

Решение по жалобе ООО «Русинвест» на действия Управления имущественных и земельных отношений Брянской области – продавца муниципального имущества при организации и проведении аукциона по продаже нежилого помещения площадью 89,1 кв.м., расположенного по адресу: г. Брянск, ул. Димитрова, 81

(лот №2 извещения №1 10914/0057986/02 на сайте РФ www.torgi.gov.ru)

13 ноября 2014г.

г. Брянск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Брянской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии:

<...> – руководитель Брянского УФАС России;

Члены Комиссии:

<...> – начальник отдела по контролю за органами власти и природными ресурсами;

<...> – государственный инспектор отдела по контролю за органами власти и природными;

<...> – специалист – эксперт отдела товарных и финансовых рынков,

в присутствии:

<...> – представителя Управления имущественных и земельных отношений Брянской городской администрации – продавца муниципального имущества (далее – Управление, продавец), действующего на основании доверенности от 13.11.2014г. №29/04-7993;

<...> – представителя заявителя ООО «Русинвест», действующего на основании доверенности от 11.03.2013г., без регистрационного номера, рассмотрев поступившую жалобу ООО «Русинвест» от 07.11.2014г. на действия продавца при организации и проведении аукциона по продаже нежилого помещения (магазина) площадью 89,1 кв.м. (этаж 1, номера на поэтажном плане 1-8), расположенного по адресу: г. Брянск, ул. Димитрова, 81 (лот №2 извещения №1 10914/0057986/02 на официальном сайте РФ www.torgi.gov.ru) (далее по тексту – аукцион), установила следующее.

Между Управлением и ООО «Русинвест» заключен договор аренды объекта муниципального нежилого фонда города Брянска от 12.05.2014г. №162ВД-2012 (далее – Договор аренды №162ВД-2012), предусматривающего переход во временное владение и пользование на правах аренды вышеуказанного нежилого помещения сроком действия с 27.04.2012г. по 26.04.2017г., зарегистрированного в установленном законодательством РФ порядке. По акту приема-передачи

нежилого помещения по адресу: г. Брянск, ул. Димитрова, 81 от 11.05.2012г. помещение передано ООО «Русинвест».

Между ООО «Русинвест» и ООО «ГРИДИ» 12.05.2014г. заключен договор субаренды №162ВД/СБ-2014 объекта муниципального недвижимого нежилого фонда города Брянска, согласно которому ООО «ГРИДИ» получило в субаренду указанное нежилое помещение по 26.04.2017г.

Решением Брянского городского Совета народных депутатов от 18.06.2014г. №1235 «О внесении изменений в прогнозный план (программу) приватизации муниципального имущества города Брянска на 2014 год» (далее – Решение №1235) внесены в прогнозный план (программу) приватизации муниципального имущества города Брянска на 2014 год, утвержденный Решением Брянского городского Совета народных депутатов от 25.12.2013г. №1114 изменения относительно ожидаемых поступлений в бюджет города Брянска денежных средств (доходов от приватизации), а также дополнен перечень муниципальных объектов недвижимости, планируемых к приватизации в 2014 году, в том числе нежилым помещением, расположенным в г. Брянске, Володарский р-н, ул. Димитрова, 81 (арендный фонд) (позиция 85).

Согласно п.1 Решения Малого Совета Брянского городского Совета народных депутатов от 28.10.1998г. №371 «О порядке официального опубликования нормативных правовых актов органов местного самоуправления г. Брянска» официальным опубликованием нормативных правовых актов, принимаемых Брянским городским Советом народных депутатов и администрацией г. Брянска, считается публикация их текстов в муниципальной газете "Брянск".

Так, Решение №1235 было опубликовано в официальном печатном издании муниципальной газете «Брянск» №25(755) от 27.06.2014г.

Кроме того, выпуски муниципальной газеты «Брянск» размещены на официальных сайтах Брянской городской администрации и Брянского городского Совета народных депутатов в сети «Интернет».

Постановлением Брянской городской администрации от 03.09.2014г. №2492-п «Об условиях приватизации находящегося в муниципальной собственности нежилого помещения (Магазина) общей площадью 89,1 кв.м. (этаж 1, номера на поэтажном плане 1-8), расположенного по адресу: Брянская область, г. Брянск, Володарский район, ул. Димитрова, д.81» определено приватизировать вышеуказанное нежилое помещение общей площадью 89,1 кв.м. путем продажи на аукционе, открытом по форме подачи предложений о цене, также определены условия продажи нежилого помещения.

В официальном периодическом печатном издании - газете «Брянск» №36д(766) от 12.09.2014г., на официальном сайте Брянской городской администрации www.admin.bransk.ru и на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru Управлением размещено информационное сообщение о проведении вышеуказанного аукциона, проведение которого определено провести 31.10.2014г.

