

**Департамент имущественных и
земельных отношений
администрации
Старооскольского городского
округа Белгородской области**

309514, Белгородская область,

г. Старый Оскол, ул. Ленина, д.
46/17

oskolkumi@yandex.ru

ООО «Дом книги»

309504, Белгородская область,

г. Старый Оскол,

м-н Молодогвардеец, д. 6

oskoldk@mail.ru

РЕШЕНИЕ

2 ноября 2018 года г. Белгород

Комиссия Белгородского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее соответственно — Комиссия, Закон о защите конкуренции), в составе:

в присутствии: представителей департамента имущественных и земельных отношений администрации Старооскольского городского округа Белгородской области <...> (доверенность №ВБ02-000071 от 29.10.2018) и <...> (доверенность №ВБ 02-0000-74 от 01.10.2018), представителей заявителя <...> (доверенность №4 от 25.09.2018), <...> (доверенность №2 от 25.09.2018) и <...> (доверенность №3 от 25.09.2018),

рассмотрев материалы дела №686-18-И по жалобе ООО «Дом книги» на действия

организатора торгов – департамента имущественных и земельных отношений администрации Старооскольского городского округа Белгородской области (далее – Организатор торгов), при проведении торгов в форме аукциона по продаже недвижимого имущества- нежилого помещения, общей площадью 1289,0 кв.м., кадастровый №31:06:0308002:2688, расположенного по адресу: Белгородская обл., г. Старый Оскол, м-н Молодогвардеец, дом 6 (извещение № 011018/0022123/03 от 01.10.2018, опубликовано на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru),

УСТАНОВИЛА:

В Белгородское УФАС России 26.10.2018 поступила жалоба ООО «Дом книги» (вх. №1862) на действия организатора торгов – департамента имущественных и земельных отношений администрации Старооскольского городского округа Белгородской области.

В жалобе указывается, что в соответствии с извещением №011018/0022123/03, опубликованным 01.10.2018 на официальном сайте torgi.gov.ru, был объявлен аукцион по продаже нежилого помещения общей площадью 1289,0 кв.м., кадастровый №31:06:0308002:2688, расположенного по адресу: Белгородская область, г.Старый Оскол, м-н Молодогвардеец, дом 6.

Заявитель полагает, что данный аукцион является незаконным и подлежит отмене по следующим основаниям.

1. Нежилое помещение с кадастровым №31:06:0308002:2688, выставленное организатором торгов на продажу, не включено в Прогнозный план (программу) приватизации муниципального имущества Старооскольского городского округа на 2017-2019 годы, размещенный на сайте www.torgi.gov.ru, что противоречит ч.1 ст.15 Федерального закона от 21.12.2001 №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее- Закон о приватизации).
2. Информационное сообщение о продаже нежилого помещения с кадастровым номером №31:06:0308002:2688 размещено на сайте www.torgi.gov.ru менее чем за тридцать дней до дня осуществления продажи указанного имущества, что противоречит ч.2 ст.15 Закона о приватизации. Кроме того, Организатором торгов не соблюдены сроки, установленные ч.4 ст.18 Закона о приватизации, относительно продолжительности приема заявок на участие в аукционе, признания претендентов участниками аукциона, проведения аукциона.

При этом, в ходе заседания Комиссии представитель Заявителя пояснил, что днем осуществления продажи имущества считает день проведения аукциона.

3. Организатор торгов отказал в предоставлении информации, касающейся проведения торгов, а именно в представлении заверенной копии отчета об оценке нежилого помещения с кадастровым номером №31:06:0308002:2688, чем нарушил право на ознакомление с информацией о подлежащем приватизации имуществе, предусмотренного ч.9 ст.15 Закона о приватизации.
4. Стоимость объекта, указанная в извещении -21 004 000 рублей, значительно завышена и отличается от кадастровой стоимости 15 522 614,93 рублей, что создаёт препятствие для участия в торгах потенциальным покупателям.
5. Информация об имеющемся обременении нежилого помещения с

кадастровым номером №31:06:0308002:2688, а именно о нахождении подвального помещения в совместном пользовании двух юридических лиц (ООО «Дом книги» и ООО ЖЭУ 7/1), а также части помещения в субаренде у субъектов малого и среднего предпринимательства не отображена в аукционной документации, что противоречит ч. 4 ст.31 Закона о приватизации.

