

ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ №07-03-18/09п

о прекращении действий (бездействия), которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства

30 октября 2018 г.

г.Мурманск

Управление Федеральной антимонопольной службы России по Мурманской области по результатам рассмотрения заявления группы предпринимателей села Тулома Кольского района Мурманской области установило следующее:

15.02.2018 г. в адрес ГОУСП «Тулома» поступило обращение ООО «Развитие» о заинтересованности в приобретении объекта недвижимого имущества, а именно: здания конторы площадью 122,2 кв.м., расположенного по адресу: Мурманская область, Кольский район, пос. Тулома, ул. Мира, д.13.

07.03.2018 г. была определена рыночная стоимость права собственности указанного объекта недвижимости - здания конторы, и установлено неудовлетворительное состояние объекта, требующее ремонтных и восстановительных работ. Рыночная стоимость данного объекта недвижимости определена в размере 336 000 руб.

При этом рассматриваемое здание конторы расположено на земельном участке с кадастровым номером 51:01:703006:12 площадью 1073 кв.м., кадастровой стоимостью 2 340 835,34 рублей.

Кадастровым паспортом земельного участка, на котором расположен рассматриваемый объект недвижимости - здание конторы, разрешённое использование участка определено как земли под административно-управленческими и общественными объектами.

Порядок распоряжения имуществом государственного предприятия установлен частью 2 статьи 295 Гражданского кодекса РФ и статьей 18 Закона об унитарных предприятиях.

Указанные нормы права запрещают без согласия собственника продавать принадлежащее ему имущество, сдавать в аренду, отдавать под залог, вносить в качестве вклада в уставный (складочный) капитал хозяйственного общества или товарищества или иным способом распоряжаться таким имуществом.

Порядок оформления продажи объектов государственного имущества Мурманской области, закрепленного за государственными областными унитарными предприятиями, государственными областными казенными предприятиями, государственными областными бюджетными учреждениями, государственными областными казенными учреждениями, государственными областными автономными учреждениями на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, регламентирован Постановлением Правительства Мурманской области от 12.03.2012 г. №72-ПП (далее - Порядок №72-ПП).

В соответствии с пунктом 2.3. Порядка №72-ПП продажа имущества, закрепленного за государственными областными унитарными предприятиями на праве

хозяйственного ведения, осуществляется в ряде случаев, в том числе: невозможности или нецелесообразности использования имущества унитарным предприятием по назначению, и продажа данного имущества не лишает унитарное предприятие возможности осуществлять деятельность, установленную его уставом.

Унитарные предприятия региона осуществляют продажу объектов недвижимого имущества на основании приказа Министерства имущественных отношений Мурманской области о согласии на продажу объектов (пункт 2.4.1. Порядка №72-ПП).

28.03.2018 г. Министерство рыбного и сельского хозяйства Мурманской области, являясь учредителем ГОУСП «Тулома», дало согласие на продажу рассматриваемого объекта недвижимости – здания конторы.

29.03.2018 г. ГОУСП «Тулома» обратилось в Министерство имущественных отношений Мурманской области для получения согласия на продажу объекта недвижимого имущества: здания конторы площадью 122,2 кв.м., расположенного по адресу: Мурманская область, Кольский район, с.Тулома, ул. Мира, д.13.

В обоснование необходимости продажи данного объекта недвижимости ГОУСП «Тулома» указало на фактическое не использование здания конторы в течение длительного времени и на нецелесообразность значительных затрат на работы по восстановлению здания.

Предприятие в своём обращении также указало, что здание конторы расположено на земельном участке с кадастровым номером 51:01:703006:12 площадью 1 073 кв.м., кадастровая стоимость которого составляет 2 340 835,34 руб.

обращению, адресованному Министерству имущественных отношений Мурманской области, ГОУСП «Тулома» представила ряд документов, в том числе копию Отчёта №1 от 07.03.2018 г. об оценке недвижимого имущества от ЗАО «АНАЛОГ» и копию договора аренды земельного участка.

В представленном Отчёте №1 об оценке рыночной стоимости (страница 29) отмечено, что в настоящее время в Мурманске практически не ведётся строительство офисных зданий, поэтому на рынке недвижимости присутствуют объекты вторичного фонда, как в аренде, так и на выкуп. Зачастую под офис выкупаются жилые помещения, расположенные на первых этажах зданий, с последующим выводом их в нежилые. Это требует значительных финансовых затрат и длительно по времени, что крайне снижает инвестиционную привлекательность. Рынок офисной недвижимости представлен в своём большинстве встроенно-пристроенными помещениями и выведенными из жилфонда квартирами на 1 этаже жилых домов, пользующимися наибольшим спросом у потенциальных инвесторов.

