



## УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

### РЕШЕНИЕ

по жалобе № 066/01/18.1-2203/2022

14.07.2022

г. Екатеринбург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Свердловской области по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, порядка осуществления процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства (Приказ от 22.12.2015 № 513, в ред. Приказа от 17.03.2022 № 117) в составе:

Председатель Комиссии: <...> – начальник отдела контроля органов власти;  
члены Комиссии: <...> – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти;  
<...> – специалист 1 разряда отдела контроля органов власти,

при участии в качестве:

*заявителя* – <...>, надлежаще извещен, участие не обеспечено;

*организатора торгов* – Государственное унитарное предприятие Свердловской области «Распорядительная дирекция Мингосимущества Свердловской области» (620075, г. Екатеринбург, ул. Мамина-Сибиряка, д. 111, далее – ГУП СО «Распорядительная дирекция»), представитель – <...> (доверенность от 12.07.2022 № 42);

Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области (620075, г. Екатеринбург, ул. Мамина-Сибиряка, д. 111, далее - МУГИСО), представитель – <...> (доверенность от 08.02.2022 № 17-01-82/2346),

рассмотрев в порядке ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу <...> (вх. № 2016/22 от 06.07.2022) на действия (бездействие) организатора торгов в лице ГУП СО «Распорядительная дирекция», совершенные при организации и проведении торгов (торги № 100622/0130383/01 на сайте <https://torgi.gov.ru>), в форме аукциона на право заключения договора купли-продажи в отношении государственного имущества Свердловской области, закрепленного на праве хозяйственного ведения за ГУП СО «Распорядительная дирекция», расположенного по адресу: Свердловская область, Сысертский район, п. Луч: 1) здание, общей площадью 153,7 кв.м., кадастровый № 66:25:0000000:4252; 2) здание (жилое), общей площадью 34,7 кв.м., кадастровый № 66:25:3301001:153,

### УСТАНОВИЛА:

Информация о принятой к рассмотрению жалобе и ее содержании размещена на официальном сайте Свердловского УФАС России в сети «Интернет»

(<http://sverdlovsk.fas.gov.ru>).

Рассмотрение жалобы было назначено на 14.07.2022. О времени и месте рассмотрения жалобы организатор торгов уведомлен (исх. № ЕВ/1489/22 от 07.07.2022) посредством электронной почты <...>, заявитель – посредством электронной почты <...>.

При рассмотрении жалобы осуществлялось аудиопотоколирование на устройство Panasonic RR-US551.

На основании ст. 11 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) защита гражданских прав в административном порядке осуществляется в случаях, предусмотренных законом.

В соответствии с п. 4.2 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции, антимонопольный орган уполномочен рассматривать жалобы на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов.

Случаи, когда договоры о продаже вещи или имущественного права могут быть заключены только путем проведения торгов, согласно п. 3 ст. 447 ГК РФ устанавливаются законом.

Заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного имущества, которое принадлежит на праве хозяйственного ведения государственным унитарным предприятиям, может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров.

Приказом ФАС России от 10.02.2010 № 67 утвержден Порядок проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса (далее – Порядок № 67).

Порядок № 67 содержит Правила проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества (Приложение № 1).

Приказом МУГИСО от 25.09.2013 № 1932 объекты государственного казенного имущества Свердловской области, а именно 1) здание общей площадью 153,7 кв.м. и здание (жилое) общей площадью 34,7 кв.м., расположенные по адресу: Свердловская область, Сысертский район, п. Луч, переданы в хозяйственное ведение ГУП СО «Распорядительная дирекция».

Приказом МУГИСО от 20.05.2022 № 2715 дано согласие ГУП СО «Распорядительная дирекция» на отчуждение по договору купли-продажи объектов недвижимости, расположенных по адресу: Свердловская область, Сысертский район, п. Луч: 1) здание, общей площадью 153,7 кв.м., кадастровый № 66:25:0000000:4252; 2) здание (жилое), общей площадью 34,7 кв.м., кадастровый № 66:25:3301001:153.

Приказом ГУП СО «Распорядительная дирекция» от 23.12.2019 № 81/1 утверждено Положение о Порядке проведения торгов на право заключения договоров купли-продажи, аренды недвижимого и движимого имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения за ГУП СО «Распорядительная дирекция».