В соответствии с содержанием информационного сообщения о проведении вышеуказанного аукциона определено следующее:

- дата начала подачи заявок на участие в аукционе – 15.09.2014г.;
- дата окончания подачи заявок на участие в аукционе – 10.10.2014г.;
- задаток вносится претендентами с 15.09.2014г. по 10.10.2014г. включительно;
- задатки от претендентов должны поступить на счет продавца не позднее 14.10.2014г.

Указано обременение в виде аренды до 26.04.2017 года.

Согласно журналу приема заявок, поступивших от претендентов на участие в аукционе по продаже объектов муниципальной собственности, на участие в аукционе по лоту №2 (нежилого помещения по ул. Димитрова, 81 города Брянска) поступили в установленный извещением срок 3 заявки.

В установленную информационным сообщением дату комиссией рассмотрены все поступившие заявки и документы, поступившие от претендентов на участие в вышеуказанном аукционе, определены участники аукциона по продаже муниципального имущества (включая по лоту №2), заседание которой оформлено протоколом от 16.10.2014г. признания претендентов участниками аукциона по продаже муниципального имущества, назначенного на 31.10.2014г. (далее – протокол от 16.10.2014г.). Информация о публикации участников по лоту №2 продавцом размещена на официальном сайте РФ www.torgi.gov.ru 31.10.2014г. в 14 час. 03 мин.

31.10.2014г. определен победитель аукциона – <...>, что отражено в протоколе аукциона №12/1. Информация о победителе аукциона размещена в установленном законом порядке.

На момент рассмотрения вышеуказанной жалобы ООО «Русинвест» от 07.11.2014г. требования Брянского УФАС России о приостановлении аукциона в части заключения договора купли-продажи помещения Управлением выполнено, договор купли-продажи нежилого помещения с победителем аукциона не заключен.

Заявитель ООО «Русинвест» отмечает в жалобе от 07.11.2014г., что организация и проведение аукциона Брянской городской администрацией осуществлена с нарушением Федерального закона №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее – Закон о приватизации) и Решения Брянского городского Совета народных депутатов от 27.02.2006г. №314 «О принятии Положения о порядке, регулирующим отдельные вопросы приватизации муниципального имущества в городе Брянске» (Положение №314), а именно:

1) в нарушение положений ст. 15 Закона о приватизации протокол от 16.10.2014г. опубликован на официальном сайте РФ лишь 31.10.2014г. в 14 ч. 03 мин.;

2) в нарушение п. 2.7 Положения №314 предложения по внесению изменений и дополнений в бюджет города Брянска не принимались, которые представляются одновременно с изменениями и дополнениями в программу приватизации текущего года;

3) в нарушение ст.15 Закона о приватизации в информационном сообщении о

проведении аукциона не указано обременение в виде договора субаренды помещения, заключенного ООО «Русинвест» (Арендатор) с ООО «Гриди» (Субарендатор);

4) ООО «Русинвест» и ООО «Гриди» не уведомлялись о принятом решении приватизации арендуемого вышеуказанного помещения, о выставлении его на аукцион;

5) в информационном сообщении о проведении вышеуказанного аукциона установлено, что задаток для участия в аукционе вносится в срок по 10.10.2014г. включительно, однако задатки должны поступить на счет продавца не позднее 14.10.2014г. Представитель заявителя <...> в устной форме уточнил, что такое условие противоречит абз.5 п.8 ст. 18 Закона о приватизации.

Кроме того, незаконность действий Брянской городской администрации выразилось в не согласовании проведенных ООО «Русинвест» капитальных ремонтных работ в арендуемом вышеуказанном помещении.

Представитель заявителя жалобы ООО «Русинвест» <...> поддержал в полном объеме доводы жалобы и уточнил лиц, в отношении которых изложены доводы, а именно – Брянская городская администрация, Управление имущественных и земельных отношений Брянской городской администрации.

Кроме того <...> в устной форме добавил такой довод, как не применение положений Федерального закона от 22.07.2008г. №159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности, собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон от 22.07.2008г. №159-ФЗ), предусматривающих преимущественное право ООО «Русинвест» на приобретение арендуемого имущества – нежилого помещения.

Представитель продавца <...> не согласился с доводами жалобы и по существу пояснил следующее, представив также письменные пояснения от 12.11.2014г. №29/4-7960. Обязанности размещать протокол от 16.10.2014г. у продавца Законом о приватизации, Положением об организации продажи государственного или муниципального имущества на аукционе, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 12 августа 2002 г. N 585 (далее – Положение №585) не предусмотрено и является дополнительной информацией.

