

Решение по делу № 06-851/2014 в отношении МКУ «Комитет земельных и имущественных отношений исполнительного комитета муниципального образования города Казани»

РХ-06/4996 от 02.04.2015

Комиссия Татарстанского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

<...> ,

при участии:

- представителя по доверенности МКУ «Комитет земельных и имущественных отношений исполнительного комитета муниципального образования города Казани» <...> (физического лица1), личность установлена паспортом,

- представителя по доверенности ООО «Фирма «Призма» <...> (физического лица2), личность установлена паспортом,

- представителя по доверенности ООО «Вишневый сад» <...> (физического лица3), личность установлена паспортом,

рассмотрев дело №06-851/2015 по признакам нарушения МКУ «Комитет земельных и имущественных отношений исполнительного комитета муниципального образования города Казани» статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», в части нарушения преимущественного права ООО «Фирма «Призма» на выкуп муниципальных нежилых помещений первого этажа и подвала, расположенных по адресу: г. Казань, ул. Шмидта, д.1, лит.Б, общей площадью 96,8 кв.м., предусмотренного 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, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции,

Установила:

В Татарстанское УФАС России поступило обращение о нарушении прав и законных интересов ООО «Фирма «Призма» действиями МКУ «Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета города Казани» по продаже в собственность нежилых помещений первого этажа и подвала, расположенных по адресу: г. Казань, ул. Шмидта, д.1, лит.Б, общей площадью 96,8 кв.м.

Из содержания обращения следует, что 15.03.2013 года МКУ «Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета города Казани» на основании приказа от 28.01.2013 г. №99 были проведены аукционные торги по продаже в собственность нежилых помещений первого этажа и подвала, расположенных по адресу: г. Казань, ул. Шмидта, д.1, лит.Б, общей площадью 96,8 кв.м.

Извещение о проведении торгов было опубликовано в газете «Казанские

ведомости» №16 (5572) от 01.02.2013 года, на официальном сайте Российской Федерации о торгах torgi.gov.ru (извещение №310113/0076470/01).

02.04.2013 года между МКУ «Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета города Казани» и победителем торгов ООО «АИР Плюс» был заключен договор купли-продажи нежилых помещений №024.

25.07.2014 года ООО «АИР Плюс» передало указанные помещения по договору купли-продажи ООО «Вишневый сад».

Вместе с тем, на момент продажи нежилых помещений первого этажа и подвала, расположенных по адресу: г. Казань, ул. Шмидта, д.1, лит.Б, общей площадью 96,8 кв.м. из муниципальной собственности, указанные помещения находились в аренде ООО «Фирма «Призма» на основании договора аренды №5556-8 от 01.08.2003 года, срок аренды установлен договором до 31.07.2013 года включительно.

08.04.2014 года ООО «Фирма «Призма» обратилось в адрес МКУ «Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета города Казани» с заявлением о предоставлении преимущественного права на выкуп арендуемого нежилого помещения.

30.04.2014 года МКУ «Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета города Казани» сообщило, что ООО «Фирма «Призма» утратило свое преимущественное право на выкуп помещения, поскольку помещения переданы в собственность ООО «АИР Плюс».

На основании вышеизложенного, в соответствии с частью 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», приказом Татарстанского УФАС России от 31.12.2014 г. №02/529-к было возбуждено дело №06-851/2015 по признакам нарушения МКУ «Комитет земельных и имущественных отношений исполнительного комитета муниципального образования города Казани» статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», в части нарушения преимущественного права ООО «Фирма «Призма» на выкуп муниципальных нежилых помещений первого этажа и подвала, расположенных по адресу: г. Казань, ул. Шмидта, д.1, лит.Б, общей площадью 96,8 кв.м., предусмотренного 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, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Выслушав лиц участвующих в деле, исследовав материалы настоящего дела, Комиссия Татарстанского УФАС России приходит к следующему.

В силу статьи 8 Конституции Российской Федерации в Российской Федерации гарантируется единство экономического пространства, свободное перемещение товаров, услуг и финансовых средств, поддержка конкуренции, свобода экономической деятельности.

В соответствии с частью 1 статьи 34 Конституции Российской Федерации каждый имеет право на свободное использование своих способностей, имущества для предпринимательской и иной, не запрещенной законом экономической деятельности.

