

Публикация документа не является официальной. Официально правовые акты публикуются в официальных печатных изданиях в соответствии с действующим законодательством.

Организатору торгов –

Департаменту имущественных отношений
и государственных закупок Новгородской
области

пл. Победы-Софийская, д. 1,

Великий Новгород, 173005

Заявителю – ООО «СитиКом»

ул. Центральная, д. 18, кв. 76,

Новгородская обл., Новгородский р-н,

д. Григорово, 173018

исх. № 3652/03 от 02.08.2017

РЕШЕНИЕ

по результатам рассмотрения жалобы

о нарушении порядка организации и проведения обязательных в
соответствии

с законодательством Российской Федерации торгов

28 июля 2017 года Великий Новгород

Комиссия по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 27.06.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) Управления Федеральной антимонопольной службы по Новгородской области (далее – Комиссия) в составе:

Куриков И.А. – председатель Комиссии, заместитель руководителя – начальник отдела Управления;

Петров Д.А. – член Комиссии, главный специалист-эксперт Управления;

Герасимова М.В. – член Комиссии, специалист-эксперт Управления,

в присутствии представителей:

- организатора торгов – Департамента имущественных отношений и государственных закупок Новгородской области – ...;

- заявителя – Общества с ограниченной ответственностью «СитиКом» – ...,

рассмотрев жалобу Общества с ограниченной ответственностью «СитиКом» (173018, Новгородская область, Новгородский район, д. Григорово, ул. Центральная, д. 18, кв. 76; далее – ООО «СитиКом») на действия организатора торгов – Департамента имущественных отношений и государственных закупок Новгородской области (далее – Департамент) при проведении торгов в форме открытого аукциона по продаже государственного имущества, расположенного в д. Подберезье Новгородского района Новгородской области, извещение № 020617/0227151/01 о проведении которого было размещено на официальном сайте в сети «Интернет» www.torgi.gov.ru (далее – официальный сайт) 02.06.2017,

УСТАНОВИЛА:

10.07.2017 в Управление Федеральной антимонопольной службы по Новгородской области (далее – Новгородское УФАС России) поступила жалоба ООО «СитиКом» на действия организатора торгов – Департамент при проведении торгов в форме открытого аукциона по продаже государственного имущества, расположенного в д. Подберезье Новгородского района Новгородской области, извещение № 020617/0227151/01 о проведении которого было размещено на официальном сайте 02.06.2017 (вх. № 3915 от 10.07.2017 Новгородского УФАС России; далее

– Жалоба).

Предметом рассматриваемых торгов является следующее недвижимое имущество:

- сооружение железнодорожного подъездного пути (АБЗ), назначение – ж/д подъездной путь (АБЗ), 1994 года постройки, протяженность 1054 м, кадастровый номер <...> :11:1300109:1286, расположенное по адресу: Новгородская область, Новгородский район, д. Подберезье (стоимость – 3 200 000 рублей);

- лаборатория-весовая – нежилое одноэтажное здание, год постройки не определен, общая площадь 72,4 кв. м, кадастровый номер <...> :11:1300109:1476, расположенная по адресу: Новгородская область, Новгородский район, д. Подберезье (стоимость – 500 000 рублей);

- земельный участок с кадастровым номером 53:11:1300114:4 площадью 66233 кв.м, из земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения, по адресу: Новгородская область, Новгородский район, Трубичинское сельское поселение, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала, разрешенное использование земельного участка: для содержания производственной базы (стоимость – 9 900 000 рублей).

Начальная максимальная цена продажи государственного имущества – 13 600 000 рублей.

Жалоба подана в соответствии со статьей 18.1 Закона о защите конкуренции и с соблюдением требований, предусмотренных частью 6 указанной статьи.

Суть доводов Жалобы, а также дополнений к ней (вх. № 4386 от 24.07.2017, вх. № 4416 от 25.07.2017, № 4497 от 28.07.2017 Новгородского УФАС России) сводится к следующему.

1. Все объекты недвижимости, являющиеся предметом рассматриваемых торгов, находятся в аренде ООО «СитиКом», интересы которого напрямую затрагивают результаты проведенного аукциона.