Документация об аукционе на право заключения договора купли-продажи в отношении имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения за ГУП СО «Распорядительная дирекция» (далее – Документация об аукционе) утверждена 10.06.2022

и.о. директора ГУП СО «Распорядительная дирекция».

Организатором аукциона согласно абз. 3 п. 4 Порядка № 67 является уполномоченный собственником обладатель права хозяйственного ведения (государственное унитарное предприятие) или иное лицо, обладающее правами владения и (или) пользования в отношении государственного имущества.

Согласно Извещению о проведении аукциона организатором торгов выступает ГУП СО «Распорядительная дирекция».

Информация о проведении аукционов размещается на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством РФ.

Постановлением Правительства РФ от 10.09.2012 № 909 определен адрес такого сайта - [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru).

Извещение о проведении аукциона опубликовано 10.06.2022 на сайте - [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) (торги № 100622/0130383/01).

Заявки на участие в аукционе принимались с 14.06.2022 по 13.07.2022.

Дата и время рассмотрения заявок на участие в аукционе – 14.07.2022 10:00

Дата и время проведения аукциона – 18.07.2022 11:00.

Условием защиты гражданских прав в административном порядке согласно ч. 2 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции является заинтересованность заявителя в проведении торгов и в участии в них. Так, лицом, подавшим заявку на участие в торгах, могут быть обжалованы любые совершенные организатором торгов (его комиссией) при организации и проведении торгов действия (бездействие), а иным лицом - в случае, если его права или законные интересы 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.

Таким образом, рассмотрение жалоб по ст. 18.1 Закона о защите конкуренции введено для защиты прав и законных интересов лиц, заинтересованных в участии в торгах и в соблюдении организатором торгов (его комиссией) порядка их проведения, подтвердивших свою заинтересованность подачей заявки на участие в торгах либо указанием на препятствия в подаче заявок, в том числе иными лицами ввиду пороков информационного обеспечения торгов или наличия иных препятствий в подаче заявок.

Согласно представленным организатором торгов сведениям на участие в аукционе не поступило ни одной заявки.

Следовательно, <...> вправе обжаловать процедуру проведения торгов в части информационного обеспечения торгов, а также препятствий в подаче заявки.

Согласно ч. 4 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции обжалование действий (бездействия) организатора торгов в порядке, установленном настоящей статьей, допускается не позднее 10 дней со дня размещения результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

На момент подачи жалобы еще не истек срок подачи заявок на участие в торгах, т.е. жалоба <...> направлена в пределах установленного срока.

При рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа согласно ч. 17 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов.

<...> в жалобе ссылается на то, что разделом 2 Документации об аукционе установлено, что объект – здание с кадастровым № 65:25:0000000:4252 расположено на

земельном участке с кадастровым № 66:25:3301001:236 по адресу: Свердловская область, Сысертский район, п. Луч, категория земель: земли населенных пунктов. Вместе с тем, данная информация предоставлена не полностью, а именно не указано, кому и на каком праве принадлежит данный земельный участок, какие еще объекты недвижимости и на каком праве расположены в границах данного земельного участка. В соответствии с п. 53 Программы управления государственной собственностью Свердловской области и приватизации государственного имущества Свердловской области на 2022 и плановый период 2023 и 2024 (утв. Постановлением Правительства Свердловской области от 28.10.2021 № 735-ПП, далее - Программа) в 2022 году планируется приватизация следующего государственного казенного имущества Свердловской области: здание склада площадью 220,6 кв.м. с кадастровым № 66:25:3301001:363, здание склада площадью 153,7 кв.м. с кадастровым № 66:25:0000000:4252 и земельный участок площадью 2123,0 +/-16,0 кв.м. с кадастровым № 66:25:3301001:236, расположенные по адресу: Свердловская область, Сысертский район, поселок Луч. Согласно общедоступным сведениям онлайн-сервиса «Публичная кадастровая карта» на портале Росреестра (<https://pkk.rosreestr.ru>) в границах земельного участка с кадастровым № 66:25:3301001:236 расположены объекты недвижимости с кадастровыми №№ 66:25:0000000:4252 и 66:25:3301001:363:

1) Земельный участок с кадастровым № 66:25:3301001:236 принадлежит на праве собственности Свердловской области, что подтверждается записью в ЕГРН № 66:25:3301001:236-66/019/2020-1 от 04.06.2020.