В соответствии с Положением о МКУ «Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования города Казани», утвержденным решением Казанской городской Думы от 29.12.2010г. №20-3, предметом и целью деятельности МКУ «Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования города Казани» является выполнение управленческих функций в рамках своей компетенции в сфере реализации вопросов местного значения, а также переданных в установленном законодательством порядке государственных полномочий, определенных муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления г.Казани, а именно владения, пользования и распоряжения имуществом и имущественными правами, находящимися в муниципальной собственности города Казани.

Пунктом 3.1. Положения закреплено полномочие МКУ «Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования города Казани»:

- осуществлять приватизацию муниципального имущества (за исключением муниципального жилищного фонда) в соответствии с действующим законодательством и муниципальными правовыми актами;

- заключать договоры аренды муниципального имущества, в том числе заключаемые при продаже прав на заключение договоров аренды, ведение учета поступления арендной платы.

15.03.2013 года МКУ «Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета города Казани» на основании приказа от 28.01.2013 г. №99 были проведены аукционные торги по продаже в собственность нежилых помещений первого этажа и подвала, расположенных по адресу: г. Казань, ул. Шмидта, д.1, лит.Б, общей площадью 96,8 кв.м.

Извещение о проведении торгов было опубликовано в газете «Казанские ведомости» №16 (5572) от 01.02.2013 года, на официальном сайте Российской Федерации torgi.gov.ru (извещение №310113/0076470/01).

02.04.2013 года между МКУ «Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета города Казани» и победителем торгов ООО «АИР Плюс» был заключен договор купли-продажи нежилых помещений №024.

25.07.2014 года ООО «АИР Плюс» передало указанные помещения по договору купли-продажи ООО «Вишневы сад».

Вместе с тем, на момент продажи нежилых помещений первого этажа и подвала, расположенных по адресу: г. Казань, ул. Шмидта, д.1, лит.Б, общей площадью 96,8 кв.м. из муниципальной собственности, указанные помещения находились в аренде ООО «Фирма «Призма» на основании договора аренды №5556-8 от 01.08.2003 года, срок аренды установлен договором до 31.07.2013 года

включительно.

08.04.2014 года ООО «Фирма «Призма» обратилось в адрес МКУ «Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета города Казани» с заявлением о предоставлении преимущественного права на выкуп арендуемого нежилого помещения.

30.04.2014 года МКУ «Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета города Казани» сообщило, что ООО «Фирма «Призма» утратило свое преимущественное право на выкуп помещения, поскольку помещения переданы в собственность ООО «АИР Плюс».

Указанные действия МКУ «Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета города Казани» не соответствуют положениям действующего законодательства.

Статья 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, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту - 159-ФЗ) устанавливает, что субъекты малого и среднего предпринимательства, при возмездном отчуждении арендуемого имущества из государственной собственности субъекта Российской Федерации 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 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации". При этом такое преимущественное право может быть реализовано при условии, что:

- 1) арендуемое имущество по состоянию на 1 июля 2013 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, за исключением случая, предусмотренного [частью 2.1 статьи 9](#) настоящего Федерального закона;
- 2) 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;
- 3) 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.

В соответствии со статьей 4 159-ФЗ орган местного самоуправления, уполномоченный на осуществление функций по приватизации имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности (далее - уполномоченный орган), 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.

В течение десяти дней с даты принятия решения об условиях приватизации арендуемого имущества в порядке, установленном Федеральным [законом](#) «О приватизации государственного и муниципального имущества», 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 (далее - предложение) и проекты договоров купли-продажи арендуемого имущества, а также при наличии задолженности по арендной плате за имущество, неустойкам (штрафам, пеням) требования о погашении такой задолженности с указанием ее размера.

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.

Статья 6 159-ФЗ устанавливает последствия несоблюдения требований к порядку совершения сделок по возмездному отчуждению государственного или муниципального имущества. Сделки по приватизации государственного или муниципального имущества и иные сделки, направленные на возмездное отчуждение государственного или муниципального имущества и совершенные с нарушением требований, установленных настоящим Федеральным законом, ничтожны.

02.12.2011 года МКУ «Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования города Казани» подготовлен приказ от №1047 о продаже ООО «Фирма «Призма» помещений первого этажа и подвала по ул.Шмидта, д.1, лит.Б, площадью 96,8 кв.м.