Содержание размещенного на официальном сайте информационного сообщения о проведении торгов не содержит сведений о сроках обременения арендными отношениями с ООО «СитиКом» земельного участка с кадастровым номером 53:11:1300114:4 площадью 66233 кв.м, что противоречит требованиям статьи 15 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее – Закон о приватизации). Указанная информация является

существенной как для участников торгов, так и для ООО «СитиКом».

2. При формировании предмета торгов Департаментом произведено намеренное и необоснованное укрупнение приватизируемого имущества. В один лот помимо строений включен земельный участок, переданный ООО «СитиКом» в долгосрочную аренду. При этом податель Жалобы как субъект малого предпринимательства имеет право преимущественного выкупа указанного имущества в соответствии с частью 2.1 статьи 9 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 159-ФЗ), но Департамент, выставив имущество на торги, лишил ООО «СитиКом» данного права.

Преднамеренное укрупнение лота (предмета торгов) привело к повышению размера обеспечения участия в аукционе (задатка), что повлекло невозможность для ООО «СитиКом» принять участие в торгах по причине отсутствия достаточных средств для внесения задатка.

3. В информационном сообщении о проведении рассматриваемых торгов указано, что аукцион проводится на основании приказа Департамента от 25.04.2017 № 959 «Об условиях приватизации недвижимого имущества».

Однако в нарушение статьи 15 Закона о приватизации данный приказ, фактически представляющий собой решение об условиях приватизации недвижимого имущества, на официальном сайте размещен не был.

В действительности недвижимое имущество, являющееся предметом торгов, выставлено на продажу на основании приказа Департамента от 04.05.2017 № 1053 «Об условиях приватизации недвижимого имущества».

Указанные противоречия свидетельствуют о нарушении порядка информационного обеспечения приватизации государственного имущества.

4. Отчеты об оценке имущества, являющегося предметом торгов, подготовленные ООО «Деловой центр «СОВА», ООО «СитиКом» считает недействительными, так как в приложенных к отчетам задании на оценку имущества отсутствует подпись заказчика – Департамента и оттиск его печати, то есть договор на оценку фактически не заключен.

Кроме того, сами отчеты должны быть подробнее, оценщик на объектах не появлялся, фактическое состояние сооружений не оценивал, безосновательно применил при расчетах понижающие коэффициенты, чем существенно снизил стоимость имущества.

5. Договор купли-продажи по итогам рассматриваемых торгов заключен

Департаментом с нарушением сроков, установленных частью 7 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции (не ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте).

6. Включив в предмет торгов здание лаборатории-весовой Департамент фактически отменил предоставление ООО «СитиКом» преференции как субъекту малого предпринимательства путем передачи в аренду данного недвижимого имущества сроком на пять лет (с 25.04.2016 по 24.04.2021), одобренной решением Новгородского УФАС России № 157/п от 18.04.2016.

Поскольку здание лаборатории-весовой было передано Департаментом в поддержку субъекта малого предпринимательства, его продажа незаконна, так как противоречит части 2 статьи 18 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» (далее – Закон № 209-ФЗ).

Учитывая изложенное, податель Жалобы просит дать оценку вышеприведенным доводам и устранить последствия допущенных при проведении торгов нарушений.

На рассмотрении Жалобы представители ООО «СитиКом» поддержали ее доводы в полном объеме.

Организатор торгов – Департамент считает жалобу необоснованной по основаниям, указанным в возражениях на Жалобу (вх. № 4073 от 17.07.2017 Новгородского УФАС России) и дополнений к ним (вх. № 4435 от 26.07.2017 Новгородского УФАС России) следующего содержания.

1. Содержание информационного сообщения о продаже государственного имущества определено пунктом 3 статьи 15 Закона о приватизации и указание в нем на факт обременения имущества и его срок не является обязательным.

Обременения в целях продажи государственного имущества определены статьей 31 Закона о приватизации, ими являются сервитут и некоторые ограничения по использованию имущества, к которым договор аренды не относится.

2. ООО «СитиКом» не обладает правом преимущественного выкупа имущества, являющегося предметом рассматриваемых торгов, в соответствии с частью 2.1 статьи 9 Закона № 159-ФЗ, поскольку по состоянию на 1 июля 2015 года не владело данным имуществом непрерывно в течение трех и более лет. Кроме того, выставленное на продажу имущество не было включено в утвержденный в соответствии с частью 4 статьи 18 Закона № 209-ФЗ перечень государственного имущества Новгородской области, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства.