6. Проект договора купли-продажи, размещенный на сайте www.torgi.gov.ru, не содержит сведений об обременении, в том числе о договоре долгосрочной аренды №1172/16 от 16.11.2016 сроком действия до 15.11.2021.
7. Департамент имущественных и земельных отношений администрации Старооскольского городского округа в письме Заявителю указал неверную информацию о начале проведения аукциона (31.10.2018), что говорит о намерении ввести заявителя в заблуждение, и тем самым не допустить его к участию в торгах.

Представители департамента имущественных и земельных отношений администрации Старооскольского городского округа Белгородской области с указанными в жалобе доводами заявителя не согласились, представили письменные возражения и пояснили следующее.

1. Нежилое помещение с кадастровым №31:06:0308002:2688 было включено в прогнозный план (программу) приватизации муниципального имущества Старооскольского городского округа на 2018 - 2020 годы на основании решения Совета депутатов Старооскольского городского округа от 21.09.2018 №151 «О внесении изменений в Прогнозный план (программу) приватизации муниципального имущества Старооскольского городского округа на 2018-2020 годы». Сведения об изменениях в Прогнозный план (программу) приватизации муниципального имущества Старооскольского городского округа на 2018-2020 годы были опубликованы 25.09.2018 на сайте органа местного самоуправления oskolregion.ru.

В газете «Зори» от 28.09.2018 №172-175 был опубликован текст решения Совета депутатов Старооскольского городского округа от 21.09.2018, включающий перечень планируемого к приватизации имущества, в том числе нежилое помещение с кадастровым №31:06:0308002:2688.

2. Извещение о проведении аукциона по продаже недвижимого имущества №011018/0022123/03 было опубликовано 01.10.2018 на официальном сайте torgi.gov.ru и на официальном сайте органа местного самоуправления oskolregion.ru. Прием заявок на участие в аукционе осуществлялся в период с 02.10.2018 по 26.10.2018 включительно. Рассмотрение заявок осуществлялось 29.10.2018. Итоги рассмотрения заявок были опубликованы 29.10.2018 на сайтах torgi.gov.ru и oskolregion.ru. Аукцион состоялся 30.10.2018.

3. Отчет об оценке не входит в перечень информации, подлежащей размещению в порядке ст.15, ч.4 ст.18 Закона о приватизации. Проверка результатов оценки муниципального имущества не включена федеральным законом в перечень прав претендентов (неограниченный круг лиц), выразивших желание приобрести муниципальное имущество на аукционе.

Все сведения, предусмотренные ч.3 ст.15 Закона о приватизации, содержатся в извещении о проведении торгов. Обязанность организатора торгов предоставлять отчет оценщика по заявлению, либо в форме опубликования Законом о

приватизации не предусмотрена, о чем было сообщено Заявителю (исх.№9-04/7575 от 09.10.2018).

4. Кадастровая стоимость нежилого помещения, выставленного на продажу, была определена еще 23.11.2015 и не является обязательной для определения рыночной стоимости при приватизации на аукционе. Согласно ст.12 Закона о приватизации, начальная цена подлежащего приватизации муниципального имущества устанавливается в соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность.

Начальная цена продажи была установлена на основании отчета №362 от 05.09.2018 независимого оценщика – ООО «Торгово-промышленная компания «ПСВ», и составила 21 004 000,00 рублей с учетом НДС.

5. Технический паспорт нежилого помещения, на который ссылается заявитель, выдан на нежилое помещение вместе с подвалом и не содержит сведений о том, что подвал находится с кем-либо в совместном пользовании. Кроме того, нежилое помещение вместе с подвалом было передано единственному арендатору- ООО «Дом книги» по итогам торгов. Нахождение в подвале помещения инженерных коммуникаций, доступ к которым могут иметь коммунальные службы, не является обременением.

