

ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ
о прекращении действий, которые содержат признаки
нарушения антимонопольного законодательства

Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия), рассмотрев запрос Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Саха (Якутия) по заявлению 02.03.2023, №КУВД-001/2023-8022754, №КУВД-001/2023-8020753, №КУВД-001/2023-8022121 (вх. 1817э от 13.03.2023) о необходимости проведения торгов, либо об отсутствии такой необходимости, установлено следующее.

Согласно содержанию запроса, 02.03.2023 г. представителем МКУ «УИИЗО» МО «Булунский улус (район)» в адрес Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Саха (Якутия) представлено заявление на

государственную регистрацию договора купли-продажи недвижимого имущества №7 от 14.02.2023 г., заключенного с Индивидуальным предпринимателем *** в отношении индивидуального жилого дома с кадастровым номером

14:36:106007:197, индивидуального жилого дома с кадастровым номером 14:36:106007:196, земельного участка 14:36:106007:26 (вид разрешенного использования – под жилой дом) расположенных по адресу: РС (Я), г. Якутск, ул. Ильменская, д. 76.

Реализация указанных объектов недвижимого имущества производится на основании Распоряжения Главы администрации МР «Булунский улус» Республики Саха (Якутия) №72-р от 14.02.2023 г. «О заключении договора купли продажи» в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», федерального закона от 21 декабря 2001 года №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», ГК РФ.

В результате рассмотрения представленных документов было установлено, что договор №1-ЖД аренды жилого дома от 03.09.2020 года устанавливает срок аренды с 03 сентября 2020

года по 03 сентября 2025 года, договор №2-ЖД аренды жилого дома от 03.09.2020 года устанавливает срок аренды с 03 сентября 2020 года по 03 сентября 2025 года.

Договор аренды земельного участка не представлен.

В соответствии со статьей 3 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения движимого и недвижимого имущества, находящегося в государственной или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» субъекты малого и среднего предпринимательства, за исключением

субъектов малого и среднего предпринимательства, указанных в части 3 статьи 14 Федерального закона «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», и субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих добычу и

переработку полезных ископаемых (кроме общераспространенных полезных ископаемых), при

возмездном отчуждении арендуемого имущества из государственной или муниципальной собственности пользуются преимущественным правом на приобретение такого имущества по цене, равной его рыночной стоимости и определенной независимым оценщиком в порядке, установленном Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»). При этом такое преимущественное право может быть реализовано при условии, что:

1) арендуемое недвижимое имущество не включено 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, и на день подачи заявления оно находится в их временном владении и пользовании или временном пользовании непрерывно в течение двух лет и более в соответствии с договором или договорами аренды такого имущества, за исключением случая, предусмотренного частью 2.1 статьи 9 настоящего Федерального закона;

1.1) арендуемое движимое имущество включено 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, в указанном перечне в отношении такого имущества

отсутствуют сведения об отнесении такого имущества к имуществу, указанному в части 4 статьи 2 настоящего Федерального закона, и на день подачи заявления такое имущество находится в их временном владении и пользовании или временном пользовании непрерывно в течение одного года и более в соответствии с договором или договорами аренды такого имущества, за исключением случая, предусмотренного частью 2.1 статьи 9 настоящего Федерального закона;

2) отсутствует задолженность по арендной плате за движимое и недвижимое имущество, неустойкам (штрафам, пеням) на день заключения договора купли-продажи арендуемого имущества в соответствии с частью 4 статьи 4 настоящего Федерального закона, а в случае, предусмотренном частью 2 или частью 2.1 статьи 9 настоящего Федерального закона, - на день

подачи субъектом малого или среднего предпринимательства заявления;

5) сведения о субъекте малого и среднего предпринимательства на день заключения договора купли-продажи арендуемого имущества не исключены из единого реестра субъектов

малого и среднего предпринимательства.

Часть 1 статьи 4 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» к субъектам малого и среднего предпринимательства относит зарегистрированные в соответствии с законодательством Российской Федерации и соответствующие условиям, установленным частью 1.1 настоящей статьи, хозяйственные общества, хозяйственные товарищества, хозяйственные партнерства, производственные кооперативы, потребительские кооперативы, крестьянские (фермерские) хозяйства и индивидуальные предприниматели.

В соответствии со статьей 141.2 Гражданского кодекса Российской Федерации под земельным участком признается часть поверхности земли, границы которой определены в порядке, установленном законом. Земельный участок является недвижимой вещью (статья 130 ГК РФ).