3. Указание в информационной сообщении на приказ Департамента от 25.04.2017 № 959 является технической ошибкой, не влияющей на результаты торгов. Условия приватизации были утверждены приказом Департамента от 04.05.2017 № 1053, размещенном на официальном сайте.

4. Довод заявителя о недостоверности определения оценщиком (занижении) стоимости приватизируемого имущества не имеет отношения к самой процедуре и порядку проведения торгов. Оспаривание рыночной стоимости, установленной в отчете об оценке, допускается только в судебном порядке.

На рассмотрении Жалобы представители Департамента поддержали возражения на нее в полном объеме и дополнительно устно пояснили, что включение в предмет рассматриваемых торгов здания лаборатории-весовой не представляет собой нарушение части 2 статьи 18 Закона № 209-ФЗ, поскольку, как указано выше, данное имущество не включено в перечень государственного имущества Новгородской области, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства.

Исследовав представленные материалы Жалобы и заслушав доводы представителей сторон, Комиссия проходит к следующим выводам.

1. В соответствии с пунктом 1 статьи 447 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) договор, если иное не вытекает из его существа, может быть заключен путем проведения торгов. Договор заключается с лицом, выигравшим торги.

В соответствии с пунктом 4 статьи 447 ГК РФ торги (в том числе электронные) проводятся в форме аукциона, конкурса или в иной форме, предусмотренной законом.

Выигравшим торги на аукционе признается лицо, предложившее наиболее высокую цену, а по конкурсу – лицо, которое по заключению конкурсной комиссии, заранее назначенной организатором торгов, предложило лучшие условия. Форма торгов определяется собственником продаваемой вещи или обладателем реализуемого имущественного права, если иное не предусмотрено законом.

В соответствии с подпунктом 2 пункта 1 статьи 13 Закона о приватизации одним из способов приватизации государственного и муниципального имущества является продажа государственного или муниципального имущества на аукционе.

Порядок организации и проведения такого аукциона определен статьей 18 Закона о приватизации и Положением об организации продажи государственного или муниципального имущества на аукционе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 12.08.2002 № 585 (далее – Положение об организации продажи имущества на

аукционе).

Согласно пункту 5 статьи 18 Закона о приватизации информационное сообщение о проведении аукциона должно содержать сведения, предусмотренные статьей 15 Закона о приватизации.

Требования к содержанию информационного сообщения о продаже государственного или муниципального имущества установлены пунктом 3 статьи 15 Закона о приватизации, в котором отсутствуют указания на необходимость включения в такое сообщение сведений о сроках обременения приватизируемого имущества договором аренды, заключенным организатором торгов с хозяйствующим субъектом.

Положение об организации продажи имущества на аукционе иных требований к содержанию информационного сообщения, кроме установленных Законом о приватизации, также не содержит.

При этом следует отметить, что в информационном сообщении о проведении рассматриваемых торгов, размещенном на официальном сайте, Департаментом было указано на факт обременения имущества правом аренды ООО «СитиКом» с указанием срока действия соответствующих договоров в отношении сооружения железнодорожного подъездного пути (АБЗ) (до 17.06.2017) и лаборатории-весовой (до 24.04.2021).

Неуказание такого срока в отношении арендуемого ООО «СитиКом» земельного участка с кадастровым номером 53:11:1300114:4 площадью 66233 кв.м не представляет собой нарушения действующего законодательства Российской Федерации о проведении торгов по продаже государственного и муниципального имущества. Доказательств того, что неуказание данного срока повлияло на результаты торгов, количество участников аукциона и их права, также не имеется (на участие в аукционе поступило 3 заявки, по результатам торгов цена продажи увеличилась с 13 600 000 рублей до 14 960 000 рублей, аукцион признан состоявшимся).

Таким образом, в данной части Жалоба является необоснованной.

2. Согласно статье 1 Закона № 159-ФЗ настоящий Федеральный закон регулирует отношения, возникающие в связи с отчуждением из государственной собственности субъектов Российской Федерации или из муниципальной собственности недвижимого имущества, арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства (далее также - арендуемое имущество), в том числе особенности участия субъектов малого и среднего предпринимательства в приватизации арендуемого имущества.

