площадью 110,8 кв. м.;
- помещение №22 (первый этаж) общей площадью 83,4 кв. м.;
- помещение №25 (первый этаж) общей площадью 201 кв. м.;
- помещение №29 (первый этаж) общей площадью 77,9 кв. м.;
- помещение №31 (первый этаж) общей площадью 51,1 кв.м.;
- помещение №32 (первый этаж) общей площадью 272,7 кв. м.;
- помещение №33 (первый этаж) общей площадью 410,3 кв. м.;
- помещение №34 (первый этаж) общей площадью 13,5 кв. м.;
- помещение №47 (первый этаж) общей площадью 356,8 кв. м.;
- помещение №48 (второй этаж) общей площадью 201,6 кв. м.;
- помещение №53 (второй этаж) общей площадью 1 021,4 кв. м.;

На каждое помещение оформлены отдельные свидетельства о регистрации права государственной собственности. Согласно выпискам из Единого государственного реестра объектов капитального строительства назначение всех помещений - нежилое.

Помещение - часть объема здания или сооружения, имеющая определенное назначение и ограниченная строительными конструкциями ([ст. 2](#) Федерального закона от 30.12.2009 N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений"). Помещение в здании может иметь жилое и нежилое назначение, помещение в сооружении - только нежилое.

Согласно [ч. 2 п. 6 ст. 12](#) ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" помещения - это объекты, входящие в состав зданий и сооружений.

Согласно разъяснению, данному в [пункте 8](#) Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 05.11.2009 N 134, по смыслу [Закона](#) N 159-ФЗ объектом договора купли-продажи может быть только имущество, являющееся недвижимой вещью в силу [статьи 130](#) Гражданского кодекса Российской Федерации, в отношении которого должен быть осуществлен государственный кадастровый учет по правилам Федерального [закона](#) "О государственном кадастре недвижимости" и права на которое подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным [законом](#) "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

Поскольку вышеуказанные помещения являются технически выделенными помещениями, они могут быть включены в оборот не в качестве части здания, а в качестве полноценных, самостоятельных, индивидуально-определенных и т.д. объектов.

Включение 18 помещений, 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 государственного имущества и приводит к ограничению конкуренции при проведении торгов.

Ограничение числа потенциальных участников аукциона в данном случае фактически связано с финансовыми возможностями претендентов, с осуществляемыми ими видами деятельности.

В рассматриваемой ситуации в связи с необоснованным укрупнением лота негативное влияние на конкуренцию проявляет себя в вытеснении малых, экономически слабых хозяйствующих субъектов.

Объединение в один лот нескольких помещений, являющихся самостоятельными, индивидуально-определенными объектами недвижимости, ведет к отказу от участия в торгах лиц, заинтересованных в приобретении помещений. Это свидетельствует об ограничении конкуренции, в результате чего, обеспечена возможность участия в приватизации только крупных приобретателей, возможность участия в приватизационных процессах субъектов малого и среднего

бизнеса в данных торгах сведена к минимуму.

Укрупнение лотов привело к нарушению антимонопольного законодательства, выразившемуся в уменьшении потенциальных участников открытого аукциона, устранению от участия в аукционе претендентов, которые не обладают такими финансовыми ресурсами, но имеющих намерение приобрести меньшее количество помещений.

Согласно информации, полученной от бывшего арендатора помещений, которые являлись предметом торгов, ООО Производственно-коммерческая фирма «Такмак» данная организация могла бы участвовать в торгах при условии, если бы помещения выставлялись отдельными лотами.

В ходе рассмотрения дела антимонопольным органом были опрошены потенциальные участники аукциона, результаты опроса свидетельствуют о следующем:

Результатам опроса подверглись 29 респондентов, имеющих следующую организационно-правовую форму: ООО – 16; ИП – 10, иная форма – 3.

Для всех респондентов приватизация государственного имущества (нежилых помещений) представляет интерес.

На вопрос «в каком случае Вы готовы принимать участие в приватизации?» респонденты ответили следующим образом:

В случае если площадь помещения составляет:

- до 100 метров квадратных (8)
- от 100 до 200 метров квадратных (7)
- от 200 до 300 метров квадратных (1)
- более 300 метров квадратных (13);

В случае если лоты сформированы следующим образом:

- если в состав одного лота входит не более 1 помещения (10)
- если в состав одного лота входит не более 3 помещений (5)
- если в состав одного лота входит не более 5 помещений (5)
- в состав одного лота входит более 5 помещений (9)

Таким образом, абсолютное большинство опрошенных могли бы принять участие в аукционе в случае, если бы в состав одного лота входило - не более 5 помещений, что свидетельствует о том, что формирование лота из 18 помещений ограничило права потенциальных участников на участие в аукционе.

