

## РЕШЕНИЕ

по делу № 07-03пр/16-130

город Мурманск

Резолютивная часть решения оглашена «29» декабря 2016 года

В полном объёме решение изготовлено «30» декабря 2016 года

Комиссия по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее — Комиссия Мурманского УФАС) в составе:

председатель комиссии Мурманского УФАС:

Калитина Наталия Александровна – заместитель руководителя Управления Федеральной антимонопольной службы по Мурманской области;

члены комиссии Мурманского УФАС:

Полищук Марина Сергеевна – начальник отдела контроля органов власти Управления Федеральной антимонопольной службы по Мурманской области;

Яшина Ольга Евгеньевна - специалист-эксперт отдела контроля рекламы и недобросовестной конкуренции Управления Федеральной антимонопольной службы по Мурманской области,

при участии:

индивидуального предпринимателя Киракосяна А. С.,

рассмотрев в соответствии со статьёй 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу ИП Киракосян А.С. на действия Комитета по управлению муниципальным имуществом Ковдорского района при проведении торгов по Извещению №211116/11507562/01 от 21.11.2016 г. по продаже посредством публичного предложения муниципального недвижимого имущества - нежилого здания площадью 1 599,5 кв.м., этажей: 2, подземных 1, текущее использование: 2-й этаж - не используется, 1й этаж: 256,1 кв.м. – баня, оставшаяся часть не используется),

### УСТАНОВИЛА:

Комитет по управлению муниципальным имуществом Ковдорского района (далее по тексту - Организатор торгов) о рассмотрении жалобы ИП Киракосян А.С. на действия Организатора торгов по Извещению №211116/11507562/01 от 21.11.2016 г. уведомлен должным образом.

Представитель Комитета по управлению муниципальным имуществом Ковдорского

района на заседание Комиссии Мурманского УФАС по рассмотрению настоящей жалобы не явился, ходатайство о рассмотрении жалобы без участия представителя Организатора торгов в адрес Мурманского УФАС не поступало.

Таким образом, жалоба ИП Киракосян А.С. рассмотрена без участия представителя Комитета по управлению муниципальным имуществом Ковдорского района.

ИП Киракосян А.С. (далее по тексту - Заявитель) в поданной жалобе указал, что Организатором торгов в Извещении №211116/11507562/01 от 21.11.2016 г. о продаже посредством публичного предложения муниципального недвижимого имущества - нежилого здания площадью 1 599,5 кв.м., этажей: 2 (2-й этаж - не используется, 1й этаж: 256,1 кв.м. – баня) не указана информация о том, что данное нежилое здание имеет ограничения (обременения) права пользования, а именно: часть первого этажа площадью 216,3 кв.м. используется под сауну в соответствии с договором аренды №16/2015 от 09.02.2015 г., заключённым на период с 09.02.2015 г. по 09.02.2020 г.

Жалоба ИП Киракосян А.С рассмотрена в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту - Закон о защите конкуренции).

Комиссия Мурманского УФАС, изучив представленную документацию, установила следующее.

Комитетом по управлению муниципальным имуществом Ковдорского района 21.11.2016 года на официальном сайте торгов по адресу: <https://torgi.gov.ru> размещено Извещение № 211116/11507562/01 о продаже посредством публичного предложения с использованием открытой формы подачи предложений о цене следующего муниципального имущества: нежилого здания площадью 1599,5 кв.м., расположенного по адресу: Мурманская обл., Ковдорский район, г.Ковдор, пер.Полярный, д.8, кадастровый номер <...> :05:0010203:145, назначение: нежилое, этажей: 2, подземных 1; текущее использование: 2-й этаж - не используется, 1-й этаж: 256,1 –баня, оставшаяся часть не используется; состояние: неудовлетворительное; коммуникации: требуются восстановительные работы; год ввода в эксплуатацию: 1973. (Лот №2).