Кроме того, в Отчёте №1 об оценке рыночной стоимости (страница 36) отмечено о наличии определённого спроса на земельные участки, расположенные в данном районе, пользующемся достаточной привлекательностью в местном регионе.

Согласно пункту 2.4.4. Порядка №72-ПП в продаже государственного имущества может быть отказано в ряде случаев, в том числе в случае несоответствия

продажи объектов интересам Мурманской области.

В связи с тем, что рассматриваемый объект недвижимости не используется ГОУСП «Тулома» и его продажа не повлияет на производственно-хозяйственную деятельность предприятия, Министерство имущественных отношений Мурманской области своим Приказом от 11.04.2018 г. №111 согласовал ГОУСП «Тулома» продажу закреплённого за ним на праве хозяйственного ведения объекта недвижимого имущества «Здание конторы» (кадастровый № 51:01:0703006:15, инвентарный номер <...> , площадь 122,2 кв.м., первоначальная (восстановительная) стоимость 93 741,00 руб., нулевая остаточная стоимость по состоянию на 01.04.2018 г.), расположенного по адресу: Мурманская область, Кольский район, с.Тулома, ул. Мира, д.13.

16.04.2018 г. ГОУСП «Тулома» заключило с ООО «Развитие» (ИНН 5112009890; г.Снежногорск; основной вид деятельности – торговля автотранспортными средствами;) Договор купли-продажи недвижимого имущества: здание конторы площадью 122,2 кв.м., расположенного по адресу: Мурманская область, Кольский район, пос. Тулома, ул. Мира, д.13. Цена данного имущества определена по результатам независимой оценки и составила 336 000 руб.

Согласно письменной информации ГОУСП «Тулома», представленной в адрес Мурманского УФАС, торги на продажу рассматриваемого объекта недвижимости не проводились, информация о продаже не размещалась.

29.05.2018 г. ООО «Развитие» обратилось в адрес Министерства имущественных отношений о заключении договора аренды земельного участка с кадастровым номером 51:01:0703006:0012, расположенного по адресу: Мурманская область, Кольский район, с. Тулома, ул. Мира, д.13.

18.06.2018 г. Министерство имущественных отношений Мурманской области на основании пункта 9) части 2 статьи 39.6 Земельного кодекса РФ заключило с ООО «Развитие» как собственником здания конторы, расположенного по адресу: Мурманская область, Кольский район, с.Тулома, ул. Мира, д.13, Договор №581 аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности Мурманской области.

Указанный договор аренды заключён на срок 48 лет. Размер арендной платы установлен в сумме 36 201,02 рублей в год.

Согласно информации и фотографий, предоставленных предпринимателями села Тулома, обратившимися с заявлением в Мурманское УФАС, по состоянию на 01.09.2018 г. здание конторы площадью 122,2 кв.м., расположенное по адресу: Мурманская область, Кольский район, пос. Тулома, ул. Мира, д.13, снесено.

Согласно позиции Министерства имущественных отношений Мурманской области (письмо от 31.08.2018 г., исх. №19-03/3258-ОМ), собственник объекта недвижимого имущества может принять решение о реконструкции объекта и оформить соответствующую разрешительную документацию в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса РФ. При этом способы реконструкции и степень реконструкции объекта выбираются собственником имущества.

Министерство имущественных отношений Мурманской области, принимая

решение о даче согласия на продажу рассматриваемого объекта недвижимости, знало, что эксплуатация здания конторы площадью 122,2 кв.м., расположенного по адресу: Мурманская область, Кольский район, пос. Тулома, ул. Мира, возможна только после проведения восстановительных работ.

В соответствии с пунктом 17 части 8 статьи 39.8 Земельного кодекса РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, заключается на срок до сорока девяти лет в случае предоставления земельного участка в аренду собственнику здания, сооружения, расположенных на таком земельном участке, или помещений в них.

Согласно пункту 1 части 8 статьи 39.8 Земельного кодекса РФ в случае предоставления земельного участка для строительства, реконструкции зданий, сооружений, договор аренды земельного участка заключается на срок от трех до десяти лет.

