

РЕШЕНИЕ
по делу № 8-01/168

06 июля 2017 года

г. Хабаровск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю в составе <...> ,

в присутствии представителей:

<...>

рассмотрев жалобу КФК (ИП) <...> на действия администрации сельского поселения «Село Некрасовка» при проведении аукциона на право заключения договора купли-продажи нежилого помещения (17,5 м²) расположенного по адресу: Хабаровский район, с. Некрасовка, ул. Ленина, д. 34 (кадастровый номер <...> :17:0302101:892), материалы дела № 8-01/168,

УСТАНОВИЛА:

В Хабаровское УФАС России поступила жалоба КФК (ИП) <...> на действия администрации сельского поселения «Село Некрасовка» при проведении аукциона на право заключения договора купли-продажи нежилого помещения (17,5 м²) расположенного по адресу: Хабаровский район, с. Некрасовка, ул. Ленина, д. 34 (кадастровый номер <...> :17:0302101:892), извещение № 170517/3102756/01.

В заседании комиссии представители КФК (ИП) <...> доводы жалобы поддержали в полном объеме, пояснив, что администрация незаконно объявила аукцион на право заключения договора купли-продажи нежилого помещения, поскольку <...> имел в соответствии с Федеральным законом 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» преимущественное право на приобретение спорного недвижимого имущества.

В заседании комиссии Глава администрации доводы жалобы отклонил, пояснив, что в соответствии со статьей 3 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, одним из условий преимущественного права на приобретение недвижимого имущества является арендуемое имущество по состоянию на 1 июля 2015 года находится в их временном владении и (или) временном пользовании непрерывно в течение двух и более лет в соответствии с договором или договорами аренды такого имущества.

Договор аренды нежилого помещения № 15-08 от 01.10.2008 заключенный между администрацией и ИП <...>, не был зарегистрирован в установленном законном порядке, ввиду чего предприниматель не имел преимущественного права на приобретение спорного недвижимого имущества. Вместе с тем письмом от 18.05.2017 № 462/6 администрация уведомила предпринимателя, и предложило участвовать в аукционе на право заключения договора купли-продажи нежилого помещения (кадастровый номер <...> :17:0302101:892).

Жалоба рассматривается комиссией по правилам статьи 18.1 Федерального

закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции).

Комиссия, рассмотрев материалы дела № 8-01/168, заслушав доводы лиц, участвующих в деле, пришла к следующим выводам.

Отношения, возникающие при приватизации государственного и муниципального имущества, и связанные с ними отношения по управлению государственным и муниципальным имуществом регулируются Федеральным законом от 21.12.2008 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее – Закон о приватизации).

Под приватизацией государственного и муниципального имущества понимается возмездное отчуждение имущества, находящегося в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, в собственность физических и (или) юридических лиц (статья 1).

Одним из способов приватизации является продажа муниципального имущества на аукционе (статья 13).

Согласно части 1 статьи 10 Закона о приватизации порядок планирования приватизации имущества, находящегося в собственности муниципального имущества определяется соответственно органами местного самоуправления самостоятельно.

Решением от 28.04.2016 № 167-42 Советом депутатов сельского поселения «Село Некрасовка» (далее – Совет депутатов) утвержден прогнозный план приватизации муниципального имущества сельского поселения «Село Некрасовка» на 2016 год.

Решением от 27.02.2017 № 225-52 Советом депутатов утвержден прогнозный план приватизации муниципального имущества сельского поселения «Село Некрасовка» на 2017 год.

Согласно прогнозным планам утвержденным вышеуказанными решениями в планы приватизации включено нежилое функциональное помещение, общей площадью 17,5 кв.м, этаж цокольный расположенное по адресу: Хабаровский район, с. Некрасовка, ул. Ленина, д. 34.

Распоряжением Главы Хабаровского муниципального района Хабаровского края от 16.04.2008 № 611-р «О передаче имущества», от 28.04.2008 № 655-р «О внесении изменений в распоряжение главы Хабаровского муниципального района Хабаровского края от 16.04.2008 № 611-р» администрации сельского поселения «Село Некрасовка» передано нежилое функциональное помещение, общей площадью 17,5 кв.м, этаж цокольный расположенное по адресу: Хабаровский район, с. Некрасовка, ул. Ленина, д. 34.

Решением от 30.09.2008 № 45-265 Совета депутатов сельского поселения «Село Некрасовка» принято от Хабаровского муниципального района Хабаровского края вышеуказанное нежилое помещение.

Согласно выписке из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию администрации сельского поселения «Село Некрасовка» является собственником нежилого помещения, общей площадью 17,5 кв.м, расположенное по адресу: Хабаровский район, с. Некрасовка, ул. Ленина, д. 34 (кадастровый номер <...> :17:0302101:892).