Согласно части 2.1 статьи 9 Закона № 159-ФЗ заявитель по своей инициативе вправе направить в уполномоченный орган заявление в отношении имущества, включенного в утвержденный в соответствии с [частью 4 статьи 18](#) Федерального закона «О развитии малого и среднего предпринимательства

в Российской Федерации» перечень государственного имущества или муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства, при условии, что:

1) арендуемое имущество по состоянию на 1 июля 2015 года находится в его временном владении и (или) временном пользовании непрерывно в течение трех и более лет в соответствии с договором или договорами аренды такого имущества;

2) арендуемое имущество включено в утвержденный в соответствии с [частью 4 статьи 18](#) Закона № 209-ФЗ перечень государственного имущества или муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства, в течение пяти и более лет до дня подачи этого заявления.

Согласно части 4 статьи 18 Закона № 209-ФЗ федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления утверждают перечни государственного имущества и муниципального имущества, свободного от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства) с ежегодным - до 1 ноября текущего года дополнением таких перечней государственным имуществом и муниципальным имуществом. Государственное и муниципальное имущество, включенное в указанные перечни, используется в целях предоставления его во владение и (или) в пользование на долгосрочной основе (в том числе по льготным ставкам арендной платы) субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, а также может быть отчуждено на возмездной основе в собственность субъектов малого и среднего предпринимательства в соответствии с частью 2.1 статьи 9 Закона № 159-ФЗ.

Между тем, как установлено в результате рассмотрения Жалобы имущество, являющееся предметом рассматриваемых торгов, не включено в перечень государственного имущества Новгородской области, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства (размещен на официальном сайте Департамента экономического развития Новгородской области в сети «Интернет» по адресу: <https://econom.novreg.ru/business/programm/lmuPod/>).

Кроме того, согласно приказам Департамента от 29.10.2015 № 2648 и от 20.04.2016 № 1020 «О передаче в аренду областного имущества» (в отношении сооружения железнодорожного подъездного пути (АБЗ) и лаборатории-весовой соответственно), а также Договору от 14.11.2015 уступки прав и

обязанностей арендатора по договору аренды № 594 от 20.11.2009 (в отношении земельного участка с кадастровым номером 53:11:1300114:4 площадью 66233 кв.м) все объекты недвижимости, являющиеся предметом рассматриваемых торгов, были переданы ООО «СитиКом» в аренду после 1 июля 2015 года, что исключает возможность возникновения у подателя Жалобы преимущественного права их выкупа на основании части 2.1 статьи 9 Закона № 159-ФЗ.

Следует также отметить, что срок аренды ООО «СитиКом» сооружения железнодорожного подъездного пути (АБЗ) истек 17.06.2017, то есть до даты проведения аукциона и подведения его итогов (04.07.2017).

Также Комиссия приходит к выводу, что Законом о приватизации не установлено каких-либо запретов на продажу путем проведения торгов государственного и муниципального имущества, переданного в долгосрочную аренду.

Учитывая изложенное, довод Жалобы о намеренном укрупнении организатором торгов предмета продажи с целью лишения ООО «СитиКом» права преимущественного выкупа арендуемого им имущества не нашел своего подтверждения.

3. Рассматриваемые торги проводятся в соответствии с приказом Департамента от 04.05.2017 № 1053 «О условиях приватизации недвижимого имущества», содержание которого отражено в информационном сообщении о проведении аукциона, размещенном на официальном сайте.

При этом упомянутый в информационном сообщении приказ Департамента от 25.04.2017 № 959 не имеет отношения к приватизации государственного имущества и в действительности утверждает внесение изменений в устав акционерного общества, акции которого находятся в собственности Новгородской области.

Комиссия расценивает данное несоответствие номера и даты приказа Департамента в качестве технической ошибки допущенной при формировании информационного сообщения о проведении торгов, которая при этом не изменяет смысл и содержание объявленных условий проведения торгов, не вводит участников закупки в заблуждение относительно предмета аукциона и порядка его проведения и не свидетельствует о ненадлежащем информационном обеспечении приватизации государственного имущества.

Следовательно, в данной части Жалоба также необоснованна.