Согласно позиции Министерства экономического развития РФ, Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, изложенной в письме от 17.11.2014 г. №14-15679/14, Земельный кодекс Российской Федерации предусматривает различные порядки предоставления земельных участков для соответствующих целей (например, для целей строительства и для целей, не связанных со строительством).

В этой связи, по мнению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, может возникнуть ситуация, при которой арендатор, выбирая предусмотренный градостроительным регламентом вид разрешенного использования земельного участка, предполагающего иной порядок предоставления земельного участка, фактически "обходит" предусмотренную Земельным кодексом Российской Федерации процедуру предоставления земельного участка для соответствующих целей.

По смыслу пункта 1 статьи 39.20 Земельного кодекса РФ земельные участки могут быть предоставлены в собственность или аренду только для целей эксплуатации уже существующих зданий, строений и сооружений.

В рассматриваемой ситуации фактически ООО «Развитие» приобрело здание конторы площадью 122,2 кв.м., расположенного по адресу: Мурманская область, Кольский район, пос. Тулома, ул. Мира, с целью его реконструкции, а также использования земельного участка под ним с возможностью изменения вида разрешенного использования данного участка, и Министерство имущественных отношений Мурманской области, давая согласие на продажу здания конторы и в дальнейшем заключая договор аренды земельного участка под данным зданием не могло не знать о необходимости проведения работ по реконструкции данного здания.

Статья 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту - Закон о защите конкуренции) устанавливает запрет на ограничивающие конкуренцию акты и действия (бездействие) федеральных органов исполнительной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, иных осуществляющих функции указанных органов или организаций, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Следовательно, нарушением статьи 15 Закона о защите конкуренции являются акты и действия органов власти и управления, которые привели или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции на соответствующем товарном рынке.

В соответствии со статьёй 20 Федерального закона от 14.11.2002 N 161-ФЗ "О государственных и муниципальных унитарных предприятиях" собственник имущества унитарного предприятия в отношении указанного предприятия дает согласие на распоряжение недвижимым имуществом и осуществляет контроль за использованием по назначению и сохранностью принадлежащего унитарному предприятию имущества (п.10 и п.11 ч.1 ст.20).

Исходя из указанной статьи закона дача собственником имущества согласия на распоряжение унитарным предприятием данным имуществом является правом, а не обязанностью собственника.

Адресная реализация государственного имущества препятствует доступу к ограниченному государственному ресурсу неограниченного круга лиц, что противоречит требованиям статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Исходя из изложенного, реализация государственного имущества, закреплённого на праве хозяйственного ведения за государственными унитарными предприятиями, должна осуществляться с использованием публичных процедур, обеспечивающих равный доступ к данному ресурсу для неопределённого круга лиц, которые также могут иметь намерение приобрести вышеуказанные права.

Выявить потенциальных участников желающих получить доступ к соответствующему государственному ресурсу и обеспечить равный доступ к нему для всех заинтересованных в его приобретении лиц можно посредством размещения информации на официальном сайте органа власти субъекта и в официальных печатных изданиях региона, тем самым не допустив ограничение или устранение конкуренции.

Учитывая изложенное, собственник имущества, закреплённого за государственным унитарным предприятием на праве хозяйственного ведения, должен принимать решение о даче согласия на передачу этого имущества с соблюдением требований Закона о защите конкуренции, в том числе с соблюдения принципов открытости и доступности информации о продаже государственного имущества для неопределённого круга лиц.

Факт заинтересованности иных лиц в приобретении рассматриваемого объекта недвижимости подтверждён поступившим в адрес Мурманского УФАС заявлением группы предпринимателей с.Тулума Кольского района Мурманской области.

Доказательства предложения объекта государственного недвижимого имущества - здания конторы с кадастровым №51:01:0703006:15, площадью 122,2 кв.м., расположенного по адресу: Мурманская область, Кольский район, с.Тулума, ул.Мира, к продаже иным лицам отсутствуют, доказательства публичного, доступного для неопределённого круга лиц, размещения информации о продаже указанного объекта недвижимости в адрес Мурманского УФАС не представлены.

Министерство имущественных отношений Мурманской области дало согласие на осуществление указанной сделки купли-продажи государственного имущества в соответствии с требованиями, установленными Положением о порядке оформления продажи государственного имущества Мурманской области, утверждённым Постановлением Правительства Мурманской области от 12.03.2012г. №72-ПП.