Материалами дела установлено, что между администрацией и ИП <...> заключен договор аренды нежилого помещения 01.10.2008 № 15-08, сроком действия с 01.10.2008 по 01.10.2009. Предметом поименованного договора является аренда нежилого помещения, общей площадью 17,5 кв.м, расположенное по адресу: Хабаровский район, с. Некрасовка, ул. Ленина, д. 34.

Согласно пункту 5.3 договора аренды арендатор по окончании действия договора

имеет преимущественное перед другими право на продление срока аренды. 02.09.2009 между администрацией и ИП <...> заключено дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения 01.10.2008 № 15-08. Согласно пункту 1 дополнительного соглашения срок аренды нежилого помещения установлен с 02.09.2009 по 31.07.2010.

02.08.2010 между администрацией и ИП <...> заключено дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения 01.10.2008 № 15-08. Согласно пункту 1 дополнительного соглашения срок аренды нежилого помещения установлен с 01.08.2010 по 30.06.2011.

11.05.2011 между администрацией и ИП <...> заключено дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения 01.10.2008 № 15-08. Согласно пункту 1 дополнительного соглашения срок аренды нежилого помещения установлен с 01.07.2010 по 31.05.2012.

24.04.2013 между администрацией и ИП <...> заключено дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения 01.10.2008 № 15-08. Согласно пункту 1 дополнительного соглашения срок аренды нежилого помещения установлен с 01.05.2013 по 28.02.2014.

14.08.2015 между администрацией и ИП <...> заключено дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения 01.10.2008 № 15-08. Согласно пункту 1 дополнительного соглашения срок аренды нежилого помещения установлен с 01.02.2015 по 31.12.2015.

Из официального письма администрации от 29.06.2017 № 981/6 в адрес Хабаровского УФАС России следует, что срок дополнительного соглашения к договору аренды нежилого помещения 01.10.2008 № 15-08 истек 31.12.2015. С 2016 года до подведения итогов аукциона (извещение № 170517/3102756/01) КФК (ИП) <...> пользовался спорным помещением без договора и оплачивал за него по фактическому использованию муниципального имущества.

Данное обстоятельство, также подтверждается выпиской из ПАО «Сбербанк России», согласно которой <...> за период с 21.06.2012 по 21.06.2017 переводил платежи на счет администрации сельского поселения «Село Некрасовка» за аренду помещения по договору аренды нежилого помещения от 01.10.2008 № 15-08.

Довод администрации о том, что договор аренды нежилого помещения 01.10.2008 № 15-08 подлежал регистрации, комиссией отклоняется, ввиду следующего.

В соответствии с частью 2 статьи 609 Гражданского кодекса Российской Федерации договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом.

Частью 2 статьи 651 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

При таком положении договор аренды нежилого помещения от 01.10.2008 № 15-08, как дополнительные соглашения к нему, не подлежали регистрации, поскольку заключались на срок менее года.

Федеральный закон 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) 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, в том числе особенности участия субъектов малого и среднего предпринимательства в приватизации арендуемого имущества.

В соответствии со статьей 3 Закона № 159-ФЗ субъекты малого и среднего предпринимательства при возмездном отчуждении арендуемого имущества из 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 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценочной). При этом такое преимущественное право может быть реализовано при условии, что:

- арендуемое имущество по состоянию на 1 июля 2015 года находится в их временном владении и (или) временном пользовании непрерывно в течение двух и более лет в соответствии с договором или договорами аренды такого имущества;
- отсутствует задолженность по арендной плате за такое 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 о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества;

- арендуемое 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, за исключением случая, предусмотренного частью 2.1 статьи 9 настоящего Федерального закона;

- 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.

При таких обстоятельствах КФК (ИП) <...> соответствовал требованиям статьи 3 Закона № 159-ФЗ, в связи, с чем имел преимущественное право на приобретение спорного муниципального имущества.

Вместе с тем 17.05.2017 администрацией на официальном сайте www.torgi.gov.ru размещено извещение № 170517/3102756/01 о проведении аукциона на право заключения договора купли-продажи нежилого помещения (17,5 м2)

расположенного по адресу: Хабаровский район, с. Некрасовка, ул. Ленина, д. 34 (кадастровый номер <...> :17:0302101:892), аукционная документация. Срок окончания подачи заявок 12.06.2017. Дата проведения аукциона 21.06.2017.

Начальная (максимальная) цена закупки 334 000,00 руб.

На участие в аукционе поданы заявки от: <...> (протокол № 415033-85 от 21.02.2017). Победителем аукциона признан <...> (протокол № 2 от 21.06.2017).

