

## **РЕШЕНИЕ**

**по делу № 151-ФАС52-10/17**

**13 февраля 2017 года**

**г. Нижний**

**Новгород**

Комиссия № 4 Управления Федеральной антимонопольной службы по Нижегородской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), в составе:

- председатель комиссии, заместитель  
руководителя,
- заместитель начальника отдела контроля органов  
государственной власти,
- член комиссии, ведущий специалист-эксперт  
отдела контроля органов государственной власти,

при участии:

- С. – представителя ООО «Объектстрой» по доверенности от 08.02.2017 № 25/2017;

- Г. - представителя ООО «Объектстрой» по доверенности от 08.02.2017 № 24/2017;

- И. – представителя КУГИ и ЗР администрации г. Н.Новгорода по доверенности от 10.02.2017 № 1-1720/17-ис;

- Щ. (на заседании 09.02.2017) – представителя Комитета по управлению городским имуществом и земельными ресурсами администрации города Нижнего Новгорода (далее – КУГИ и ЗР администрации г. Н.Новгорода) по доверенности от 25.12.2016 № 20-03/18948/16-ис;

в открытом заседании комиссии с объявлением резолютивной части решения жалобу ООО «Объектстрой» на действия КУГИ и ЗР администрации г. Н.Новгорода при организации аукциона, по продаже муниципального имущества, нежилого здания, расположенного по адресу: г.Н.Новгород, проспект Гагарина, д.17А, военный городок №2, с открытой формой подачи предложений о цене (извещение №151216/0122571/01) 26 января 2017 года,

#### **УСТАНОВИЛА:**

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Нижегородской области поступила жалоба ООО «Объектстрой» на действия КУГИ и ЗР администрации г. Н.Новгорода при организации аукциона по продаже муниципального имущества, нежилого здания, расположенного по адресу: г.Н.Новгород, проспект Гагарина, д.17А, военный городок №2, с открытой формой подачи предложений о цене (извещение №151216/0122571/01).

Организатором указанного аукциона является Комитет по управлению городским имуществом и земельными ресурсами администрации города Нижнего Новгорода.

26 января 2017 года состоялся аукцион по продаже муниципального недвижимого имущества по 5 Лотам.

В своей жалобе заявитель сообщает, что извещение №151216/0122571/01 не содержит условия договора, заключаемого по результатам торгов. Также заявитель считает, что нежилое здание, выставленное на торги не может быть предметом аукциона, поскольку реализуется без земельного участка, на котором оно расположено.

Торги проведены в соответствии с Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее – Закон о приватизации).

Жалоба заявителя соответствует нормам предусмотренным пунктом 6 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, следовательно, принята Управлением к рассмотрению 08.04.2016 года.

На основании части 11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалоба ООО «Объектстрой» принята к рассмотрению Комиссией Нижегородского УФАС России № 4 по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

До рассмотрения жалобы по существу КУГИ и ЗР администрации г. Н.Новгорода представило документацию, предусмотренную частью 15 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, а также пояснения по поводу доводов заявителя, изложенных в жалобе. Ответчик сообщил, что, нежилое здание выставлено на продажу без земельного участка на котором расположено, поскольку данный участок находится в границах территорий общего пользования.

Рассмотрение жалобы ООО «Объектстрой» по существу состоялось 09.02.2017 и, после объявления перерыва в соответствии со статьей 46 Закона о защите конкуренции, продолжилось 13.02.2017.

На процедуру рассмотрения жалобы ООО «Объектстрой» прибыли представители организатора торгов, которым заместитель председателя комиссии разъяснил, что лица, участвующие в рассмотрении жалобы, имеют право знакомиться с имеющимися материалами, делать выписки из них, представлять доказательства и знакомиться с доказательствами, задавать вопросы другим лицам, участвующим в рассмотрении жалобы, заявлять ходатайства, давать пояснения в письменной или устной форме комиссии, приводить свои доводы по всем возникающим в ходе рассмотрения жалобы вопросам, знакомиться с ходатайствами других лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, возражать против ходатайств, доводов других лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, обжаловать решение антимонопольного органа, принятое по жалобе.

**Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Нижегородской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, исследовав имеющиеся в деле материалы, заслушав лиц участвующих в деле, пришла к следующим выводам.**

Согласно общим правилам пунктов 1 и 2 статьи 11 Гражданского кодекса Российской Федерации защиту нарушенных или оспоренных гражданских прав осуществляет в соответствии с подведомственностью дел, установленной процессуальным законодательством, суд, арбитражный суд или третейский суд. Защита гражданских прав в административном порядке осуществляется лишь в случаях, предусмотренных законом.

Законом, предоставляющим заинтересованным лицам право на обжалование в административном порядке действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, является Закон о защите конкуренции, в частности положения статьи 18.1 данного Закона, вступившая в силу 6 января 2012 года.

По правилам части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы 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, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд.

Вместе с тем в соответствии с частью 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

Данная норма определяет круг лиц, уполномоченных направлять жалобы в антимонопольный орган.

Правом на обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии обладают:

- 1) лица, подавшие заявки на участие в торгах;
- 2) иные лица, права или законные интересы которых могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, нарушения порядка организации и проведения торгов.

Таким образом, Комиссия приходит к выводу, что ООО «Объектстрой» обладает правом на обжалование действий организатора спорных торгов.

В силу пункта 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции 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.