Начальная цена: 3 909 000,00 рублей без учета налога на добавленную стоимость.

Сервитут: не установлен.

Существующие ограничения (обременения) права: не имеется.

Дата и время окончания приёма заявок установлены: 19.12.2016 г. в 16 час. 00 мин.

Место и срок подведения итогов установлен: 22.12.2016 в 11:00 часов.

Рассматриваемые торги проведены Организатором торгов в соответствии с Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», Положением о приватизации муниципального имущества Ковдорского района, утвержденным решением Совета депутатов Ковдорского района от 26.03.2013 № 13, Прогнозным планом (программой) приватизации муниципального имущества муниципального образования

Ковдорский район на 2016-2018 годы, утвержденным решением Совета депутатов Ковдорского района от 24.12.2015 № 104 «О прогнозном плане (программе) приватизации муниципального имущества муниципального образования Ковдорский район на 2016-2018 годы», постановлениями администрации Ковдорского района от 16.06.2016 № 480, от 10.11.2016 № 799 «Об условиях приватизации муниципального имущества».

Торги по Лоту № 2 признаны несостоявшимися в связи с отсутствием допущенных участников.

В ходе заседания Комиссии Мурманского УФАС было установлено, что Комитетом по управлению муниципальным имуществом Ковдорского района в январе 2015 года был проведён открытый аукцион по извещению № 030115/1101208/02 на право заключения договора аренды муниципального имущества, по Лоту №4 которого было выставлено муниципальное нежилое помещение площадью 216,30, расположенное по адресу: Мурманская область, г. Ковдор, пер. Полярный, дом 8, 1 этаж условные номера объекта недвижимого имущества: II (11-19, 23-30, 39-50), кадастровый номер <...> :05:0010203:3488, для использования под сауну.

Победителем торгов по Лоту № 4 явился ИП Киракосян А.С., с которым 09.02.2015 г. был заключён Договор аренды №16/2015 объектов нежилого фонда муниципального образования Ковдорского района.

Согласно пункту 1.5 Договора аренды №16/2015 от 09.02.2015 г. настоящий Договор заключён на срок с 09.02.2015 г. по 09.02.2020 г. и вступает в силу с момента его подписания, а в предусмотренных законом случаях с момента его государственной регистрации.

Комиссией Мурманского УФАС установлено, что Договор аренды №16/2015 от 09.02.2015 г. содержит раздел 7 «Особые условия», согласно которому:

п.7.1. В случае принятия администрацией Ковдорского района постановления о приватизации имущества, указанного в п.1.1. Договора, настоящий Договор прекращает свое действие.

п.7.2. В случае принятия Советом депутатов Ковдорского района решения, в результате которого исполнение данного Договора становится для сторон невозможным, настоящий Договор прекращает действие.

7.3. О выселении по основаниям, указанным в п. 7.1. и п. 7.2. Арендатор предупреждается за один месяц.

При этом Арендатор не вправе требовать возмещения убытков, причиненных таким прекращением Договора.

Договор аренды №16/2015 от 09.02.2015 г. содержит те же условия, что и проект договора аренды объектов нежилого фонда муниципального образования Ковдорский район, являвшийся составной частью Документации об аукционе на право заключения договора аренды в отношении муниципального имущества, находящегося в собственности муниципального образования Ковдорский район, утверждённой 30.12.2014г. начальником Комитета по управлению муниципальным имуществом Ковдорского района (Приложение 2).

Следовательно, потенциальные участники открытого аукциона на право заключения договора аренды муниципального имущества по извещению № 030115/1101208/02, в том числе ИП Киракосян А.С., принимая участие в рассматриваемом аукционе, знали о возможном досрочном прекращении действия договора аренды муниципального имущества, в том числе в результате приватизации данного имущества, и подписывая Договор аренды по результатам проведённого аукциона, соглашались на данное условие.

