

РЕШЕНИЕ

№ 1310-ФАС52-10/14

Резолютивная часть решения оглашена 27 октября 2014 года

В полном объеме решение изготовлено 29 октября 2014 года г.Нижний Новгород

Комиссия по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) в составе:

- С. - председатель комиссии, заместитель руководителя Нижегородского УФАС,
- К. - заместитель начальника отдела контроля органов государственной власти;
- Ж. - ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов государственной власти,

при участии:

- Щ. - представителя КУГИ и ЗР администрации г.Н.Новгорода по доверенности от 22.10.2014 № 20/ис-1011-14;
- С. - представителя Волго-Вятского банка ОАО «Сбербанк России» по доверенности №1408/23-Д от 29.10.2013;
- А. - представителя ООО «Кредо-Проф» по доверенности б/н от 15.10.2014
- Д. - представителя ООО «Кредо-Проф» по доверенности б/н от 01.09.2014

рассмотрела 27 октября 2014 года в открытом заседании с объявлением резолютивной части решения жалобу ООО «Кредо-Проф» (заявитель) на действия Комитета по управлению городским имуществом и земельными ресурсами администрации г. Н. Новгорода (далее - КУГИ и ЗР администрации г.Н.Новгорода) (ответчик) при продаже муниципального имущества, расположенного по адресу: г.Н.Новгород, ул.Минина, д.35, литера Б,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Нижегородской области поступила жалоба ООО «Кредо-Проф» на действия организатора торгов - Комитета по управлению городским имуществом и земельными ресурсами администрации г. Н.Новгорода при проведении торгов по продаже муниципального имущества, расположенного по адресу: г.Н.Новгород, ул.Минина, д.35, литера «Б». Продажа по средствам публичного предложения состоится - 19 ноября 2014 года.

В жалобе заявитель сообщает, что при опубликовании информационного сообщения о продаже муниципального имущества организатор торгов указал информацию об обременении имущества договором аренды сроком с 01.06.1997 по 31.05.2046 г. Возможности подробного изучения договора аренды заявителю представлено не было, в связи с чем, ООО «Кредо-Проф» смогло ознакомиться только с основными условиями договора аренды с последующим выкупом от 15.05.1997 г. №56. ООО «Кредо-Проф» считает, условия договора аренды с последующим выкупом от 15.05.1997 г. №56 заключенный с ОАО «Сбербанк России» препятствуют процедуре проведения продажи муниципального имущества, т.к. по условиям договора арендодатель - КУГИ и ЗР администрации г.Н.Новгорода, в течение срока договора не вправе передавать в пользование или отчуждать по другим основаниям помещения кому-либо, кроме арендатора - ОАО «Сбербанк России». Так же указанный договор содержит условие в соответствии с которым сумма внесенной арендной платы в размере стоимости продажи помещения зачисляется арендодателем в счет оплаты по договору купли-продажи, а так как администрация г.Н.Новгорода уже получила выкупную цену за имущество, то заявитель полагает, что КУГИ и ЗР администрации г.Н.Новгорода намерена повторно реализовать муниципальное имущество, расположенное по адресу: г.Н.Новгород, ул.Минина, д.35, литера «Б».

По итогам приведенных в жалобе доводов, заявитель просит антимонопольный орган: признать Администрацию г.Н.Новгорода нарушившей порядок проведения продажи муниципального имущества посредством публичного предложения №25-П/2014 и приостановить проведение продажи муниципального имущества посредством публичного предложения №25-П/2014.

До рассмотрения жалобы по существу в антимонопольный орган поступили возражения на жалобу от КУГИ и ЗР администрации г.Н.Новгорода, согласно которым решение о приватизации спорного имущества принято Постановлением администрации г.Н.Новгорода от 01.07.2013 № 2433, на основании утвержденного Городской Думой плана приватизации муниципального имущества. Ответчик пояснил, что информационное сообщение о продаже рассматриваемого имущества содержала всю информацию, обязательную для опубликования в соответствии с Федеральным законом от 21.12.2001 №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее – Закон о приватизации). КУГИ и ЗР администрации г.Н.Новгорода считает, что положения договоров от 15.05.1997 №56 и №57 с ОАО «Сбербанк России» о преимущественном праве выкупа имущества является в настоящее время недействительными в связи со вступлением в законную силу Закона о приватизации. По мнению ответчика арендатор утрачивает право преимущественного выкупа арендуемого имущества в случае необращения с заявлением о намерении выкупить арендуемые помещения в течении шести месяцев с даты вступления Закона о приватизации и отсутствия дополнительных соглашений, определяющих сроки, порядок и условия