4. Согласно статье 12 Закона о приватизации начальная цена подлежащего приватизации государственного или муниципального имущества устанавливается в случаях, предусмотренных настоящим Федеральным законом, в соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность, при условии, что со дня

составления отчета об оценке объекта оценки до дня размещения на официальном сайте в сети «Интернет» информационного сообщения о продаже государственного или муниципального имущества прошло не более чем шесть месяцев.

В данном случае начальная цена продажи имущества, составляющего предмет торгов, определена на основании трех Отчетов об оценке рыночной стоимости от 18.04.2017, выполненных ООО «Деловой центр «Сова» (195112, г. Санкт-Петербург, пр. Малоохтинский, д. 68, лит. А, пом. 2Н, оф. 100).

Согласно статье 13 Федерального закона от 29.07.1998 № 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.

Учитывая изложенное, доводы Жалобы относительно оспаривания установленной в вышеуказанных отчетах рыночной стоимости недвижимого имущества не могут быть предметом рассмотрения Комиссии по причине отсутствия у антимонопольного органа соответствующих полномочий и подлежат проверке исключительно в судебном порядке.

5. Согласно Протоколу № 1 об итогах аукциона по продаже недвижимого имущества, расположенного по адресу: Новгородский район, д. Подберезье (Лот № 1) от 04.07.2017 победителем рассматриваемых торгов признано Общество с ограниченной ответственностью «АСДОРТРАНС» (109029, г. Москва, Боевский проезд, д. 9; далее – ООО «АСДОРТРАНС»), предложившее цену продажи 14 960 000 рублей.

05.07.2017 на основании указанного протокола между Департаментом и ООО «АСДОРТРАНС» был заключен Договор № 92/179 купли-продажи имущества.

Согласно пункту 14 статьи 18 Закона о приватизации в течение пяти рабочих дней с даты подведения итогов аукциона с победителем аукциона заключается договор купли-продажи.

Аналогичные правила содержит пункт 19 Положения об организации продажи имущества на аукционе.

Таким образом, заключение договора по итогам рассматриваемых торгов на следующий день после подведения итогов аукциона не противоречит действующему законодательству Российской Федерации о проведении торгов по продаже государственного и муниципального имущества.

Ссылка ООО «СитиКом» на положения части 7 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции в данном случае несостоятельна, поскольку статья 17.1 Закона о защите конкуренции распространяет свое действие на заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, то есть не регулирует отношения по продаже (приватизации) государственного и муниципального имущества.

6. Согласно пункту 1 статьи 4 Закона о приватизации законодательство Российской Федерации о приватизации состоит из настоящего Федерального закона и принимаемых в соответствии с ним других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации.

В соответствии со статьей 1 Закона № 209-ФЗ настоящий Федеральный закон регулирует отношения, возникающие между юридическими лицами, физическими лицами, органами государственной власти Российской Федерации, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления в сфере развития малого и среднего предпринимательства, определяет понятия субъектов малого и среднего предпринимательства, инфраструктуры поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, виды и формы такой поддержки.

Согласно части 1 статьи 18 Закона № 209-ФЗ оказание имущественной поддержки субъектам малого и среднего предпринимательства, а также организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства (за исключением указанных в статье 15 настоящего Федерального закона государственных фондов поддержки научной, научно-технической, инновационной деятельности, осуществляющих деятельность в форме государственных учреждений), осуществляется органами государственной власти, органами местного самоуправления в виде передачи во владение и (или) в пользование государственного или муниципального имущества, в том числе земельных участков, зданий, строений, сооружений, нежилых помещений, оборудования, машин, механизмов, установок, транспортных средств, инвентаря, инструментов, на возмездной основе, безвозмездной основе или на льготных условиях в соответствии с государственными программами (подпрограммами) Российской Федерации, государственными программами (подпрограммами) субъектов Российской Федерации, муниципальными программами (подпрограммами). Указанное имущество должно использоваться по целевому назначению.

В соответствии с частью 2 статьи 18 Закона № 209-ФЗ запрещаются продажа переданного субъектам малого и среднего предпринимательства

и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, имущества, переуступка прав пользования им, передача прав пользования им в залог и внесение прав пользования таким имуществом в уставный капитал любых других субъектов хозяйственной деятельности, за исключением возмездного отчуждения такого имущества в собственность субъектов малого и среднего предпринимательства в соответствии с частью 2.1 статьи 9 Федерального закона от 22 июля 2008 года Закона № 159-ФЗ.