Согласно части 1 статьи 141.4 Гражданского кодекса Российской Федерации помещением признается обособленная часть здания или сооружения, пригодная для постоянного проживания граждан (жилое помещение) либо для других целей, не связанных с проживанием

граждан (нежилое помещение), и подходящая для использования в соответствующих целях.

В соответствии с Постановлением Главы администрации МР «Булунский улус» Республики Саха (Якутия) от 24 мая 2022 года №74-п «О внесении изменений в Постановление «Об утверждении реестра муниципального имущества, находящегося в собственности муниципального образования «Булунский улус (район)» индивидуальный жилой дом с кадастровым номером 14:36:106007:197, индивидуальный жилой дом с кадастровым номером 14:36:106007:196, земельный участок 14:36:106007:26 входят в состав муниципального недвижимого имущества МО «Булунский улус (район)».

Как установлено Якутским УФАС России на день заключения договора купли-продажи арендуемого имущества №7 (14.02.2023 г.) ИП *** не имел задолженности по арендной плате за недвижимое имущество по договору аренды №1-ЖД, договору аренды

№2-

ЖД (МКУ «УИИЗО» МО «Булунский улус (район) – представлены платежные поручения). Согласно выписки из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей от 12.04.2023 № ИЭ9965-23-35949079 ИП *** зарегистрирован в качестве индивидуального предпринимателя 21.02.2002 (дата регистрации до 1 января 2004 года) дата присвоения ОГРНИП 03.03.2004 г., информация о прекращении детальности отсутствует.

Согласно данным из Единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства ИП *** является микропредприятием, а датой включения в реестр указано 01.08.2016 г.

Таким образом, на день заключения договора купли-продажи арендуемого имущества данные о ИП *** не исключены из единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства.

Согласно пункту 1 статьи 3 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения движимого и недвижимого имущества, находящегося в государственной или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» одним из условий преимущественного права на выкуп арендованного

имущества является факт нахождения имущества по состоянию на 14 февраля 2023 года во временном владении и (или) временном пользовании у субъекта малого и среднего предпринимательства непрерывно в течение двух и более лет в соответствии с договором или договорами аренды такого имущества.

На 14 февраля 2023 года жилые дома, с кадастровым номером 14:36:106007:197 и 14:36:106007:196 находились во временном владении и (или) временном пользовании у ИП *** непрерывно в течение 2 лет и 5 месяцев.

В силу Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения движимого и недвижимого имущества, находящегося в государственной или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» возникновение права на преимущественный выкуп арендуемого имущества поставлено в зависимость от наличия действующих арендных отношений в течение двух и более лет по состоянию на 14 февраля 2023 года именно субъектом малого и среднего предпринимательства.

В абзацах шестом и седьмом пункта 1 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 5 ноября 2009 г. № 134 «О некоторых вопросах применения Федерального закона «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» разъяснено следующее. При применении положений статьи 3 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения движимого и недвижимого имущества, находящегося в государственной или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в

отдельные законодательные акты Российской Федерации» арбитражным судам следует иметь в

виду, что субъект малого или среднего предпринимательства пользуется правом на

приобретение только при условии, что он является арендатором по договору аренды недвижимого имущества (заключенному как с указанием срока аренды, так и на неопределенный срок), действующему на момент принятия соответствующим органом решения о приватизации данного имущества (в том числе и по договору аренды, действие которого возобновлено на неопределенный срок по правилам пункта 2 статьи 621 ГК РФ). Между тем, пунктом 1 Распоряжения Главы администрации МР «Булунский улус» Республики Саха (Якутия) от 14 февраля 2023 года №72-р «О заключении договора купли

продажи» Муниципальному казенному учреждению «Управление имущественных и земельных отношений» муниципального района «Булунский район» заключить договор купли-продажи с индивидуальным предпринимателем *** на жилые дома и земельный участок, расположенные по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Ильменская, д. 76:

- жилой дом, с кадастровым номером 14:36:106007:197, с общей площадью 68,4 кв.м.;
- жилой дом, с кадастровым номером 14:36:106007:196, с общей площадью 68,9 кв.м.;
- земельный участок, с кадастровым номером 14:36:106007:26, с общей площадью 1115 кв.м.

Таким образом, учитывая то, что между администрацией МР «Булунский улус» Республики Саха (Якутия) и ИП *** заключены договор №1-ЖД аренды жилого дома от 03.09.2020 года и договор №2-ЖД аренды жилого дома от 03.09.2020 года, при этом без заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 14:36:106007:26,

с общей площадью 1115 кв.м., а такой земельный участок не входил в объект передачи по вышеназванным договорам, преимущественное право предусмотренное статьей 3 Федеральным законом от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения движимого и недвижимого имущества, находящегося в государственной или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» в отношении земельного участка не может быть предоставлено.