Однако, Министерством имущественных отношений Мурманской области при даче согласия на продажу рассматриваемого объекта не учтён факт наличия иных претендентов на рассматриваемый объект, и не учтено наличия определённого спроса на земельный участок, расположенный под рассматриваемым объектом.

Министерство имущественных отношений Мурманской области не приняло во внимание, что подлежащее продаже здание конторы находится в неудовлетворительном состоянии и требует, в том числе реконструкции данного здания. Данное обстоятельство повлияло на срок заключения договора аренды земельного участка, расположенного под продаваемым объектом недвижимости, и вместо максимально предусмотрено пунктом 1 части 8 статьи 39.8 Земельного кодекса РФ срока до 10 лет был заключён согласно пункту 17 части 8 статьи 39.8 Земельного кодекса РФ на 48 лет.

Министерством имущественных отношений Мурманской области не дана оценка соответствия продажи рассматриваемого объекта недвижимости интересам Мурманской области, поскольку фактически наибольший интерес для потенциальных приобретателей представляет не продаваемое здание конторы, а земельный участок под данным объектом.

В результате данных действий были нарушены как основные принципы равенства покупателей государственного имущества, так и открытость деятельности органов власти, в том числе при передаче в аренду земельного участка.

Учитывая изложенное и согласно позиции Федеральной антимонопольной службы России (письмо от 24.04.2014 N ЦА/16309/14), решение о передаче государственного имущества в пользование хозяйствующему субъекту должно было приниматься с соблюдением требований Закона о защите конкуренции.

Согласно пункту 1 статьи 10 Гражданского кодекса РФ не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом). Не допускается использование гражданских прав в целях ограничения конкуренции.

Возможность ограничения конкуренции возникает при необоснованном предоставлении преимущества конкретному лицу, в том числе путём доступа к государственному ресурсу в приоритетном порядке, поскольку лица, не получившие такие преимущества, оказываются в неравных условиях по отношению к тем участникам гражданского оборота, которые их получили.

Таким образом, Министерство имущественных отношений Мурманской области в результате совершения ряда последовательных действий, а именно:

- дачи согласия ГОУСП «Тулома» на продажу государственного имущества, закреплённого за предприятием, а именно: объекта государственного недвижимого имущества «Здание конторы» кадастровый №51:01:0703006:15, площадью 122,2 кв.м., расположенного по адресу: Мурманская область, Кольский район, с.Тулома, ул. Мира, д.13, путём издания Приказа от 11.04.2018 г. №111,

- и в заключении 18.06.2018 г. Договора №581 аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности Мурманской области, на 48 лет,

создало для конкретного хозяйствующего субъекта – ООО «Развитие» преимущественные условия в получении государственного ресурса в приоритетном порядке, что привело к недопущению, устранению конкуренции на этапе доступа к государственному ресурсу неопределенного круга лиц, которые также могли иметь намерение приобрести вышеуказанные права в отношении рассматриваемого имущества, что содержит признаки нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции».

В соответствии с частью 2 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции в случае выявления признаков нарушения статьи 15 указанного закона органу власти выдаётся предупреждение о прекращении действий, которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства, и о принятии мер по устранению последствий такого нарушения.

В связи с наличием в действиях Министерства имущественных отношений Мурманской области признаков нарушения антимонопольного законодательства, предусмотренных частью 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», Управление ФАС России по Мурманской области на основании статьи 39.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» предупреждает о необходимости в срок до 01 февраля 2019 года принять меры по устранению причин и условий, способствовавших возникновению нарушения, путём:

отмены Приказа от 11.04.2018 г. №111 «О согласовании продажи государственного имущества Мурманской области», явившегося основанием для продажи государственного имущества, повлекшего за собой ограничение доступа заинтересованных в его приобретении лиц.

Предупреждение подлежит обязательному рассмотрению лицом, которому оно выдано, в срок, указанный в предупреждении.

О выполнении предупреждения сообщить в Управление ФАС России по Мурманской области в течение трёх дней со дня окончания срока, установленного для его выполнения.

При условии выполнения предупреждения дело о нарушении антимонопольного законодательства не возбуждается и лицо, выполнившее предупреждение, не подлежит административной ответственности за нарушение антимонопольного законодательства в связи с его устранением.

Руководитель управления