Таким образом, государственное имущество, переданное на законных основаниях и в установленном законом порядке юридическому лицу или индивидуальному предпринимателю с целью его поддержки как субъекта малого или среднего предпринимательства, не может быть продано уполномоченным органом государственной власти (в том числе приватизировано путем проведения торгов) до момента окончания срока действия соответствующих договорных обязательств о передаче такого имущества либо прекращения иных оснований его предоставления.

Постановлением Правительства Новгородской области от 17.10.2013 № 267 утверждена Государственная программа Новгородской области «Обеспечение экономического развития Новгородской области на 2014 - 2019 годы», в состав которой в свою очередь включена подпрограмма «Развитие малого и среднего предпринимательства».

Согласно паспорту подпрограммы «Развитие малого и среднего предпринимательства» одной из ее задач является «Имущественная поддержка субъектов малого и среднего предпринимательства и организаций, образующих инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства», а целевым показателем данной задачи – «Количество субъектов малого и среднего предпринимательства, которым оказана имущественная поддержка (ед.)».

При этом следует иметь в виду, что предоставление органами государственной власти субъектов Российской Федерации преимуществ отдельным хозяйствующим субъектам, которое обеспечивает им более выгодные условия деятельности, в частности путем передачи государственного имущества, в силу пункта 20 статьи 4 Закона о защите конкуренции признается государственной преференцией.

В соответствии с пунктом 13 части 1 статьи 19 Закона о защите конкуренции государственные или муниципальные преференции могут быть предоставлены на основании правовых актов федерального органа исполнительной власти, органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, иных осуществляющих функции указанных органов органа или организации в целях поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства.

14.04.2016 в Новгородское УФАС России от Департамента поступило

заявление о даче согласия на предоставление государственной преференции в целях поддержки малого и среднего предпринимательства путем передачи в аренду ООО «СитиКом» недвижимого имущества – здания лаборатории-весовой площадью 72,4 кв. м, расположенного по адресу: Новгородская область, Новгородский район, д. Подберезье, сроком на 5 лет (исх. № ГИ-2355-И от 12.04.2016).

Поскольку основание (подпрограмма «Развитие малого и среднего предпринимательства» Государственной программы Новгородской области «Обеспечение экономического развития Новгородской области на 2014 - 2019 годы») и цели предоставления (поддержка малого и среднего предпринимательства) преференции соответствовали положениям Закона о защите конкуренции Новгородским УФАС России было дано согласие на предоставление ООО «СитиКом» в аренду указанного государственного имущества (решение Новгородского УФАС России № 157/п от 18.04.2016).

Приказом Департамента от 20.04.2016 № 1020 «О передаче в аренду областного имущества» в соответствии с решением Новгородского УФАС России № 157/п от 18.04.2016 и в целях поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства здание лаборатории-весовой площадью 72,4 кв. м, с кадастровым номером 53:11:1300109:1476, по адресу: Новгородская область, Новгородский район, д. Подберезье, было передано в аренду ООО «СитиКом» на срок с 25.04.2016 по 24.04.2021.

Таким образом, указанное недвижимое имущество, включенное Департаментом в предмет рассматриваемых торгов, было на законных основаниях в соответствии с положениями Закона № 209-ФЗ и Закона о защите конкуренции передано ООО «СитиКом» в качестве имущественной поддержки субъекту малого предпринимательства, в связи с чем оно не может быть объектом продажи.

Однако в нарушение части 2 статьи 18 Закона № 209-ФЗ здание лаборатории-весовой было включено организатором торгов – Департаментом в состав недвижимого имущества, подлежащего продаже путем открытого аукциона, что свидетельствует о нарушении установленного порядка организации и проведения торгов, поскольку предмет аукциона был сформирован ненадлежащим образом.

При этом довод представителей Департамента о том, что запрет на продажу распространяется исключительно на имущество, включенное в предусмотренный частью 4 статьи 18 Закона № 209-ФЗ перечень государственного имущества Новгородской области, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства, Комиссия находит несостоятельным, поскольку, во-первых, положения части 2 статьи 18 Закона № 209-ФЗ не содержат таких изъятий из запрета на продажу переданного субъектам малого и среднего предпринимательства имущества, во-вторых, подпрограмма «Развитие

малого и среднего предпринимательства» Государственной программы Новгородской области «Обеспечение экономического развития Новгородской области на 2014 - 2019 годы» не предусматривает, что имущественная поддержка хозяйствующим субъектам оказывается только за счет имущества, включенного в перечень государственного имущества Новгородской области, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства.