Целями [Закона](#) о защите конкуренции являются обеспечение единства экономического пространства, свободного перемещения товаров, свободы экономической деятельности в Российской Федерации, защита конкуренции и

создание условий для эффективного функционирования товарных рынков ([часть 2 статьи 1](#) Закона N 135-ФЗ).

В силу [статьи 1](#) Закона о защите конкуренции данный Закон определяет организационные и правовые основы защиты конкуренции, в том числе предупреждения и пресечения 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 ([часть 1](#)); 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 ([часть 2](#)).

Согласно [части 1 статьи 15](#) Закона N 135-ФЗ федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия) запрещается установление запретов или введение ограничений в отношении свободного перемещения товаров в Российской Федерации, иных ограничений прав хозяйствующих субъектов на продажу, покупку, иное приобретение, обмен товаров, создание дискриминационных условий.

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 создание участнику торгов или нескольким участникам торгов преимущественных условий участия в торгах.

При рассмотрении настоящего дела Комиссией Красноярского УФАС России дана оценка количеству объединенных в один лот помещений, их расположение и данные кадастрового учета, сведения о семи поданных заявках на участие в торгах, количество желающих приобрести, включенные в единый лот, помещения по отдельности, а также приняты во внимание организационная, социальная и экономическая целесообразность такого объединения (соответствующие последствия).

Красноярское УФАС приходит к выводу о том, что наличие нескольких лотов увеличивает количество потенциальных победителей, ведь в отношении каждого лота должен заключаться отдельный договор. Следовательно, чем больше лотов, тем больше потенциальных победителей внутри одного аукциона или конкурса. Формирование лотов должно обеспечивать заключение договора на максимально выгодных для заказчика торгов условиях.

Антимонопольный орган также приходит к выводу, что формирование более мелких лотов и участие в аукционе большего количества участников могло привести к значительному увеличению стоимости реализуемого имущества.

Вместе с тем, существенного увеличения стоимости реализуемого имущества при проведении аукциона не произошло, таким образом, принцип результативности и эффективности использования бюджетных средств при проведении аукциона не достигнут.

Издание Агентством по управлению государственным имуществом Красноярского края приказа № 11-201п от 15.02.2011, предусматривающего приватизацию нежилых помещений, расположенных по адресу г. Красноярск, пр. Мира, 86, единым лотом и принятие правительством Красноярского края решения о приватизации нежилых помещений, расположенных в здании памятника истории и культуры по адресу: г. Красноярск, пр. Мира, 86 единым лотом (на заседании Правительства Красноярского края 16 ноября 2010) не согласуются с требованиями федерального законодательства и принципами права. Вопрос о правомерности распоряжения уполномоченным субъектом собственностью публично-правового образования не может быть решен без учета насущных потребностей граждан (публичных интересов), экономического и социального эффекта от вероятной перспективы приватизации, а равно без учета баланса интересов значительного круга лиц и условий, обеспечивающих должную конкурентную среду.

Таким образом, в действиях Агентства по управлению государственным имуществом Красноярского края имеют место нарушения ч.1 ст.15 и ч. 1 ст. 17 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившиеся в ограничении доступа к участию в торгах потенциальных претендентов, относящихся к малому и среднему бизнесу, при проведении аукциона по продаже государственного имущества Красноярского края (ОАО «НГЛ» и помещений по адресу г. Красноярск, пр. Мира, 86), и, соответственно, в ограничении конкуренции. В действиях Правительства Красноярского края имеет место нарушение части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 N135-ФЗ «О защите конкуренции» в части принятия решения о приватизации нежилых помещений, расположенных в здании памятника истории и культуры по адресу: г. Красноярск, пр. Мира, 86, единым лотом на заседании Правительства Красноярского края 16 ноября 2010 года, что повлекло необоснованное укрупнение лота организатором аукциона - Агентством по управлению государственным имуществом Красноярского края, что привело (могло привести) к ограничению доступа к участию в торгах (в связи с необоснованным укрупнением лота) потенциальных претендентов, относящихся к субъектам малого и среднего предпринимательства, при проведении аукциона по продаже государственного имущества Красноярского края (нежилых помещений, расположенных по адресу г. Красноярск, пр. Мира, 86), нарушению прав хозяйствующих субъектов (потенциальных участников аукциона) на равный доступ к участию в торгах.