Пунктом 4 статьи 14 Федерального закона от 21.12.2001 г. №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее по тексту - Закон о приватизации) регламентировано, что органы местного самоуправления самостоятельно определяют порядок принятия решений об условиях приватизации муниципального имущества.

Решением Совета депутатов МО Ковдорский район от 26.03.2013г. N 13 утверждено Положение о приватизации муниципального имущества муниципального образования Ковдорский район (далее по тексту - Положение о приватизации), согласно пункту 5.1. которого решение об условиях приватизации муниципального имущества принимается администрацией Ковдорского района в соответствии с прогнозным планом (программой) приватизации муниципального имущества.

Администрацией Ковдорского района в соответствии с Прогнозным планом (программой) приватизации муниципального имущества муниципального образования Ковдорский район на 2016-2018 годы, утверждённым решением Совета депутатов Ковдорского района от 25.12.2015 года №104, было принято Постановление от 13.05.2016г. №363 «Об условиях приватизации муниципального имущества», согласно которому подлежит приватизации объект муниципального имущества и земельный участок, занимаемый объектом, а именно: муниципальное нежилое здание площадью 1599,5 кв.м., расположенное по адресу: Мурманская обл., Ковдорский район, г.Ковдор, пер.Полярный, д.8, кадастровый номер <...> :05:0010203:145, этажей: 2, текущее использование: 2-й этаж - не используется, 1-й этаж: 256,1 –баня, оставшаяся часть не используется.

Комитетом по управлению муниципальным имуществом Ковдорского района 26.09.2016 г. в адрес арендатора ИП Киракосяна А.С. было направлено Уведомление о досрочном расторжении договора аренды в связи с принятием Администрацией Ковдорского района постановления о приватизации муниципального имущества, арендуемого ИП Киракосяном А.С.

В соответствии с пунктами п.7.1. и 7.3 Договора аренды №16/2015 от 09.02.2015 г. указанный договор прекратил своё действие с 26.10.2016 г.

Комиссией Мурманского УФАС установлено, что фактически передача арендуемого ИП Киракосяном А.С. помещения Комитету по управлению муниципальным имуществом Ковдорского района не произведена, акт приёма-передачи муниципального имущества по окончании срока действия договора аренды не составлен.

Аукционы по продаже данного объекта с используемым земельным участком были проведены Комитетом по управлению муниципальным имуществом Ковдорского района 19.05.2016 и 31.08.2016 г., и признаны несостоявшимися в связи с отсутствием заявок.

10.11.2016 года Администрацией Ковдорского района издано Постановление №799 «Об условиях приватизации муниципального имущества», согласно которому рассматриваемое муниципальное имущество вновь выставлено на продажу посредством публичного предложения.

В соответствии с частью 3 статьи 15 Закона о приватизации информационное сообщение о продаже государственного или муниципального имущества должно содержать, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом, следующие сведения:

1) наименование государственного органа или органа местного самоуправления, принявших решение об условиях приватизации такого имущества, реквизиты указанного решения;

2) наименование такого имущества и иные позволяющие его индивидуализировать сведения (характеристика имущества);

3) способ приватизации такого имущества;

4) начальная цена продажи такого имущества;

5) форма подачи предложений о цене такого имущества;

6) условия и сроки платежа, необходимые реквизиты счетов;

7) размер задатка, срок и порядок его внесения, необходимые реквизиты счетов;

8) порядок, место, даты начала и окончания подачи заявок, предложений;

9) исчерпывающий перечень представляемых участниками торгов документов и требования к их оформлению;

10) срок заключения договора купли-продажи такого имущества;

11) порядок ознакомления покупателей с иной информацией, условиями договора купли-продажи такого имущества;

12) ограничения участия отдельных категорий физических лиц и юридических лиц в приватизации такого имущества;

13) порядок определения победителей (при проведении аукциона, специализированного аукциона, конкурса) либо лиц, имеющих право приобретения государственного или муниципального имущества (при проведении его продажи посредством публичного предложения и без объявления цены);