В заседании комиссии Глава администрации пояснил, что письмом администрации от 21.10.2016 № 2009/6-4 к ИП <...>, уведомило предпринимателя о том, что нежилого помещения (17,5 м2) расположенное по адресу: Хабаровский район, с. Некрасовка, ул. Ленина, д. 34 (кадастровый номер <...> :17:0302101:892) включено в прогнозный план приватизации муниципального имущества, а также предложило написать заявление о преимущественном праве на приобретения данного недвижимого имущества. Ответа от ИП <...> не поступило. В 2017 году

данного уведомления от администрации предпринимателю не направлялось. В соответствии с частью 1 статьи 4 Закона № 159-ФЗ орган государственной власти субъектов Российской Федерации или орган местного самоуправления, уполномоченные на осуществление функций по приватизации имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, в соответствии с нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации предусматривает в решениях об условиях приватизации государственного или муниципального имущества преимущественное право арендаторов на приобретение арендуемого имущества с соблюдением условий, установленных статьей 3 настоящего Федерального закона.

Согласно части 2 статьи 4 Закона № 159-ФЗ в течение десяти дней с даты принятия решения об условиях приватизации арендуемого имущества в порядке, установленном Законом о приватизации, уполномоченные органы направляют арендаторам - субъектам малого и среднего предпринимательства, соответствующим установленным статьей 3 настоящего Федерального закона требованиям - копии указанного решения, предложения о заключении договоров купли-продажи государственного или муниципального имущества и проекты договоров купли-продажи арендуемого имущества.

В соответствии с частью 4 статьи 4 Закона № 159-ФЗ в случае согласия субъекта малого или среднего предпринимательства на использование преимущественного права на приобретение арендуемого имущества договор купли-продажи арендуемого имущества должен быть заключен в течение тридцати дней со дня получения указанным субъектом предложения о его заключении и (или) проекта договора купли-продажи арендуемого имущества. При таком положении, письмо администрации от 21.10.2016 № 2009/6-4 к ИП <...> не соответствует требованиям части 2 статьи 4 Закона № 159-ФЗ, поскольку в адрес предпринимателя не направлялся проект договора купли-продажи арендуемого имущества.

Таким образом, в действиях администрации нарушают положения статьи 3, статьи 4 Закона № 159-ФЗ, так как администрация нарушила процедуру реализации преимущественного права арендатора на приобретение арендуемого муниципального имущества, а также неправомерно провела аукцион на право заключения договора купли-продажи нежилого помещения (кадастровый номер <...> :17:0302101:892), извещение № 170517/3102756/01.

При рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые акты и (или) действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в актах и (или) действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений (часть 17 статьи 18.1). По результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает

решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона (часть 20 статьи 18.1).
На основании изложенного, руководствуясь статьями 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу КФК (ИП) <...> на действия администрации сельского поселения «Село Некрасовка» при проведении аукциона на право заключения договора купли-продажи нежилого помещения (17,5 м²) расположенного по адресу: Хабаровский район, с. Некрасовка, ул. Ленина, д. 34 (кадастровый номер <...> :17:0302101:892), извещение № 170517/3102756/01 - обоснованной.
2. Признать действия администрации сельского поселения «Село Некрасовка» нарушающими статью 3, часть 2 статьи 4 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».
3. Выдать администрации сельского поселения «Село Некрасовка» предписание о совершении действий, направленных на устранение порядка реализации преимущественного права арендатора на приобретение арендуемого муниципального имущества.

Настоящее решение может быть обжаловано в арбитражный суд Хабаровского края в течение трех месяцев со дня его принятия.

ПРЕДПИСАНИЕ

по делу № 8-01/168

06 июля 2017 года

г. Хабаровск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю в составе председательствующего, на основании своего решения от 11.07.2017 по делу № 8-01/56, руководствуясь статьями 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Администрации сельского поселения «Село Некрасовка» в срок до 07 августа 2017 года совершить действия, направленные на устранение нарушения статьи 3, части 2 статьи 4 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), с целью чего:

- аннулировать результаты аукциона на право заключения договора купли-продажи нежилого помещения (17,5 м²) расположенного по адресу: Хабаровский район, с. Некрасовка, ул. Ленина, д. 34 (кадастровый номер <...> :17:0302101:892), извещение № 170517/3102756/01;
- осуществить отчуждение недвижимого имущества, находящегося в

муниципальной собственности в соответствии с действующим законодательством.

Об исполнении настоящего предписания сообщить в Хабаровское УФАС России не позднее пяти дней с даты его исполнения (с приложением подтверждающих документов).

Предписание может быть обжаловано в арбитражный суд Хабаровского края течение трех месяцев со дня его выдачи.