Комиссия Красноярского УФАС России соглашается с доводом Ответчика (Агентства по управлению государственным имуществом Красноярского края) о том, что нарушение пункта 10 статьи 31.1 Закона № 7-ФЗ не может рассматриваться в рамках настоящего дела, в связи с тем, что указанное нарушение не оказывает влияния на конкуренцию и не относится к компетенции антимонопольного органа.

Довод Агентства по управлению государственным имуществом Красноярского

края и Алексеева В.Е. «о целесообразности формирования лота в связи с тем, что в здании имеются помещения, которые носят вспомогательный характер, и при продаже по отдельности, данные помещения могли остаться невостребованными, кроме того формирование лотов было обусловлено необходимостью содержания в надлежащем состоянии мест общего пользования (фасады, крыша, и т.д.)», подлежит отклонению по следующему основанию:

Согласно разъяснению Пленума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации, содержащемуся в Постановлении от 23 июля 2009 года № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания» отношения собственников помещений, расположенных в нежилом здании, возникающие по поводу общего имущества в таком здании, прямо законом не урегулированы. Поэтому в соответствии с [пунктом 1 статьи 6](#) ГК РФ к указанным отношениям подлежат применению нормы законодательства, регулирующие сходные отношения, в частности [статьи 249, 289, 290](#) ГК РФ.

В силу изложенного собственнику отдельного помещения в здании во всех случаях принадлежит доля в праве общей собственности на общее имущество здания.

К общему имуществу здания относятся, в частности, помещения, предназначенные для обслуживания более одного помещения в здании, а также лестничные площадки, лестницы, холлы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном здании оборудование (технические подвалы), крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции этого здания, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

Право общей долевой собственности на общее имущество принадлежит собственникам помещений в здании в силу закона вне зависимости от его регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - реестр).

Таким, образом, в том случае, если бы места общего пользования остались невостребованными они в силу закона являлись бы собственностью собственников нежилых помещений, расположенных в здании.

Целесообразность включения 18 помещений в состав одного лота опровергается также тем, обстоятельством, что часть помещений была свободна от права третьих лиц, а часть помещений была обременена правом аренды.

Довод Агентства по управлению государственным имуществом Красноярского края о том, что действующее законодательство не содержит запрета на приватизацию нескольких помещений единым лотом, также подлежит отклонению в связи со следующим:

При формировании условий конкурса (аукциона) заказчик (продавец) не должен игнорировать предмет и цели [Закона](#) N 135-ФЗ, [Федерального закона от 21.12.2001 N 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества"](#), направленные на эффективное использование государственной (муниципальной)

собственности, на достижение публичности, открытости и прозрачности при реализации государственного имущества, эффективности использования бюджетных средств и развитие добросовестной конкуренции, а также должен соблюдать требования [статьи 17](#) Закона N 135-ФЗ, запрещающей совершение любых действий, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции при проведении торгов.

Довод Агентства по управлению государственным имуществом Красноярского края и Правительства Красноярского края о том, что решение о приватизации помещений в составе единого лота принято в целях сохранения памятника, обеспечения проведения реставрационных работ, также подлежит отклонению, т.к. количество победителей торгов не влияет на сохранность объекта культурного наследия, действующее законодательство позволяет заключать охранные обязательства с несколькими (каждым) победителями. Кроме того, данный довод опровергается фактическими действиями Агентства по управлению государственным имуществом Красноярского края, а именно принятием решения (Приказа №11-913 от 26.06.2012) о приватизации конкретного (отдельного) помещения площадью 11,9 кв.м., расположенного в здании, являющемся объектом культурного наследия - Проспект Мира, д. 57, помещение 11.

Учитывая вышеизложенные фактические и правовые обстоятельства, Комиссия приходит к выводу:

о наличии в действиях Агентства по управлению государственным имуществом Красноярского края нарушений, предусмотренных ч.1 ст.15 и ч. 1 ст.17 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившихся в ограничении доступа к участию в торгах потенциальных претендентов, относящихся к малому и среднему бизнесу, при проведении аукциона по продаже государственного имущества Красноярского края (ОАО «НГЛ» и помещений по адресу г. Красноярск, пр. Мира, 86), и, соответственно, в ограничении конкуренции;

о наличии в действиях Правительства Красноярского края нарушения, предусмотренного частью 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 N135-ФЗ «О защите конкуренции» в части принятия решения о приватизации нежилых помещений, расположенных в здании памятника истории и культуры по адресу: г. Красноярск, пр. Мира, 86, единым лотом на заседании Правительства Красноярского края 16 ноября 2010 года, что повлекло необоснованное укрупнение лота организатором аукциона - Агентством по управлению государственным имуществом Красноярского края, что привело (могло привести) к ограничению доступа к участию в торгах (в связи с необоснованным укрупнением лота) потенциальных претендентов, относящихся к субъектам малого и среднего предпринимательства, при проведении аукциона по продаже государственного имущества Красноярского края (нежилых помещений, расположенных по адресу г. Красноярск, пр. Мира, 86), нарушению прав хозяйствующих субъектов (потенциальных участников аукциона) на равный доступ к участию в торгах.