6. Вместе с тем, в извещении №011018/0022123/03 о проведении торгов, опубликованном на официальном сайте torgi.gov.ru, указано об обременении выставленного на торги имущества договором аренды с ООО «Дом книги», указаны сроки обременения. Копия договора аренды была представлена на обозрение каждому претенденту на участие в аукционе в порядке, предусмотренном ч.9 ст.15 Закона о приватизации, что подтверждается заявками на участие в аукционе. На сайте был размещен шаблон проекта договора купли-продажи недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности Старооскольского городского округа. В соответствии с действующим законодательством, сделки с недвижимостью, в том числе договор купли-продажи муниципального имущества подлежит государственной регистрации.

7. Предположение заявителя о намерении организатора торгов ввести его в заблуждение не подтверждается. Допущенная департаментом в письме №9-04/7505 от 08.10.2018 в адрес заявителя ошибка в дате проведения аукциона (вместо 30.10.2018 указано 31.10.2018) связана с человеческим фактором, и не изменяет обязательный публичный характер опубликованного извещения №011018/0022123/03 от 01.10.2018 на официальном сайте torgi.gov.ru, на сайте oskolregion.ru.

Исходя из представленных выше доводов, представители организатора торгов считают жалобу ООО «Дом книги» необоснованной и не подлежащей удовлетворению.

Комиссия, изучив доводы жалобы, заслушав представителей заявителя, организатора торгов и рассмотрев материалы дела, установила следующее.

На официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru 01.10.2018 было опубликовано извещение №011018/0022123/03 о проведении аукциона по продаже недвижимого имущества- нежилого помещения, общей площадью 1289,0 кв. м.,

кадастровый №31:06:0308002:2688, расположенного по адресу: Белгородская обл., г.Старый Оскол, м-н Молодогвардеец, дом 6.

«Дата начала приема заявок: 02.10.2018 09:00. Дата окончания приема заявок: 26.10.2018 16:45. Дата и время проведения аукциона: 30.10.2018 09:30. Ограничение прав и обременение: Договор аренды № 1172/16 от 16 ноября 2016 года. Арендатор - общество с ограниченной ответственностью «Дом книги» (ИНН 3128115410). Срок действия договора аренды - с 16.11.2016 по 15.11.2021 включительно, номер государственной регистрации- №31-31/008-31/008/048/2016-935/2, дата государственной регистрации – 25.11.2016. Начальная цена продажи имущества 21 004 000 рублей 00 копеек с учетом НДС. Величина НДС составляет 3 204 000,00 рублей 00 копеек. Шаг аукциона 1 % от начальной цены продажи – составляет 210 040 рублей 00 копеек».

Согласно п.1.1.27 решения совета депутатов Старооскольского городского округа от 21.09.2018 №151 «О внесении изменений в Прогнозный план (программу) приватизации муниципального имущества Старооскольского городского округа на 2018-2020 годы», размещенному 01.10.2018 на сайте torgi.gov.ru, нежилое помещение общей площадью 1289,0 кв. м, расположенное по адресу: Белгородская область, г.Старый Оскол, м-н Молодогвардеец, д.6, было действительно включено в перечень имущества муниципальной собственности, планируемого к приватизации.

Согласно ч.2 ст.15 Закона о приватизации, информационное сообщение о продаже государственного или муниципального имущества подлежит размещению не менее чем за тридцать дней до дня осуществления продажи указанного имущества.

В соответствии с ч.15 ст.18 Закона о приватизации передача государственного или муниципального имущества и оформление права собственности на него осуществляются в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором купли-продажи не позднее чем через тридцать дней после дня полной оплаты имущества.