Статьей 15 Закона о защите конкуренции установлен 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, организаций, участвующих в предоставлении государственных или муниципальных услуг, а также государственных внебюджетных фондов, Центрального банка Российской Федерации. В соответствии с частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов или организациям, организациям, участвующим в предоставлении государственных или муниципальных услуг, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев

принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия).

На основании вышеизложенного, Якутское УФАС России приходит к выводу о том, что в рассматриваемом случае у администрации МР «Булунский улус» Республики Саха (Якутия) отсутствовали основания для принятия Распоряжения Главы администрации МР «Булунский улус» Республики Саха (Якутия) от 14 февраля 2023 года №72-р «О заключении договора купли продажи», в связи с тем, что в распоряжение включено недвижимое имущество в виде земельного участка, с кадастровым номером 14:36:106007:26, с общей площадью 1115 кв.м. на которое отсутствует правовое основание в предоставлении земельного участка без

проведения конкурентных процедур и которое не соответствует требованиям установленных Федеральным

законом от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения движимого и недвижимого имущества, находящегося в государственной или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в

отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Якутское УФАС России приходит к выводу о наличии в действиях администрации МР «Булунский улус» Республики Саха (Якутия) по необоснованному принятию Распоряжения Главы администрации МР «Булунский улус» Республики Саха (Якутия) от 14 февраля 2023 года №72-р «О заключении договора купли продажи» признаков нарушения части 1 статьи 15

Закона о защите конкуренции, которое выражается в передаче по договору купли-продажи земельного участка, с кадастровым номером 14:36:106007:26 без проведения торгов что приводит к созданию необоснованно преимущественных условий конкретному хозяйствующему субъекту, и создания препятствий заинтересованным лицам, ограничению возможности иным хозяйствующим субъектам конкурировать за получение вышеуказанных земельных участков, и как следствие, осуществлять предпринимательскую деятельность с их использованием.

В силу частей 1 и 2 статьи 39.1 Закона о конкуренции, в целях пресечения действий (бездействия), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции и (или) ущемлению интересов других лиц (хозяйствующих субъектов) в сфере предпринимательской деятельности либо ущемлению интересов неопределенного круга потребителей, антимонопольный орган выдает хозяйствующему субъекту, федеральному органу исполнительной власти, органу государственной власти субъекта Российской Федерации, органу местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органу или организации, организации, участвующей в предоставлении государственных или муниципальных услуг, государственному внебюджетному фонду предупреждение в письменной форме о прекращении действий (бездействия), об отмене или изменении актов, которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства, либо об устранении причин и условий, способствовавших возникновению такого нарушения, и о принятии мер по устранению последствий такого нарушения (далее - предупреждение). Предупреждение выдается лицам,

указанным в части 1 настоящей статьи, в случае выявления признаков нарушения пунктов 3, 5, 6 и 8 части 1 статьи 10, статей 14.1, 14.2, 14.3, 14.7, 14.8 и 15 настоящего Федерального закона.

На основании вышеизложенного и руководствуясь статьей 39.1 Закона о защите конкуренции, Якутское УФАС России ПРЕДУПРЕЖДАЕТ администрацию муниципального района «Булунский улус» Республики Саха (Якутия) о необходимости прекратить действия, имеющие признаки нарушения антимонопольного законодательства, путем отмены Распоряжения Главы администрации МР «Булунский улус» Республики Саха (Якутия) от 14 февраля 2023 года №72-р «О заключении договора купли продажи» в течение 30 календарных дней с момента получения настоящего предупреждения

По мотивированному ходатайству лица, которому выдано предупреждение, и при наличии достаточных оснований полагать, что в установленный срок предупреждение не может быть выполнено, указанный срок может быть продлен антимонопольным органом. Согласно части 6 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции – антимонопольный орган должен быть уведомлен о выполнении предупреждения в течение трех дней со дня окончания срока, установленного для его выполнения.

В соответствии с частями 7, 8 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции – 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. В случае невыполнения предупреждения в установленный срок при наличии признаков нарушения антимонопольного законодательства антимонопольный орган обязан принять решение о возбуждении дела о нарушении антимонопольного законодательства в срок, не превышающий десяти рабочих дней со дня истечения срока, установленного для выполнения предупреждения.

В случае невыполнения предупреждения в установленный срок при наличии признаков нарушения антимонопольного законодательства антимонопольный орган обязан принять решение о возбуждении дела о нарушении антимонопольного законодательства в срок, не превышающий десяти рабочих дней со дня истечения срока, установленного для выполнения предупреждения.