Жалобы на торги в соответствии со статьей 18.1 Закона о защите конкуренции рассматриваются Федеральной антимонопольной службой и ее территориальными антимонопольными органами.

15.12.2016 официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети Интернет [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) размещено №151216/0122571/01 о проведении аукциона, по продаже муниципального имущества, нежилого здания, расположенного по адресу: г.Н.Новгород, проспект Гагарина, д.17А, военный городок №2, с открытой формой подачи предложений о цене (Лот №1)

Решением городской думы г. Н.Новгорода от 28.01.2015 № 1 указанное здание включено в прогнозный план (программу) приватизации муниципального имущества (с учетом изменений, внесенных решение городской думы г. Н.Новгорода от 18.02.2015 № 19).

Постановлением администрации г. Н.Новгорода от 11.10.2016 № 3281 принято решение о продаже рассматриваемого здания.

Согласно протоколу от 23.01.2017 № 5/2017/1 о признании претендентов участниками аукциона по лоту № 5 подано 14 заявок.

26.01.2017 составлен итоговый протокол заседания комиссии по проведению аукциона № 5/2017/2, в соответствии с которым победителем является В.

По результатам торгов, с соблюдением сроков, установленных частью 14 статьи 18 Закона о приватизации, заключен договор купли-продажи от 01.02.2017 № 2246.

Согласно части 1 статьи 28 Закона о приватизации - 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.

В данной норме закреплён принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков. При этом не установлено обязательного требования о включении

при проведении аукциона в лот земельных участков при приватизации отдельно стоящих объектов недвижимости, но закреплено, что переход прав в отношении земельных участков и расположенных на нем объектов недвижимости осуществляется одновременно.

В соответствии с пунктом 2 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации, если иное не предусмотрено законом, извещение о проведении торгов должно быть опубликовано организатором не позднее чем за тридцать дней до их проведения. Извещение должно содержать сведения о времени, месте и форме торгов, об их предмете, о существующих обременениях продаваемого имущества и о порядке проведения торгов, в том числе об оформлении участия в торгах, определении лица, выигравшего торги, а также сведения о начальной цене.

По условиям пункта обозначенной статьи условия договора, заключаемого по результатам торгов, определяются организатором торгов и должны быть указаны в извещении о проведении торгов.

Вместе с тем согласно пункту 4 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) отчуждение здания, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком, за исключением отчуждения здания, сооружения, находящихся на земельном участке, изъятом из оборота в соответствии со статьей 27 ЗК РФ.

В силу пункта 8 статьи 27 ЗК РФ запрещается приватизация земельных участков в границах территории общего пользования.

Согласно пункту 8 статьи 28 ЗК РФ земельные участки в составе земель общего пользования отчуждению не подлежат.

Пунктом 12 статьи 85 ЗК РФ определено, что земельные участки общего пользования занятые определенными данной статьей объектами могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации.

Распоряжением Правительства Нижегородской области от 17.08.2015 № 1520-р утвержден проект планировки и межевания территории в границах Окский съезд, ул. Студенческая, проспект Гагарина.

В соответствии со свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области от 05.12.2012 № 52 АД 545081, указанное нежилое здание расположено на земельном участке с кадастровым номером 52:18:0070045:133.

Согласно письму Департамента градостроительного развития и архитектуры администрации г. Н.Новгорода от 14.01.2016 № 12-01-13-49/16/ис

земельный участок, на котором расположено рассматриваемое нежилое здание, включен в территорию общего пользования.

На основании вышеизложенного, Комиссия приходит к выводу, что решение о продаже спорного нежилого здания без земельного участка является правомерным.

Информационное сообщение о проведении данного аукциона на официальном сайте торгов содержит сведения, предусмотренные частью 3 статьи 15 Закона о приватизации, кроме того, в извещении указано, что информация об условиях договора купли продажи объектов муниципального имущества можно получить в комитете по указанному адресу.

Запросов о получении информации об условиях договора купли продажи спорного объекта муниципального имущества в адрес организатора торгов не поступало.

Рассматривая довод заявителя о процедурных нарушениях при проведении рассматриваемых торгов, Комиссия Нижегородское УФАС России отмечает, что принимая решение об участии в данном аукционе, ООО «Объектстрой» согласилось с условиями его проведения, указанными в извещении (продажа нежилого помещения без земельного участка), считая действия организатора торгов законными (о чем свидетельствует факт подачи заявки на участие в аукционе).

Следовательно, ООО «Объектстрой», являясь участником аукциона, не считало свои права и законные интересы нарушенными до момента подведения итогов торгов.

Частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной.

Согласно части 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа не связана доводами жалобы, рассматривает все обстоятельства в совокупности и принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

Комиссией антимонопольного органа иных нарушений в действиях КУГИ и ЗР администрации г. Н.Новгорода не выявлено.

На основании изложенного, руководствуясь статьей 18.1 (частями 17, 20) Федерального закона «О защите конкуренции», Комиссия Нижегородского УФАС России

**решила:**

Признать жалобу общества с ограниченной ответственностью ООО «Объектстрой» на действия Комитета по управлению городским имуществом и земельными ресурсами администрации города Нижнего Новгорода при организации аукциона по продаже муниципального имущества, нежилого здания, расположенного по адресу: г.Н.Новгород, проспект Гагарина, д.17А, военный городок №2, с открытой формой подачи предложений о цене (извещение №151216/0122571/01) необоснованной.

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

Председатель комиссии

Члены комиссии