В адрес ООО «Русинвест» Управлением направлено письмо от 16.09.2014г. №29/09-65547, содержащее информацию о выставлении на аукцион в соответствии с Законом о приватизации вышеуказанного нежилого помещения с указанием даты и времени его проведения – 31.10.2014г. в 10-00ч., с периодом приема заявок на участие в аукционе, а также о продавце имущества и местах и сайтах, с информацией об аукционе на которых можно было ознакомиться.

В соответствии с п.2.7. Положения №314 Управлением направлено письмо (№29/09-3789 от 27.05.2014г.) о планировании включить 15 объектов недвижимости в прогнозный план (программу) приватизации муниципального имущества города Брянска на 2014 год и об учете дополнительных средств в бюджет города Брянска

от продажи имущества.

Кроме того, представитель продавца <...> обратил внимание Комиссии на разбирательства между Управлением и ООО «Русинвест» в Арбитражном суде Брянской области по делу №А09-4913/2014 относительно взыскания задолженности по Договору аренды №162ВД-2012, его расторжения и освобождения помещения. ООО «Русинвест» в рамках указанного дела подано встречное исковое заявление к Управлению о взыскании стоимости проведенного капитального ремонта в помещении по адресу: г. Брянск, ул. Димитрова, 81, находящегося у общества в аренде. Заявленные обществом обеспечительные меры о запрете проводить аукцион определением Арбитражного суда Брянской области от 06.11.2014г. по названному делу оставлены без удовлетворения.

Также в письменных пояснениях Управления дополнительно сообщено, что Управление письмом от 01.11.2013г. №29/08-8966 давало свое согласие на сдачу арендуемого помещения в субаренду ИП <...> сроком действия с 11.09.2013г. по 09.09.2014г. Согласия на сдачу арендуемого помещения в субаренду ООО «Гриди» Управление не давало.

Комиссия, заслушав представителя ООО «Русинвест» <...> представителя продажи <...>, изучив материалы жалобы, представленные документы, пришла к следующим выводам.

1. Продавцом – Управлением имущественных и земельных отношений Брянской городской администрации не нарушены требования Закона о приватизации и Положения №585 при размещении информации о публикации участников по лоту №2 на официальном сайте РФ www.torgi.gov.ru 31.10.2014г. в 14 час. 03 мин., поскольку обязанность размещать информацию или протокол определения участников аукциона по продаже муниципального имущества Законом о приватизации и Положением №585 не предусмотрена и может быть принята как дополнительная.

2. Продавцом не нарушены требования ст. 15 Закона о приватизации, которая устанавливает требования к содержанию извещения о проведении аукциона, поскольку извещение о проведении вышеуказанного аукциона содержит необходимую информацию в полном объеме.

Так, в качестве обременения продавцом указано обременение в виде аренды сроком до 26.04.2017г.

Согласно ст.1 Федерального закона от 21.07.1997г. №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» под ограничениями (обременениями) понимается наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, концессионного соглашения, ареста имущества и других).

Частью 2 статьи 615 Гражданского кодекса РФ предусмотрено право арендатора с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду. При этом ответственным по договору перед арендодателем остается

арендатор.

Кроме того, в соответствии с ч.1 ст. 617 Гражданского кодекса РФ переход права собственности на сданное в аренду имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора аренды.

Договор субаренды от 12.05.2014г. №162ВД/СБ-2014 заключен между арендатором – ООО «Русинвест» и субарендатором – ООО «ГРИДИ», между которыми возникли самостоятельные гражданско-правовые отношения.

Таким образом, довод заявителя о необходимости указывать в информационном сообщении о проведении аукциона обременение в виде субаренды помещения является несостоятельным.

3. Продавцом не нарушены требования п.п.7 п.3 ст.15 Закона о приватизации, в соответствии с которым информационное сообщение о продаже муниципального имущества, должно содержать сведения о размере задатка, сроке и порядке его внесения, о необходимых реквизитах счетов, поскольку в информационном сообщении о проведении вышеуказанного аукциона содержится предусмотренная информация о сроке и порядке внесения задатка, которая не является противоречивой.

Так, информационным сообщением о проведении аукциона установлен срок внесения задатка для участия в аукционе - по 10.10.2014г. включительно. Одновременно установлено такое условие, как поступление задатков от претендентов на счет продавца не позднее 14.10.014г., что не является противоречием условия внесения задатка, поскольку не лишает возможности претендентов, желающих принять участие в аукционе, внести задатки в установленный сообщением срок – по 10.10.2014г. включительно.