Соответствующими действиями нарушен публичный порядок, обеспечивающий конкуренцию, а также ущемлены интересы потенциальных претендентов, относящихся к субъектам малого и среднего предпринимательства.

В соответствии с [п. 1 ст. 449](#) ГК РФ торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица.

Часть 4 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» предусматривает последствия за нарушения требований, установленных ч. ч. 1 - 3 указанной статьи. При нарушении требований, установленных данной статьей, торги, а также сделки, заключенные на этих торгах, могут быть признаны недействительными. Данному положению корреспондирует также ст. 449 ГК РФ, согласно которой торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица. Признание торгов недействительными влечет недействительность договора, заключенного с лицом, выигравшим торги.

Пленум ВАС РФ в порядке судебного толкования разъяснил, что споры о признании таких торгов недействительными рассматриваются по правилам, установленным для признания недействительными оспоримых сделок. Если лицо полагает, что сделка, заключенная на торгах, недействительна, оно вправе оспорить указанную сделку ([п. 44](#) Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав").

Учитывая, что на момент вынесения решения антимонопольным органом заявителем - АНО СК «Богатырь» реализовано право на защиту своих гражданских прав, предусмотренное статьями 11 и 12 Гражданского кодекса Российской Федерации, путем обращения в Центральный районный суд города Красноярск с иском о признании вышеуказанных торгов и договора купли-продажи от 25 марта 2011 года № 11-ПН-034-050 недействительными Комиссия полагает, что отсутствует целесообразность обращения в суд с иском о признании торгов недействительными, а также необходимость выдачи предписания.

На основании изложенного, Комиссия по рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»

РЕШИЛА:

1. Признать Агентство по управлению государственным имуществом Красноярского края нарушившим часть 1 статьи 15, часть 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 N135-ФЗ «О защите конкуренции» в части издания приказа № 11-201п от 15.02.2011, предусматривающего приватизацию нежилых помещений, расположенных по адресу г. Красноярск, пр. Мира, 86, единым лотом, что привело (могло привести) к ограничению доступа к участию в торгах (в связи с необоснованным укрупнением лота) потенциальных претендентов, относящихся к субъектам малого и среднего предпринимательства, при проведении аукциона по продаже государственного имущества Красноярского края (нежилых помещений, расположенных по адресу г. Красноярск, пр. Мира, 86), нарушению прав хозяйствующих субъектов (потенциальных участников аукциона) на равный доступ к участию в торгах.

2. Признать Правительство Красноярского края нарушившим часть 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 N135-ФЗ «О защите конкуренции» в части принятия решения о приватизации нежилых помещений, расположенных в здании памятника истории и культуры по адресу: г. Красноярск, пр. Мира, 86 единым лотом на заседании Правительства Красноярского края 16 ноября 2010 года, что повлекло необоснованное укрупнение лота организатором аукциона Агентством по управлению государственным имуществом Красноярского края, что привело (могло привести) к ограничению доступа к участию в торгах (в связи с необоснованным укрупнением лота) потенциальных претендентов, относящихся к субъектам малого и среднего предпринимательства, при проведении аукциона по продаже государственного имущества Красноярского края (нежилых помещений, расположенных по адресу г. Красноярск, пр. Мира, 86), нарушению прав хозяйствующих субъектов (потенциальных участников аукциона) на равный доступ к участию в торгах.

3. Учитывая, что заявителем - АНО СК «Богатырь» реализовано право на защиту своих гражданских прав, предусмотренное статьями 11 и 12 Гражданского кодекса Российской Федерации, путем обращения в Центральный районный суд города Красноярска с иском о признании вышеуказанных торгов и договора купли-продажи от 25 марта 2011 года № 11-ПН-034-050 недействительными, предписание не выдавать, в суд с иском о признании торгов недействительными не обращаться.

Настоящее решение может быть обжаловано в Арбитражный суд Красноярского края в течение трех месяцев с момента вынесения решения.

Председатель Комиссии

Е.А. Лужбин

Члены Комиссии

М.А. Дударева

Е.В. Пономарева