Учитывая изложенное, в данной части Жалоба является обоснованной.

7. Частью 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции установлено, что 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.

Как указано выше в состав недвижимого имущества, подлежащего продаже путем проведения рассматриваемых торгов, включен земельный участок с кадастровым номером 53:11:1300114:4 площадью 66233 кв.м, по адресу: Новгородская область, Новгородский район, Трубичинское сельское поселение, разрешенное использование: для содержания производственной базы.

Между тем, согласно подпункту 1 пункта 2 статьи 3 Закона о приватизации действие настоящего Федерального закона не распространяется на отношения, возникающие при отчуждении земли, за исключением отчуждения земельных участков, на которых расположены объекты недвижимости, в том числе имущественные комплексы.

Согласно пункту 1 статьи 39.3 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов.

Порядок и правила проведения таких аукционов установлены статьями 39.11 – 39.12 ЗК РФ, которые существенно отличаются от процедуры торгов, предусмотренной Законом о приватизации, и в части содержания извещения о проведении торгов, и в части оформления заявки на участие в аукционе, и в отношении срока подписания договора по итогам торгов (не ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте), и в других аспектах.

Как пояснили на рассмотрении Жалобы представители Департамента вышеуказанный земельный участок является предметом рассматриваемых

торгов, проводимых по правилам, предусмотренным Законом о приватизации, поскольку на нем расположен предназначенный для продажи объект недвижимости – здание лаборатории-весовой.

Однако согласно пункту 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 соответствии с пунктом 1 статьи 35 ЗК РФ при переходе права собственности на здание, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

Таким образом, сам факт расположения приватизируемого имущества в границах сформированного земельного участка с определенным кадастровым номером не свидетельствует о возможности осуществления продажи всей площади такого земельного участка в соответствии с Законом о приватизации. Продаже одновременно со зданием, строением, сооружением, находящимся в государственной или муниципальной собственности, подлежит лишь земельный участок (его часть), непосредственно занимаемый таким объектом недвижимости, а также необходимый для использования объекта по целевому назначению.

В данном случае лаборатория-весовая представляет собой нежилое одноэтажное здание общей площадью 72,4 кв. м, земельный участок, в границах которого расположено данное здание, занимает площадь 66233 кв.м.

Из Технического паспорта на здание лаборатории-весовой от 24.06.2011, составленного Отделением по городу Великому Новгороду Новгородского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ» и являющегося приложением к Отчету об оценке рыночной стоимости данного объекта от 18.04.2017, следует, что фактически здание занимает земельный участок площадью 102,7 кв.м.

При этом из имеющихся в материалах Жалобы документов и сведений не следует, что надлежащая эксплуатация и использование здания лаборатории-весовой невозможно без отчуждения земельного участка площадью 66233 кв.м., то есть в несколько сотен раз превышающего площадь застройки данного здания.

В рамках рассматриваемых торгов здание лаборатории-весовой не

приватизируется в составе единого и неделимого имущественного комплекса (предприятия, занимающего своими взаимосвязанными строениями и сооружениями значительную площадь).

Как указано в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 01.03.2011 № 13535/10 при рассмотрении вопроса о приобретении собственником объекта недвижимости, земельного участка, на котором расположен этот объект (здание, строение, сооружение), необходимо руководствоваться соразмерностью объекта недвижимости площади испрашиваемого земельного участка.

Аналогичные выводы содержатся и в Определении Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 06.03.2017 № 305-КГ16-16409 по делу № А40-100700/2015, а именно:

«...администрация и общество не представили в антимонопольный орган и в суд доказательства, подтверждающие соответствие спорного земельного участка площадью 10 000 кв. м размерам, необходимым для использования здания площадью застройки 796 кв. м...».

Учитывая изложенное, земельный участок с кадастровым номером 53:11:1300114:4 площадью 66233 кв.м, по адресу: Новгородская область, Новгородский район, Трубичинское сельское поселение, не мог быть включен в состав приватизируемого государственного имущества, составляющего предмет рассматриваемых торгов, и подлежал продаже исключительно на специализированном аукционе, проводимом в соответствии с положениями ЗК РФ.