Кроме того, при «внесении задатка» совершаются действия лиц, желающих участвовать в аукционе, по оплате задатков, а при «поступлении задатка на счет продавца» происходят действия по перечислению денежных средств, внесенных в качестве задатков, на счет продавца, что может занять определенный временной промежуток.

Довод заявителя о противоречии вышеуказанных установленных сроков абз.5 п.8 ст. 18 Закона о приватизации, в соответствии с которым претендент не допускается к участию в аукционе по основанию не подтверждения поступления в установленный срок задатка на счета, указанные в информационном сообщении, является несостоятельным, поскольку информационным сообщением о проведении вышеуказанного аукциона установлен срок поступления задатка на счет продавца не позднее 14.10.2014г.

4. Продавцом не нарушены требования п. 2.7 Положения №314, согласно которому предложения о внесении изменений и дополнений в программу приватизации текущего года представляются Брянской городской администрацией в Брянский городской Совет народных депутатов одновременно с предложениями по несению изменений и дополнений в бюджет города Брянска, поскольку Управлением направлено письмо (№29/09-3789 от 27.05.2014г.) о планировании включить 15 объектов недвижимости в прогнозный план (программу) приватизации муниципального имущества города Брянска на 2014 год и об учете дополнительных

средств в бюджет города Брянска от продажи имущества.

5. Довод заявителя о не уведомлении ООО «Русинвест» и ООО «Гриди» о принятом решении приватизации арендуемого помещения, о выставлении его на аукцион не нашел своего подтверждения и подлежит отклонению как несостоятельный в виду следующего.

Во-первых, Законом о приватизации не предусмотрена обязанность продавца уведомлять каким-либо способом арендаторов муниципальных помещений, планируемых к выставлению на аукцион по их продаже.

Во-вторых, Управлением в адрес ООО «Русинвест» направлено письмо от 16.09.2014г. №29/09-65547, содержащее информацию о выставлении на аукцион в соответствии с Законом о приватизации вышеуказанного нежилого помещения с указанием даты и времени его проведения – 31.10.2014г. в 10-00ч., с периодом приема заявок на участие в аукционе, а также сведения о продавце имущества и местах и сайтах, с информацией об аукционе на которых можно было ознакомиться.

6. Довод представителя заявителя <...> на положения Закона от 22.07.2008г. №159-ФЗ, предусматривающего преимущественное право ООО «Русинвест» на приобретение арендуемого по Договору аренды №162ВД-2012 имущества – нежилого помещения, Комиссией не принимается и рассмотрен быть не может, поскольку не относится к вопросу организации и проведения вышеуказанного аукциона.

Кроме того, согласно требованиям, установленным ст. 3 Закона от 22.07.2008г. №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 29.07.1998г. №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;
- 2) отсутствует задолженность по арендной плате за такое имущество, неустойкам (штрафам, пеням) на день заключения договора купли-продажи арендуемого имущества в соответствии с [ч.4 ст.4](#) Закона от 22.07.2008г. №159-ФЗ, а в случае, предусмотренном [ч.2](#) или [ч.2.1 ст. 9](#) Закона от 22.07.2008г. №159-ФЗ, - на день подачи субъектом малого или среднего предпринимательства заявления о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества;
- 4) арендуемое имущество не включено в утвержденный в соответствии с [ч. 4 ст.18](#) Федерального закона от 24.07.2007 года №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.

Однако Договор аренды №162ВД-2012 заключен Управлением с ООО «Русинвест» 12.05.2012г., что по состоянию на 01.07.2013г. составляет менее двух лет нахождения в аренде у ООО «Русинвест» вышеуказанного помещения.

При этом согласно определению Арбитражного суда Брянской области от 19.05.2014г. по делу №А09-4913/2014 принято заявление Управления к ООО «Русинвест» о взыскании задолженности по Договору аренды №162ВД-2012.

7. Довод заявителя о не законности действий со стороны Брянской городской администрации (либо Управления) выразившееся в не согласовании проведенных ООО «Русинвест» капитальных ремонтных работ в арендуемом вышеуказанном помещении Комиссией не принимается и рассмотрен быть не может, поскольку не относится к вопросу организации и проведения вышеуказанного аукциона.

На основании вышеизложенного Комиссия, руководствуясь ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

признать жалобу ООО «Русинвест» от 07.11.2014г. на действия – Управления имущественных и земельных отношений Брянской городской администрации – продавца муниципального имущества при организации и проведении аукциона по продаже нежилого помещения площадью 89,1 кв.м., расположенного по адресу: г. Брянск, ул. Димитрова, 81 (лот №2 извещения №1 10914/0057986/02 на сайте РФ www.torgi.gov.ru) необоснованной.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель Комиссии

<...>

Члены Комиссии:

<...>