

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (далее – Новосибирское УФАС России) поступила жалоба (вх. № 6844 от 27.07.2015г.) общества с ограниченной ответственностью Левобережный детский оздоровительно-спортивный центр «Ласточка» (далее - ООО ЛДОСУ «Ласточка») на действия организатора торгов - Департамента земельных и имущественных отношений мэрии г. Новосибирска по проведению открытого аукциона по продаже объектов недвижимости – «Нежилое помещение на 1 этаже по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, г. Новосибирск, Кировский район, ул. Ватутина, 39».

Заявитель сообщает следующее.

21 июля 2015 года Департаментом земельных и имущественных отношений Мэрии города Новосибирска (путем опубликования на сайте <http://novo.sibirsk.ru/media/news/35066.html#>) был объявлен открытый аукцион по продаже объектов недвижимости - «нежилое помещение на 1 этаже по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, Кировский район, ул. Ватутина, 39».

Заявитель - ООО ЛДОСЦ «Ласточка» (контактное лицо: директор Минасян Г.Я.), считает, что Организатором торгов был нарушен порядок организации торгов, а именно: в перечень объектов недвижимости подлежащих продаже на открытом аукционе был включен объект - нежилое помещение на 1 этаже по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, Кировский район, ул. Ватутина, 39, не подлежащий продаже на открытом аукционе.

Указанное нежилое помещение находится во временном пользовании (аренде) Заявителя непрерывно в течение двух и более лет в соответствии с договором № 000037- НП от 17.10.2011года. В связи с чем, ООО ЛДОСЦ «Ласточка» (в соответствии с положениями Федерального закона № 159-ФЗ), как субъект малого и среднего предпринимательства, при возмездном отчуждении арендуемого имущества из муниципальной собственности пользуется преимущественным правом на приобретение такого имущества по цене, равной его рыночной стоимости.

Так, согласно статье 217 ГК РФ имущество, находящееся в государственной или муниципальной собственности, может быть передано его собственником в собственность граждан и юридических лиц в порядке, предусмотренном законами о приватизации государственного и муниципального имущества.

В пункте 5 статьи 3 Федерального закона № 178-ФЗ определено, что особенности участия субъектов малого предпринимательства в приватизации арендуемого государственного и муниципального недвижимого имущества могут быть установлены Федеральным законом.

Федеральный закон № 159-ФЗ регулирует отношения, возникающие в связи с отчуждением из муниципальной собственности недвижимого имущества, арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства.

Согласно статье 3 Федерального 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 - Федеральный закон № 135-ФЗ).

Такое преимущественное право может быть предоставлено при наличии совокупности условий, перечисленных в статье 3 Федерального закона № 159-ФЗ, а именно:

- арендуемое имущество по состоянию на 01.07.2015 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 Федерального закона № 159-ФЗ (пункт 1);

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 Федерального закона № 159-ФЗ, а в случае, предусмотренном частью 2 или частью 2.1 статьи 9 Федерального закона № 159, - на день подачи субъектом малого или среднего предпринимательства заявления о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества (пункт 2);

арендуемое имущество не включено в утвержденный в соответствии с частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24.07.2007 209-ФЗ «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 Федерального закона № 159-ФЗ (пункт 4).

Кроме того, в соответствии с частью 2 статьи 4 Федерального закона № 159-ФЗ определен Порядок реализации преимущественного права арендаторов на приобретение арендуемого имущества, а именно: 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.

Заявитель ООО ЛДОСЦ «Ласточка» неоднократно обращался в Департамент земельных и имущественных отношений Мэрии города Новосибирска с заявлением о намерении реализовать свое преимущественное право приобретения арендуемого имущества, а именно:

- 11.02.2015 года исх. № 01/02-15;

- 24.06.2015 года исх. № 1,;

- 07.07.2015 года исх. № 2.

Однако, не смотря на все обращения Заявителя Организатор торгов, в нарушение

- Федерального закона от 24 июля 2007 года № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации»;

- Федерального закона от 21 декабря 2001 года № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества»;

- Федерального закона от 22 июля 2008 года № 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»;

- Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

совершил действия (не направил предложения о заключении договоров купли-продажи имущества и включил в перечень объектов недвижимости подлежащих продаже на открытом аукционе помещение находящееся во временном пользовании ООО ЛДОСЦ «Ласточка») ущемляющие права Заявителя, как субъекта малого и среднего предпринимательства и исключающие возможность Заявителя воспользоваться своим преимущественным правом на приобретение такого имущества по цене, равной его рыночной стоимости.

Информация о поступлении указанной жалобы размещена на официальном сайте Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области: www.novosibirsk.fas.gov.ru.

В соответствии с частью 15 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» организатор торгов, оператор электронной

площадки, конкурсная или аукционная комиссия, действия (бездействие) которых обжалуются, обязаны представить на рассмотрение жалобы по существу документацию о торгах, изменения, внесенные в конкурсную документацию, документацию об аукционе, заявки на участие в конкурсе, заявки на участие в аукционе, протоколы вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе, протоколы рассмотрения заявок на участие в конкурсе, протоколы рассмотрения заявок на участие в аукционе, протоколы оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе, протоколы аукциона, аудио-, видеозаписи и иные документы и сведения, составленные в ходе организации и проведения торгов.

На основании изложенного, Департаменту земельных и имущественных отношений мэрии г. Новосибирска надлежит представить в Новосибирское УФАС России в срок до 03.08.2015г. документы и сведения, указанные в части 15 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Со дня направления уведомления, торги приостанавливаются до рассмотрения жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии по существу.

В случае принятия жалобы к рассмотрению организатор торгов, которому направлено уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу, не вправе заключать договор до принятия антимонопольным органом решения по жалобе. Договор, заключенный с нарушением установленного требования, является ничтожным.

Рассмотрение жалобы по существу состоится комиссией Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области 05.08.2015г. в 10-00 часов по адресу: г. Новосибирск, ул. Кирова, 3, кабинет 915.

Организатор торгов, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, заявитель, а также лица, подавшие заявки на участие в торгах, вправе направить в антимонопольный орган возражение на жалобу или дополнение к ней и участвовать в рассмотрении жалобы лично или через своих представителей (при наличии доверенностей на участие в рассмотрении жалобы; документов, удостоверяющих личность). Возражение на жалобу направляется в антимонопольный орган не позднее, чем за два рабочих дня до дня рассмотрения жалобы.

Регистрация участников рассмотрения жалобы в кабинете № 1016 (10 этаж).