Таким образом, в действиях организатора торгов – Департамента содержатся нарушения пункта 1 статьи 28 Закона о приватизации, пункта 1 статьи 35, пункта 1 статьи 39.3 ЗК РФ, выразившиеся в неправомерном включении в предмет продажи путем проведения торгов в соответствии с законодательством Российской Федерации о приватизации земельного участка, не занятого непосредственно только объектом недвижимости и не служащего целью использования данного объекта по назначению.

В соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона.

Действия организатора торгов – Департамента, сформировавшего предмет торгов со значительными нарушениями действующего законодательства, привели к существенному увеличению начальной цены продажи государственного имущества (13 600 000 рублей вместо 3 200 000 рублей) и, соответственно, к увеличению размера задатка, подлежащего внесению для участия в торгах (2 720 000 рублей вместо 640 000 рублей), что нарушает

права и законные интересы участников торгов, и приводит к ограничению количества поступающих на участие в аукционе заявок (в частности, из Жалобы следует, что именно установленный Департаментом размер задатка создал препятствие для участия в аукционе ООО «СитиКом»).

Учитывая изложенное, допущенные нарушения оказали существенное влияние на проведение торгов и подлежат устранению путем аннулирования аукциона.

Однако, как уже было указано, по результатам рассматриваемых торгов между Департаментом и ООО «АСДОРТРАНС» заключен Договор № 92/179 купли-продажи имущества от 05.07.2017. При этом как следует из информации (исх. № 10/1312 от 20.07.2017), представленной Управлением Росреестра по Новгородской области по запросу Новгородского УФАС России, государственная регистрация права собственности ООО «АСДОРТРАНС» на имущество произведена 19.07.2017.

При указанных обстоятельствах Новгородское УФАС России лишено возможности выдать предписание об устранении допущенных нарушений правил организации и проведения обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов.

Однако Комиссия Новгородского УФАС России также обращает внимание на то, что в соответствии с пунктом 1 статьи 449 ГК РФ ООО «СитиКом» может в течение одного года со дня проведения торгов обратиться в суд с иском о признании торгов (рассматриваемого аукциона) и заключенной по их итогам сделки (Договора № 92/179 купли-продажи имущества от 05.07.2017) недействительными, в связи с нарушением правил проведения торгов, установленных законом.

Руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Общества с ограниченной ответственностью «СитиКом» (173018, Новгородская область, Новгородский район, д. Григорово, ул. Центральная, д. 18, кв. 76) на действия организатора торгов – Департамента имущественных отношений и государственных закупок Новгородской области при проведении аукциона по продаже государственного имущества, расположенного в д. Подберезье Новгородского района Новгородской области, извещение № 020617/0227151/01 о проведении которого было размещено на официальном сайте в сети «Интернет» www.torgi.gov.ru 02.06.2017, частично обоснованной в части довода о неправомерном включении в предмет торгов здания лаборатории-весовой, площадью 72,4 кв. м, с кадастровым номером 53:11:1300109:1476, по адресу:

Новгородская область, Новгородский район, д. Подберезье, переданной в аренду Обществу с ограниченной ответственностью «СитиКом» в целях поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства.

2. Признать в действиях организатора торгов – Департамента имущественных отношений и государственных закупок Новгородской области нарушения пункта 1 статьи 28 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», пункта 1 статьи 35, пункта 1 статьи 39.3 Земельного кодекса Российской Федерации и части 2 статьи 18 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации».

3. Предписание об устранении нарушений порядка организации, проведения торгов, обязательных в соответствии законодательством Российской Федерации, не выдавать в связи с заключением по итогам аукциона Договора № 92/179 купли-продажи имущества от 05.07.2017 между Департаментом имущественных отношений и государственных закупок Новгородской области и Обществом с ограниченной ответственностью «АСДОРТРАНС».

4. Передать материалы Жалобы уполномоченному должностному лицу Новгородского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении в соответствии с Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях в отношении должностного лица организатора торгов – Департамента имущественных отношений и государственных закупок Новгородской области.

Председатель Комиссии И.А. Куриков

Члены Комиссии Д.А. Петров

М.В. Герасимова

Решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех

месяцев со дня его принятия.