Согласно ч.3 ст.15 Закона о приватизации, информационное сообщение о продаже государственного или муниципального имущества должно содержать, следующие сведения:

- «1) наименование государственного органа или органа местного самоуправления, принявших решение об условиях приватизации такого имущества, реквизиты указанного решения;
- 2) наименование такого имущества и иные позволяющие его индивидуализировать сведения (характеристика имущества);
- 3) способ приватизации такого имущества;
- 4) начальная цена продажи такого имущества;
- 5) форма подачи предложений о цене такого имущества;
- 6) условия и сроки платежа, необходимые реквизиты счетов;

- 7) размер задатка, срок и порядок его внесения, необходимые реквизиты счетов;
- 8) порядок, место, даты начала и окончания подачи заявок, предложений;
- 9) исчерпывающий перечень представляемых участниками торгов документов и требования к их оформлению;
- 10) срок заключения договора купли-продажи такого имущества;
- 11) порядок ознакомления покупателей с иной информацией, условиями договора купли-продажи такого имущества;
- 12) ограничения участия отдельных категорий физических лиц и юридических лиц в приватизации такого имущества;
- 13) порядок определения победителей (при проведении аукциона, специализированного аукциона, конкурса) либо лиц, имеющих право приобретения государственного или муниципального имущества (при проведении его продажи посредством публичного предложения и без объявления цены);
- 14) место и срок подведения итогов продажи государственного или муниципального имущества;
- 15) сведения обо всех предыдущих торгах по продаже такого имущества, объявленных в течение года, предшествующего его продаже, и об итогах торгов по продаже такого имущества;
- 16) размер и порядок выплаты вознаграждения юридическому лицу, которое в соответствии с [пунктом 1 статьи 6](#) настоящего Федерального закона осуществляет функции продавца федерального имущества и (или) которому решением Правительства Российской Федерации поручено организовать от имени Российской Федерации продажу приватизируемого федерального имущества».

Таким образом, обязанность организатора торгов по определению рыночной стоимости муниципального имущества и предоставлению отчета оценщика с финансово-экономическим обоснованием по заявлению, либо в форме опубликования, положениями ст.15 Закона о приватизации не предусмотрена.

Кроме того, положениями п.п.6, 8 ст.15 Федеральный закон от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее- Закон о конкуренции), организатору торгов прямо запрещено предоставление хозяйствующему субъекту доступа к информации в приоритетном порядке или создание дискриминационных условий при доступе к информации по отношению к другим претендентам. Под дискриминационными условиями согласно п.8 ст.4 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» понимаются, в том числе приобретение или продажа товара, при которых хозяйствующий субъект или несколько хозяйствующих субъектов поставлены в неравное, в том числе в преимущественное положение по сравнению с другим хозяйствующим субъектом или другими хозяйствующими субъектами. Таким образом, предоставление Заявителю документов, не предоставленных остальным потенциальным претендентам - участникам, являлось бы нарушением ст.15 Закона о конкуренции.

Начальная цена продажи нежилого помещения с кадастровым

№31:06:0308002:2688 была установлена на основании отчета независимого оценщика ООО «Торгово-промышленная компания «ПСВ» №362 от 05.09.2018.

Согласно Протоколу №53 от 29.10.2018 участниками аукциона признаны 5 претендентов.

Как установлено в ходе рассмотрения жалобы, Заявитель заявку на участие в аукционе не подавал, в связи с отсутствием денежных средств. За разъяснениями документации об аукционе к организатору торгов он не обращался.

Кроме того, согласно сведениям, представленным Организатором торгов, единственным арендатором нежилого помещения с кадастровым №31:06:0308002:2688, включая подвал, является ООО «Дом книги». Правоотношения, касаемые указанного нежилого помещения с иными лицами у Организатора торгов отсутствуют.

Победителем аукциона признан участник, предложивший наибольшую цену в размере 26 255 000 рублей.

Изучив в ходе заседания аукционную документацию, Комиссия приходит к выводу о том, что Организатором торгов в ходе подготовки и проведения аукциона по продаже нежилого помещения с кадастровым №31:06:0308002:2688 соблюдены требования Закона о приватизации.