выкупа имущества. КУГИ и ЗР администрации г.Н.Новгорода пояснил, что договоры от 15.05.1997 №56 и №57 с ОАО «Сбербанк России» не содержат условий выкупа арендуемого имущества, а также арендатор не обращался к арендодателю с заявлением о выкупе спорного имущества. Таким образом, ответчик считает, что у него отсутствовала обязанность указывать условия о преимущественном праве выкупа. КУГИ и ЗР администрации г.Н.Новгорода просит антимонопольный орган признать жалобу ООО «Кредо-Проф» необоснованной.

Рассмотрение жалобы ООО «Кредо Проф» по существу состоялось 27 октября 2014 года.

При рассмотрении А. - представитель заявителя поддержал доводы жалобы в полном объеме.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Нижегородской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, исследовав имеющиеся в деле материалы, пришла к следующим выводам.

Согласно общим правилам пунктов 1 и 2 статьи 11 Гражданского кодекса Российской Федерации защиту нарушенных или оспоренных гражданских прав осуществляет в соответствии с подведомственностью дел, установленной процессуальным законодательством, суд, арбитражный суд или третейский суд. Защита гражданских прав в административном порядке осуществляется лишь в случаях, предусмотренных законом.

Законом, предоставляющим заинтересованным лицам право на обжалование в административном порядке действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, является Закон о защите конкуренции, в частности положения статьи 18.1 данного Закона, вступившая в силу 6 января 2012 года.

По правилам части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд.

Вместе с тем в соответствии с частью 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный

орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

Из приведенной нормы права следует, что, прежде всего, правом обжалования в антимонопольный орган действий организатора торгов наделены лица, подавшие заявки на участие в торгах.

Согласно части 5 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции в случае, если заключение договора не осуществлено по результатам торгов, либо в случае признания торгов несостоявшимися обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается в течение трех месяцев со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", со дня такого размещения.

Жалобы на торги в соответствии со [статьей](#) 18.1 Закона о защите конкуренции рассматриваются Федеральной антимонопольной службой и ее территориальными антимонопольными органами.

Согласно выписке из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 13.10.2014 имущество, расположенное по адресу: : г.Н.Новгород, ул.Минина, д.35, литера «Б» является муниципальной собственностью и обременено договором аренды со сроком с 01.06.1997 по 31.05.2046 (регистрация № 52-52-01/295/2010-387 от 31.08.2010, 52-52-01/295/2010-388).

Как видно из имеющихся материалов, 16.09.2013 администрацией г.Н.Новгорода согласно Постановлению № 3541 «О продаже муниципального имущества» принято решение о продаже муниципального имущества, расположенного по адресу: г.Н.Новгород, ул.Минина, д.35 литера Б, посредством публичного предложения. Проведение данных торгов поручено КУГИ и ЗР администрации г.Н.Новгорода.

Данное имущество включено в прогнозный план (программу) приватизации муниципального имущества в г.Н.Новгороде на 2012-2014 годы, утвержденный Решением городской Думы г.Н.Новгорода от 23.11.2011 № 166.

В газете день города №78 2014 г. был опубликован информационный бюллетень, а так же 01.10.2014 на официальном сайте торгов в информационно-коммуникационной сети Интернет www.torgi.gov.ru опубликовано извещение (информационное сообщение) № 011014/0122571/01 о том, что 19.11.2014 года в 14-00 в КУГИ и ЗР администрации г.Н.Новгорода состоится продажа муниципального имущества способом публичного предложения, в том числе имущества, расположенного по адресу: г.Н.Новгород, ул.Минина, д.35 литара Б. Для участия в аукционе претендент вносит задаток в размере, определенном информационным сообщением по каждому лоту. Последним днем приема заявок является 27.10.2014 (с 9:00 до 12:00).

Рассматривая довод ООО «Кредо Проф» о том, что в информационном сообщении не указано существенное условие о преимущественном праве выкупа рассматриваемого имущества арендатором, а также о том, что собственник не вправе передавать в пользование или отчуждать данное имущество, влечет невозможность выставления спорного имущества на торги, Комиссия антимонопольного органа руководствуется следующим.

В соответствии с разделом 5 условий договора от 15.05.1997 №56 ОАО «Сбербанк России» имеет преимущественное право выкупа арендованного имущества.