16.01.2012 года ООО «Фирма «Призма» получено уведомление (исх.№25292 от 23.12.2011 года) об использовании преимущественного права выкупа указанных помещений с проектом договора купли-продажи.

В 30-тидневный срок в МКУ «Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета города Казани» поступило заявление от арендатора об использовании преимущественного права (вх.№3571 от 16.02.2012 года).

Вместе с тем, документов, подтверждающих факт отправки/получения ООО «Фирма «Призма» проекта договора купли-продажи в ходе рассмотрения дела

Комиссии не было представлено.

05.12.2012 года МКУ «Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета города Казани» подготовлено письмо на имя директора ООО «Фирма «Призма» <...> (физического лица⁴) об утрате преимущественного права на приобретение арендуемого имущества.

В тексте указанного документа содержится информация о том, что проект договора купли-продажи был выдан нарочно 13.03.2012 года директору ООО «Фирма «Призма» <...> (физическому лицу⁴).

Вместе с тем, в ходе рассмотрения дела 06-851/2014 ООО «Фирма «Призма» был представлен протокол №2/11 заседания Общего собрания Участников ООО «Фирма «Призма» от 27.02.2012 года, в соответствии с которым <...> (физическое лицо⁴) снят с должности директора с 27.02.2012 года. На должность директора ООО «Фирма «Призма» назначена <...> (физическое лицо⁵)

Таким образом, довод МКУ «Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета города Казани» о том, что проект договора купли-продажи был выдан нарочно 13.03.2012 года директору ООО «Фирма «Призма» <...> (физическому лицу⁴) признается необоснованным, поскольку на дату 13.03.2012 года директором ООО «Фирма «Призма» являлась <...> (физическое лицо⁵)

Иных документов, подтверждающих факт отправки/получения ООО «Фирма «Призма» проекта договора купли-продажи в ходе рассмотрения дела Комиссии не было представлено.

Таким образом, МКУ «Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования города Казани» не соблюдены требования 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», что привело к нарушению прав и законных интересов ООО «Фирма «Призма».

Более того, в ходе рассмотрения Комиссии Татарстанского УФАС России была представлена выписка на помещения первого этажа и подвала по ул.Шмидта, д.1, лит.Б, площадью 96,8 кв.м., в соответствии с которой до 05.05.2014 года право собственности на указанные помещения принадлежало Республике Татарстан.

05.05.2014 года переход права собственности на помещения первого этажа и подвала по ул.Шмидта, д.1, лит.Б, площадью 96,8 кв.м. оформлен за ООО «АИР Плюс».

27.05.2014 года оформлено право собственности на помещения первого этажа и подвала по ул.Шмидта, д.1, лит.Б, площадью 96,8 кв.м. за МКУ «Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования города Казани».

Таким образом, на момент проведения МКУ «Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования города

Казани» торгов по продаже нежилых помещений первого этажа и подвала, расположенных по адресу: г. Казань, ул. Шмидта, д.1, лит.Б, общей площадью 96,8 кв.м. из муниципальной собственности, Комитет не являлся собственником помещений, следовательно, не мог распоряжаться имуществом, в том числе передавать права на указанные помещения.

Указанное обстоятельство подтверждается письменными пояснениями МКУ «Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования города Казани» исх.№1951 от 12.02.2015 г., в соответствии с которыми на момент фактической продажи с торгов, право собственности на объект за муниципальным образованием город Казань не было зарегистрировано.

Выставляя на аукционные торги помещения, не имея на то законных оснований, МКУ «Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования города Казани» нарушило права собственника помещений, лиц, изъявивших желание приобрести указанные помещения, а также победителя торгов.

В соответствии с частью 2 статьи 209 Гражданского Кодекса Российской Федерации собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

В то же время, частью 3 статьи 212 Гражданского кодекса РФ предусмотрено, что законом могут устанавливаться особенности приобретения и прекращения прав владения, пользования и распоряжения имуществом, в том числе находящимся в государственной собственности.

Таким образом, совершение любых сделок с имуществом, в том числе и передача данного имущества, должно производиться с соблюдением требований действующего законодательства, включая нормы антимонопольного законодательства.