При этом, довод заявителя относительно отсутствия в Прогнозном плане (программе) приватизации муниципального имущества Старооскольского городского округа сведений о нежилом помещении с кадастровым №31:06:0308002:2688, и неразмещение их на сайте torgi.gov.ru, материалами дела не подтверждается. Указанная информация размещена на сайте torgi.gov.ru, в разделе «Планирование приватизации муниципального имущества- история изменений плана/акта приватизации».

В ходе заседания Комиссии, представители Заявителя уточнили требования по обжалуемым срокам, предусмотренным ч.4 ст.18 Закона о приватизации, указав только на нарушение Организатором торгов 30 дневного срока размещения информационного сообщения о продаже государственного или муниципального имущества на официальном сайте torgi.gov.ru.

Довод Заявителя в части несоблюдения сроков размещения информационного сообщения о продаже государственного или муниципального имущества на официальном сайте torgi.gov.ru материалами дела также не подтверждается. Извещение №011018/0022123/03 о проведении аукциона по продаже недвижимого имущества- нежилого помещения с кадастровым №31:06:0308002:2688 было размещено в предусмотренный ч.2 ст.15 Закона о приватизации срок, согласно которому информация подлежит размещению не менее чем за тридцать дней до дня осуществления продажи указанного имущества, а не до дня проведения аукциона.

Довод Заявителя об отказе Организатора торгов в предоставлении информации, касающейся проведения торгов, Комиссия считает необоснованным, т.к. заявителем была запрошена информация, не имеющая отношение к Документации об аукционе.

Довод Заявителя об отсутствии в Документации об аукционе сведений об обременении нежилого помещения с кадастровым №31:06:0308002:2688 так же не находит своего подтверждения. В извещении №011018/0022123/03 указаны следующие сведения: «ограничение прав и обременение: Договор аренды №1172/16 от 16 ноября 2016 года. Арендатор - общество с ограниченной ответственностью «Дом книги» (ИНН 3128115410). Срок действия договора аренды - с 16.11.2016 по 15.11.2021 включительно, номер государственной регистрации- №31-31/008-31/008/048/2016-935/2, дата государственной регистрации – 25.11.2016». Размещенный в Документации об аукционе проект договора купли-продажи недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности Старооскольского городского округа, является типовым, каждый договор составляется индивидуально. При этом, в соответствии с действующим законодательством, государственная регистрация перехода права собственности на имущество осуществляется Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Белгородской области, в которое передается необходимый комплект документов.

Согласно ч.2 ст.32 Закона о приватизации обязательными условиями договора купли-продажи государственного или муниципального имущества являются, в том числе, сведения о наличии в отношении продаваемых здания, строения, сооружения или земельного участка обременения (в том числе публичного сервитута), сохраняемого при переходе прав на указанные объекты.

Единственным арендатором нежилого помещения с кадастровым №31:06:0308002:2688, включая подвал, является ООО «Дом книги», о чем имеются сведения в Документации об аукционе, в разделе «ограничение прав и обременение».

В документации об аукционе содержатся сведения об обременении, указан арендатор, срок действия договора аренды, номер и дата государственной регистрации. Указанное обременение также зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Белгородской области. Отсутствие указанных сведений в типовом проекте договора купли-продажи, размещенного на сайте torgi.gov.ru не свидетельствуют о нарушении законодательства.

Довод Заявителя касательно намеренного указания Организатором торгов в письме №9-04/7505 от 08.10.2018 недостоверной даты проведения аукциона Комиссия считает несостоятельным, поскольку вся необходимая информация была размещена на официальном сайте torgi.gov.ru.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

Признать жалобу ООО «Дом книги» на действия организатора торгов – департамент имущественных и земельных отношений администрации

Старооскольского городского округа Белгородской области, при проведении торгов в форме аукциона по продаже недвижимого имущества- нежилого помещения, общей площадью 1289,0 кв. м., кадастровый №31:06:0308002:2688, расположенного по адресу: Белгородская обл., г.Старый Оскол, м-н Молодогвардеец, дом 6 (извещение №011018/0022123/03 от 01.10.2018, опубликовано на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru), необоснованной.

Председатель Комиссии:

Члены Комиссии:

Решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.