Вместе с тем, в соответствии с частью 12 статьи 43 Закона о приватизации в случае заключения договора аренды с правом выкупа до вступления в силу настоящего Федерального закона выкуп государственного и муниципального имущества осуществляется на основании заявления арендатора такого имущества в:

1) сроки, установленные договором аренды с правом выкупа, если в нем содержатся условия о размере выкупа, сроках и порядке его внесения;

2) течение шести месяцев с даты вступления в силу настоящего Федерального закона, если договор аренды с правом выкупа не содержит условий о размере выкупа, сроках и порядке его уплаты посредством:

- внесения арендуемого государственного или муниципального имущества в качестве вклада в уставный капитал открытого акционерного общества, созданного совместно с арендатором с предоставлением последнему права первоочередного приобретения акций указанного общества, если рыночная стоимость арендованного имущества на дату подачи заявления составляет свыше 10 тысяч установленных федеральным законом [минимальных размеров оплаты труда](#). Порядок определения стоимости указанных акций, сроки и порядок их оплаты определяются в соответствии с настоящим Федеральным законом;

- заключения дополнительного соглашения, предусматривающего условия о размере выкупа, сроках и порядке его внесения, если рыночная стоимость арендуемого имущества на дату подачи заявления составляет 10 тысяч установленных федеральным законом минимальных размеров оплаты труда и ниже.

В случае, если по истечении сроков, установленных договором или настоящим пунктом, не поступит заявление арендатора, нереализованные положения таких договоров о выкупе утрачивают силу.

Таким образом, непременным условием выкупа арендуемого имущества является указание в договоре аренды срока выкупа, размер цены выкупа, срока и порядка ее внесения.

Договоры от 15.05.1997 №56 и №57 с ОАО «Сбербанк России» не содержит вышеперечисленные условия, дополнительные соглашения к данному договору не заключались.

Кроме того, ОАО «Сбербанк России» с заявлением в порядке части 12 статьи 43 Закона о приватизации к арендодателю не обращалось.

Исходя из вышеперечисленного ОАО «Сбербанк России» утратило право преимущественного выкупа спорного имущества.

Таким образом, ограничение на передачу в пользование или отчуждение данного имущества другим лицам, кроме ОАО «Сбербанк России», вытекающее из преимущественного права выкупа имущества, также утрачивает силу.

Статьей 217 Гражданского кодекса Российской Федерации определено, что имущество, находящееся в государственной или муниципальной собственности может быть передано его собственником в собственность граждан и юридических лиц в порядке, предусмотрено законами о приватизации государственного и муниципального имущества.

Следовательно, Закон о приватизации определяет требования к порядку приватизации муниципального имущества.

В соответствии с частью 3 статьи 15 Закона о приватизации информационное сообщение о продаже муниципального имущества должно содержать сведения, предусмотренные настоящим Федеральным законом, в том числе порядок ознакомления покупателей с существенной информацией и условиями договора купли-продажи такого имущества.

Согласно извещению о проведении торгов 19.11.2014 имущество, расположенное по адресу: г.Н.Новгород, ул.Минина, д.35, литера Б обременено договорами от 15.05.1997 №56 и №57 с ОАО «Сбербанк России» срок действия которого установлен до 2046 года. Также в соответствии с извещением информацию об условиях договора купли-продажи объектов муниципального имущества можно получить в Комитете по управлению городским имуществом и земельными ресурсами администрации г.Н.Новгорода по адресу: Н.Новгорода ул. Б.Покровская, д. 1 тел. 439-02-05, 435-22-46.

Таким образом, организатором торгов обеспечена возможность для потенциальных участников торгов получить необходимую информацию об условиях последующего договора купли-продажи.

Согласно части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, а именно 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.

Согласно части 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы Комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, Комиссия

антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

Учитывая вышеизложенное, Комиссия приходит к выводу о том, что действия организатора торгов КУГИ и ЗР администрации г.Н.Новгорода при организации торгов по продаже муниципального имущества, расположенного по адресу: г.Н.Новгород, ул. Минина, д.35, литера Б не противоречат действующему законодательству РФ.

Иных нарушений в действиях КУГИ и ЗР администрации г.Н.Новгорода его конкурсной комиссии антимонопольным органом не выявлено.

На основании изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Нижегородского УФАС России

РЕШИЛА:

Признать жалобу ООО «Кредо Профи» на действия организатора торгов КУГИ и ЗР администрации г.Н.Новгорода при проведении торгов по продаже муниципального имущества, расположенного по адресу: г.Н.Новгород, ул.Минина, д.35, литера «Б», **необоснованной**.