2) Здание склада общей площадью 153,7 кв.м, с кадастровым № 66:25:0000000:4252 принадлежит на праве собственности Свердловской области, что подтверждается записью в ЕГРН № 66-01/19-103/2003-404 от 10.06.2003, регистрационная запись о праве хозяйственного ведения № 66-66-19/070/2013-66 от 09.12.2013 за ГУП СО «Распорядительная дирекция».

3) Здание склада общей площадью 220,6 кв.м, с кадастровым № 66:25:3301001:363, принадлежит на праве собственности Свердловской области, что подтверждается записью в ЕГРН № 66:25:3301001:363-66/134/2021-1 от 16.06.2021.

Вышеуказанный земельный участок не разделен. Исходя из требований ст. 39.20 Земельного кодекса РФ (далее – ЗК РФ) земельный участок, раздел которого невозможно осуществить без нарушений требований к образуемым или измененным земельным участкам, является неделимым. И, следовательно, в отношении такого земельного участка невозможно установить право собственности на его часть, он выступает объектом земельных и гражданских прав в целом. В соответствии с п. 1 ст. 28 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее – Закон о приватизации имущества) приватизация зданий осуществляется одновременно с отчуждением лицу, приобретающему такое имущество, земельных участков, занимаемых таким имуществом и необходимых для их использования, если иное не предусмотрено федеральным законом. Положения Документации об аукционе, в том числе Приложение № 7 (Проект договора купли-продажи имущества) не свидетельствуют о достигнутом соглашении между собственником (Свердловская область в лице МУГИСО) и организатором торгов относительно отчуждения земельного участка и находящихся на нем зданий. Земельный участок и находящиеся на нем объекты недвижимого имущества включаются в гражданский оборот как отдельные независимые объекты права, что противоречит принципу единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ним объектов. Что также является нарушением прав и интересов участников, поскольку противоречит требованиям, установленным пп. 18 п. 40 Порядка № 67, в соответствии с которыми конкурсная документация должна содержать копию документа, подтверждающего

согласие собственника имущества (а в случае заключения договора субаренды, также и арендодатели) на предоставление соответствующих прав по договору, прав на заключение которого является предметом торгов.

Организатор торгов отметил, что в состав Документации об аукционе, размещенной на официальном сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru), приложен Приказом МУГИСО от 20.05.2022 № 2715 о согласовании собственником имущества его отчуждения. У организатора торгов отсутствуют права на земельный участок. Организатор торгов в рамках аукциона с согласия собственника реализует лишь объекты, при этом, согласно п. 1 ст. 35 ЗК РФ, п. 3 ст. 552 ГК РФ при продаже недвижимости (переходе права собственности), находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, покупатель приобретает право на использование части земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования. Сведения о земельном участке, на котором находятся объекты, приведены в целях определения места их расположения, организатор торгов не является уполномоченным лицом на предоставлении информации о владельцах объектов недвижимости и основаниях возникновения прав на недвижимое имущество в отношении третьих лиц. В адрес организатора торгов запросы информации от <...> в рамках проведения аукциона не поступали. В силу норм земельного и гражданского законодательства, покупатель здания, строения, сооружения после приобретения недвижимости самостоятельно оформляет соответствующие права на земельный участок, занятый недвижимостью и необходимый для ее использования, с момента государственной регистрации перехода права собственности на здание, строение, сооружение. В силу ч. 36 ст. 34 Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ собственники строений приобретают земельные участки, на которых расположены принадлежащие им строения, в порядке и на условиях, которые предусмотрены ЗК РФ. В соответствии со ст. 36 ЗК РФ при наличии на одном земельном участке объектов недвижимости нескольких собственников каждый из них имеет право ставить вопрос о выделе соответствующей части земельного участка в самостоятельный участок и о приобретении его в собственность или аренду независимо от других лиц. Согласно Правил землепользования и застройки Сысертского городского округа минимальный размер образуемого земельного участка составляет 0,06 га (600 кв.м.), а максимальный - отсутствует, что с учетом площади земельного участка с кадастровым № 66:25:3301001:236 - 2123 кв.м, позволяет, при желании владельца недвижимости, беспрепятственно выделить земельный участок, необходимый для пользования объектом здания, общей площадью 153,7 кв.м., кадастровый № 66:25:0000000:4252. Фактически сложившаяся ситуация дает приобретателю возможность самостоятельно выбирать вид права (собственность или аренда), который он оформит на земельный участок после приобретения объектов недвижимости в рамках реализации преимущественного права. Основания включения объекта в Программу организатору торгов не известны. Более того, в соответствии с правовой позицией, содержащейся в абз. 3 п. 5 Постановления Пленума ВАС РФ от 29.04.2010 № 22, собственник, передав во владение унитарному предприятию имущество, не вправе распоряжаться таким имуществом, независимо от наличия или отсутствия согласия предприятия. Данные обстоятельства свидетельствуют о невозможности изъятия здания у организатора торгов собственником, также как и добровольного отказа организатора торгов.