Целями антимонопольного законодательства являются обеспечение единства экономического пространства, свободного перемещения товаров, свободы экономической деятельности в Российской Федерации, защита конкуренции и создание условий для эффективного функционирования товарных рынков (часть 2 статьи 1 ФЗ «О защите конкуренции»).

В соответствии с пунктом 7 статьи 4 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» под конкуренцией следует понимать соперничество хозяйствующих субъектов, при котором самостоятельными действиями каждого из них исключается или ограничивается возможность каждого из них в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товаров на соответствующем товарном рынке.

Конкуренция призвана обеспечивать стабильное развитие экономических

отношений в Российской Федерации, высокое качество реализуемых товаров, оказываемых услуг, повышение эффективности деятельности участников товарного рынка.

В силу статьи 4 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» признаки ограничения конкуренции - сокращение числа хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, на товарном рынке, рост или снижение цены товара, не связанные с соответствующими изменениями иных общих условий обращения товара на товарном рынке, отказ хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, от самостоятельных действий на товарном рынке, определение общих условий обращения товара на товарном рынке соглашением между хозяйствующими субъектами или в соответствии с обязательными для исполнения ими указаниями иного лица либо в результате согласования хозяйствующими субъектами, не входящими в одну группу лиц, своих действий на товарном рынке, а также иные обстоятельства, создающие возможность для хозяйствующего субъекта или нескольких хозяйствующих субъектов в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товара на товарном рынке.

Под недопущением конкуренции следует понимать такую ситуацию, когда в результате принятия соответствующим органом акта и (или) осуществления действия (бездействия) исключается любая возможность конкуренции.

Ограничение конкуренции подразумевает то, что в результате принятия соответствующим органом акта и (или) осуществления действия (бездействия) существенно снижается возможность конкуренции.

Устранение конкуренции свидетельствует о том, что в результате принятия соответствующим органом акта и (или) осуществления действия (бездействия) постепенно устраняется (минимизируется) возможность конкуренции.

Деятельность уполномоченных органов государственной власти или органов местного самоуправления призвана поддерживать конкуренцию в том её виде, в каком этого требует законодательство, которое запрещает совершать действия (бездействие), принимать различного рода акты (нормативного или ненормативного характера), способные привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Статьей 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» установлен ряд запретов на ограничивающие конкуренцию акты и действия (бездействия) федеральных органов исполнительной власти, органов государственной власти субъектов РФ, органов местного самоуправления, иных осуществляющих функции указанных органов или организаций. В частности, в соответствии с частью 1 данной статьи запрещаются:

-необоснованное препятствование осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами, в т.ч. путем установления не предусмотренных законодательством Российской Федерации требований к товарам или хозяйствующим субъектам;

-установление запретов или введение ограничений в отношении свободного перемещения товаров в Российской Федерации, иных ограничений прав хозяйствующих субъектов на продажу, покупку, иное приобретение, обмен

товаров.

На основании изложенного, действия МКУ «Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования города Казани», выразившиеся в нарушении преимущественного права ООО «Фирма «Призма» на выкуп муниципального помещения, являются нарушением требований части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции».

Согласно части 1 статьи 37 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», за нарушение антимонопольного законодательства должностные лица федеральных органов исполнительной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, должностные лица иных осуществляющих функции указанных органов или организаций, а также должностные лица государственных внебюджетных фондов, коммерческие и некоммерческие организации и их должностные лица, физические лица, в том числе индивидуальные предприниматели, несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

В соответствии со статьями 23, 50 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», по результатам рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства на основании решения по делу комиссия выдает предписание ответчику по делу, в частности о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 37, частями 1-3 статьи 41, части 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

Решила:

1. Признать МКУ «Комитет земельных и имущественных отношений исполнительного комитета муниципального образования города Казани» нарушившим часть 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», в части нарушения преимущественного права ООО «Фирма «Призма» на выкуп муниципальных нежилых помещений первого этажа и подвала, расположенных по адресу: г. Казань, ул. Шмидта, д.1, лит.Б, общей площадью 96,8 кв.м., предусмотренного 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, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», а также в части заключения договора купли-продажи нежилых помещений №024 от 02.04.2013 года, в отсутствие полномочий на заключение договора, что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.
2. Передать имеющиеся материалы должностному лицу Татарстанского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.

