

Решение по делу № 1439-ФАС52-10/13

Резолютивная часть решения оглашена 30 декабря 2013 года

В полном объеме решение изготовлено 10 января 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. - государственный инспектор отдела контроля органов государственной власти;
- С. - специалист-эксперт отдела контроля органов государственной власти;

при участии:

- Т. - представителя заявителя по доверенности от 12.12.2013;
- Щ. - представителя КУГИ и ЗР администрации г.Н.Новгорода по доверенности от 27.12.2013 № 20/ш-1698-13;
- Б. - представителя КУГИ и ЗР администрации г.Н.Новгорода по доверенности от 27.12.2013 № 20/ш-1699-13;
- К. - представителя Волго-Вятского банка ОАО «Сбербанк России» по доверенности №1375/23-Д от 29.10.2013;
- Д. - представителя Волго-Вятского банка ОАО «Сбербанк России» по доверенности №800/7-ДГ от 30.01.2013;

рассмотрела 30 декабря 2013 года в открытом заседании с объявлением резолютивной части решения жалобу Д. (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 проведении 26 ноября 2013 года торгов по продаже муниципального имущества, расположенного по адресу: г.Н.Новгород, у. Геройская, д.2,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Нижегородской области поступила жалоба Д. на действия КУГИ и ЗР администрации г.Н.Новгорода при проведении 26 ноября 2013 года торгов по продаже муниципального имущества, расположенного по адресу: г.Н.Новгород, у. Геройская, д.2.

Организатором аукциона по продаже посредством публичного предложения муниципального имущества является КУГИ и ЗР администрации г.Н.Новгорода.

В жалобе заявитель сообщает, что при опубликовании информационного сообщения о проведении торгов организатор торгов не указал существенную информацию об обременении имущества договором аренды, согласно которому арендатор обладает правом выкупа данного имущества в соответствии со статьей 624 Гражданского Кодекса Российской Федерации.

Также заявитель указывает, что 13.12.2013 обратился в КУГИ и ЗР администрации г.Н.Новгорода с просьбой предоставить для ознакомления копию договора аренды от 20.03.1997 №3/01 с ОАО «Сбербанк России», однако письменный ответ на данное обращение не поступил. Договор аренды от 20.03.1997 №3/01 с ОАО «Сбербанк России» был представлен представителю заявителя только для ознакомления, после чего Д. принято решение отказаться от подписания договора купли-продажи.

Кроме этого, заявитель считает, что отсутствие сведений, что обременением продаваемого имущества является договор аренды с правом выкупа арендуемого имущества, а также отсутствие сведения о том, в каком объеме выплачена арендная плата по договору аренды, нарушает его права, как победителя торгов.

Д. полагает, что пункт договора от 20.03.1997 №3/01 с ОАО «Сбербанк России» о том, что собственник не вправе передавать в пользование или отчуждать по другим основаниям данное имущество, влечет невозможность выставления спорного имущества на торги.

По итогам приведенных в жалобе доводов, заявитель просит антимонопольный орган: признать жалобу обоснованной и выдать предписание об аннулировании рассматриваемых торгов и об отмене протоколов, составленных в ходе проведения торгов №8-П/2013 от 26.11.2013. Заявитель также просит выдать организатору торгов предписания о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции, а именно: включать в информационный бюллетень торгов информацию об обременении продаваемого имущества, в том числе информацию о праве выкупа имущества по договорам аренды, а также предписание о запрете выставления на торги помещений, обремененных договорами аренды с правом выкупа. Д. также просит проверить лот №4 торгов №8-П/2013 относительно обременения продаваемого имущества договором аренды с правом выкупа.

До рассмотрения жалобы по существу в антимонопольный орган поступили

возражения на жалобу КУГИ и ЗР администрации г.Н.Новгорода, согласно которым решение о приватизации спорного имущества принято Постановлением администрации г.Н.Новгорода от 25.06.2012 № 2468, 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 считают, что положения договора от 20.03.1997 №3/01 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 договор от 20.03.1997 №3/01 с ОАО «Сбербанк России» не содержит условия 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 Дмитриевой С.Ю. необоснованной.

Рассмотрение жалобы Д. по существу состоялось 30 декабря 2013 года.

При рассмотрении жалобы Д. представитель заявителя поддержал доводы жалобы в полном объеме, пояснил, что Д. не участвовала в торгах по лоту №4 и сообщил, что просит антимонопольный орган отменить протоколы составленные по результатам торгов по лоту №3. Заявитель также выступает в интересах неопределенного круга лиц и просит антимонопольный орган запретить КУГИ и ЗР администрации г.Н.Новгорода проводить торги в отношении имущества, которое обременено договорами аренды с правом выкупа.

При рассмотрении жалобы представитель ответчика пояснил, что до подачи заявки на участие в торгах Д. не обращалась к организатору торгов для ознакомления с условиями договора купли-продажи муниципального имущества. Представитель ответчика также сообщил, что в данных торгах приняло участие 22 претендента, что свидетельствует о конкурентном доступе участников к торгам. Ответчик не пояснил комиссии антимонопольного органа в каком объеме выплачена арендная плата за пользование арендуемыми помещениями.