МУГИСО не согласно с доводами жалобы <...> и полностью поддерживает возражения, изложенные ГУП СО «Распорядительная дирекция».

В извещении о проведении аукциона в силу п. 105 Порядка № 67 должны быть указаны следующие сведения:

1) наименование, место нахождения, почтовый адрес, адрес электронной почты и номер контактного телефона организатора аукциона;

2) место расположения, описание и технические характеристики государственного или муниципального имущества, права на которое передаются по договору, в том числе площадь помещения, здания, строения или сооружения в случае передачи прав на соответствующее недвижимое имущество;

3) целевое назначение государственного или муниципального имущества, права на которое передаются по договору;

4) начальная (минимальная) цена договора (цена лота) с указанием при необходимости начальной (минимальной) цены договора (цены лота) за единицу площади государственного или муниципального имущества, права на которое передаются по договору, в размере ежемесячного или ежегодного платежа за право владения или пользования указанным имуществом, в размере платежа за право заключить договор безвозмездного пользования указанным имуществом;

5) срок действия договора;

6) срок, место и порядок предоставления документации об аукционе, электронный адрес сайта в сети «Интернет», на котором размещена документация об аукционе, размер, порядок и сроки внесения платы, взимаемой за предоставление документации об аукционе, если такая плата установлена;

7) требование о внесении задатка, а также размер задатка, в случае если в документации об аукционе предусмотрено требование о внесении задатка;

8) срок, в течение которого организатор аукциона вправе отказаться от проведения аукциона, устанавливаемый с учетом положений пункта 107 настоящих Правил;

9) указание на то, что участниками аукциона могут являться только субъекты малого и среднего предпринимательства, физические лица, применяющие специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», имеющие право на поддержку органами государственной власти и органами местного самоуправления в соответствии с частями 3 и 5 статьи 14 Федерального закона «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», или организации, образующие инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства в случае проведения аукциона в отношении имущества, предусмотренного Законом № 209-ФЗ.

Согласно Извещению о проведении торгов предметом аукциона является право заключения договора купли-продажи в отношении государственного имущества Свердловской области, закрепленного на праве хозяйственного ведения за ГУП СО «Распорядительная дирекция», расположенного по адресу: Свердловская область, Сысертский район, п. Луч: 1) здания, общей площадью 153,7 кв.м., кадастровый № 66:25:0000000:4252; 2) здания (жилого), общей площадью 34,7 кв.м., кадастровый № 66:25:3301001:153. Техническая характеристика недвижимого имущества.

1) Объект представляет собой нежилое одноэтажное здание склада, общей площадью 153,7 кв.м., кадастровый № 66:25:0000000:4252, расположенное по адресу: Свердловская область, Сысертский район, п. Луч. Год постройки: 1966.

Технические характеристики объекта: фундамент - деревянные столбы, стены и их наружная отделка - дощатые одинарные н/строган, крыша - шиферная по деревянной обрешетке, полы -бетонные, проемы оконные - деревянные, пленка, проемы дверные - деревянные, имеется электроснабжение.

Объект расположен на земельном участке с кадастровым № 66:25:3301001:236 по адресу: Свердловская область, Сысертский район, п. Луч, категория земель: земли населенных пунктов.

2) Объект представляет собой одноэтажный жилой дом, общей площадью 34,7

кв.м., кадастровый номер: 66:25:3301001:153, расположенный по адресу: Свердловская область, Сысертский район, п. Луч.

Технические характеристики объекта: цоколь - засыпной, фундамент - бутовый ленточный, стены - бревенчатые, перегородки - дощатые двойные оштукатуренные, перекрытие чердачное -деревянное утепленное, крыша - шиферная по деревянной обрешетке, окна - 1 створное деревянное.

Одним из принципов земельного законодательства согласно пп. 5 ст. 1 ЗК РФ является единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

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. Не допускается отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, сооружения в случае, если они принадлежат одному лицу (п. 1, абз. 6 п. 4 ст. 35 ЗК РФ).

В соответствии со ст. 294 ГК РФ государственное унитарное предприятие, которому имущество принадлежит на праве хозяйственного ведения, владеет, пользуется и распоряжается этим имуществом в пределах, определяемых в соответствии с настоящим Кодексом.

Согласно п. 2 ст. 18 Федеральный закон от 14.11.2002 № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» (далее – Закон об унитарных предприятиях) государственное предприятие не вправе продавать принадлежащее ему недвижимое имущество, сдавать его в аренду, отдавать в залог, вносить в качестве вклада в уставный (складочный) капитал хозяйственного общества или товарищества или иным способом распоряжаться таким имуществом без согласия собственника имущества государственного предприятия.

Учитывая, что продавцом недвижимого имущества в соответствии с положениями п. 2 ст. 18 Закона об унитарных предприятиях и п.п. 2, 3 ст. 298 ГК РФ выступает предприятие или учреждение, а не собственник этого имущества и земельного участка, продажа такого имущества без одновременной продажи земельного участка не противоречит требованиям законодательства (Письмо Министерства экономического развития РФ от 27.04.2016 № Д23и-1881).

Приказом МУГИСО от 20.05.2022 № 2715 дано согласие на отчуждение объектов недвижимости, расположенных по адресу: Свердловская область, Сысертский район, п. Луч: здание, общей площадью 153,7 кв.м., кадастровый № 66:25:0000000:4252; здание (жилое), общей площадью 34,7 кв.м., кадастровый № 66:25:3301001:153, в связи с чем организатор торгов не уполномочен осуществлять продажу земельного участка.

Вместе с тем понуждение собственника к реализации земельного участка не соответствует положениям гражданского законодательства, в частности существу права собственности, реализующееся путем владения, пользования и распоряжения своим имуществом в соответствии с п. 1 ст. 209 ГК РФ.

Более того, ссылка <...> на Закон о приватизации имущества в данном случае не применима, поскольку его действие в силу пп. 9 п. 2 ст. 3 не распространяется на отношения, возникающие при отчуждении государственными унитарными предприятиями имущества, закрепленного за ними в хозяйственном ведении.

Согласно пп. 18 п. 114 Порядка № 67 документация об аукционе помимо информации и сведений, содержащихся в извещении о проведении аукциона, должна содержать копию документа, подтверждающего согласие собственника имущества на предоставление соответствующих прав по договору, право на заключение которого является предметом торгов.

Приказ МУГИСО от 20.05.2022 № 2715 о даче согласия ГУП СО «Распорядительная дирекция» на отчуждение по договору купли-продажи объектов недвижимости, расположенных по адресу: Свердловская область, Сысертский район, п. Луч, являющийся Приложением № 8 к Документации об аукционе, размещен на сайте <https://torgi.gov.ru>.

Комиссия Свердловского УФАС России приходит к выводу о необоснованности данного довода жалобы, поскольку в извещении о проведении торгов организатором торгов указана вся необходимая информация относительно предмета торгов.

В соответствии с ч. 20 ст. 18.1 и п. 3.1 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной.

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Свердловского УФАС России

#### **РЕШИЛА:**

1. Жалобу <...> признать необоснованной.
2. В обжалуемых действиях (бездействии) организатора торгов в лице Государственного унитарного предприятия Свердловской области «Распорядительная дирекция Мингосимущества Свердловской области» нарушений не выявлено.

Председатель комиссии

<...>

Члены комиссии:

<...>

<...>

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в Арбитражный суд Свердловской области.