Представитель Волго-Вятского банка ОАО «Сбербанк России» пояснил, что арендатор спорных помещений не планирует выкупать данное имущество, осведомлен об утраченном праве выкупа данных помещений и пояснил, что, в случае заинтересованности в покупке арендуемых помещений ОАО «Сбербанк России» участвует в торгах по продаже такого имущества на общих основаниях. Представитель Волго-Вятского банка ОАО «Сбербанк России» не пояснил комиссии антимонопольного органа в каком объеме выплачена арендная плата за пользование арендуемыми помещениями.

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 13.10.2011 имущество, расположенное по адресу: г.Н.Новгород, у. Геройская, д.2, является муниципальной собственностью и обременено договором аренды со сроком с 20.03.1997 по 20.03.2046 (регистрация № 52-52-01/530/2010-187 от 12.10.201).

Как видно из имеющихся материалов, 08.10.2013 администрацией г.Н.Новгорода согласно Постановлению № 3892 «О продаже муниципального имущества» принято решение о продаже муниципального имущества, расположенного по адресу: г.Н.Новгород, у. Геройская, д.2, 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.

09.10.2013 в газете «День города», а также на официальном сайте торгов в информационно-коммуникационной сети Интернет www.torgi.gov.ru опубликовано извещение (информационное сообщение) № 091013/0122571/02 о том, что 26.11.2013 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, у. Геройская, д.2. Для участия в аукционе претендент вносит задаток в размере, определенном информационным сообщением по каждому лоту. Последним днем приема заявок является 05.11.2013 (с 9:00 до 12:00).

Задаток не возвращается в случаях отказа от подписания итогового протокола или договора купли-продажи имущества в установленный срок, при этом победитель утрачивает право на заключение данного договора. Определение участников назначено на 11.11.2013.

11.11.2013 комиссией по проведению торгов по продаже муниципального имущества составлен протокол №8-П/2013/1 о признании претендентов участниками. 26.11.2013 составлен протокол №8-П/2013/2 подведения итогов, согласно которому победителем торгов по лоту № 3 признана Дмитриева С.Ю.

Рассматривая довод Дмитриевой С.Ю. 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 руководствуется следующим.

В соответствии с разделом 5 условий договора от 20.03.1997 №3/01 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.

Договор от 20.03.1997 №3/01 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 обращался.

Исходя из вышеперечисленного ОАО «Сбербанк России» утратил 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 26.11.2013 имущество, расположенное по адресу: г.Н.Новгород, у. Геройская, д.2, обременено договором от 20.03.1997 №3/01 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.

Однако Дмитриева С.Ю. не обращалась в КУГИ и ЗР администрации г.Н.Новгорода для получения информации об условиях договора купли-продажи муниципального имущества до окончания срока подачи заявки на участие в торгах.

Следовательно, комиссия отклоняет довод заявителя об отсутствии указания в информационном общении сведений о преимущественном праве выкупа имущества арендатором.

Кроме того, Комиссия отклоняет довод заявителя о выдаче организатору торгов предписания о запрете выставления на торги помещений, обремененных договорами аренды с правом выкупа, на основании следующего.

Действующим законодательством, регламентирующим порядок проведения торгов по продаже муниципального имущества, а именно: Законом о приватизации, Законом о защите конкуренции и Гражданским кодексом Российской Федерации не установлен запрет на продажу муниципального имущества, обремененного договорами аренды с правом выкупа данного имущества.

Рассматривая довод заявителя о необходимости выдать КУГИ и ЗР администрации г.Н.Новгорода предписание: при проведении торгов указывать имеющиеся обременения продаваемого имущества, Комиссия считает необходимым отметить следующее.

При проведении торгов по продаже муниципального имущества 26.11.2013

организатором торгов соблюдены требования части 3 статьи 15 Закона о приватизации, регламентирующие информационное обеспечение таких торгов.

В связи с вышеизложенным у Комиссии отсутствуют основания выдачи соответствующего предписания.

Довод Дмитриевой С.Ю. о необходимости проверить лот №4 торгов №8-П/2013 относительно обременения продаваемого имущества договором аренды с правом выкупа Комиссией отклоняется по следующим основаниям.

Данный довод Дмитриевой С.Ю. не рассматривается Комиссией, поскольку не относится к порядку подачи заявки на участие в торгах, а также заявитель не участвовал в рассматриваемых торгах по лоту № 4.

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 проведении 26 ноября 2013 года торгов по продаже муниципального имущества, расположенного по адресу: г.Н.Новгород, у. Геройская, д.2, 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:

1. Признать жалобу Д. на действия организатора торгов КУГИ и ЗР администрации г.Н.Новгорода при проведении 26 ноября 2013 года торгов по продаже муниципального имущества, расположенного по адресу: г.Н.Новгород, у. Геройская, д.2, **необоснованной**.

Председатель комиссии

С.

Члены комиссии

К.

С.

В соответствии с частью 23 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.