14) место и срок подведения итогов продажи государственного или муниципального имущества;

15) сведения обо всех предыдущих торгах по продаже такого имущества, объявленных в течение года, предшествующего его продаже, и об итогах торгов по продаже такого имущества;

16) размер и порядок выплаты вознаграждения юридическому лицу, которое в соответствии с пунктом 1 статьи 6 настоящего Федерального закона осуществляет

функции продавца федерального имущества и (или) которому решением Правительства Российской Федерации поручено организовать от имени Российской Федерации продажу приватизируемого федерального имущества.

Сведения об установленных обременениях указываются при продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности акций акционерного общества или доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью (пункт 9 части 4 статьи 15 Закона о приватизации).

Таким образом, норма части 3 статьи 15 Закона о приватизации не содержит обязательного требования к указанию в информационном сообщении о продаже муниципального имущества информации об ограничении (обременении) права.

Статьей 31 Закона о приватизации регламентировано, что при отчуждении муниципального имущества в порядке приватизации соответствующее имущество может быть обременено ограничениями, предусмотренными настоящим Федеральным законом или иными федеральными законами, и публичным сервитутом.

Ограничениями могут являться (часть 2 статьи 31 Закона о приватизации):

1) обязанность использовать приобретенное в порядке приватизации государственное или муниципальное имущество по определенному назначению, в том числе объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения;

2) обязанность содержать имущество, не включенное в состав приватизированного имущественного комплекса унитарного предприятия и связанное по своим техническим характеристикам, месту нахождения (для объектов недвижимости), назначению с приватизированным имуществом, - обязанность содержать объекты гражданской обороны, объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, имущество мобилизационного назначения;

3) иные обязанности, предусмотренные федеральным законом или в установленном им порядке.

Так, из материалов судебной практики следует, что иными обременениями могут быть действующие арендные обязательства (Постановление ФАС Северо-Западного округа от 19 октября 2009г. по делу N А42-7540/2008).

Разделом 8 Положения о приватизации регламентировано, что при отчуждении муниципального имущества в порядке приватизации соответствующее имущество может быть обременено ограничениями, предусмотренными Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества" или иными федеральными законами, и публичным сервитутом.

Решение об установлении обременения, в том числе публичного сервитута, принимается администрацией Ковдорского района одновременно с принятием решения об условиях приватизации муниципального имущества.

Обременение, в том числе публичный сервитут, в случаях, если об их установлении принято соответствующее решение, является существенным условием сделки

приватизации. Сведения об установлении обременения, в том числе публичного сервитута, должны быть указаны в информационном сообщении о приватизации муниципального имущества (пункт 8.2. раздела 8 Положения о приватизации).

Прекращение обременения, в том числе публичного сервитута, или изменение их условий допускается на основании решения администрации Ковдорского района либо на основании решения суда, принятого по иску собственника имущества (пункт 8.3. раздела 8 Положения о приватизации).

В связи с тем, что Комитетом по управлению муниципальным имуществом Ковдорского района в одностороннем порядке на основании пункта п.7.1. Договора аренды №16/2015 от 09.02.2015г. с ИП Киракосян А.С. досрочно расторгнут договор аренды рассматриваемого помещения, пунктом 6 Постановления Администрации Ковдорского района от 10.11.2016 г. №799 существующие ограничения (обременения) права на рассматриваемый муниципальный объект не установлены.

Комитет по управлению муниципальным имуществом Ковдорского района в Извещении № 211116/11507562/01 от 21.11.2016 года о продаже муниципального имущества: нежилого здания площадью 1599,5 кв.м., расположенного по адресу: Мурманская обл., Ковдорский район, г.Ковдор, пер.Полярный, д.8, кадастровый номер <...> :05:0010203:145, указал согласно Постановлению Администрации Ковдорского района от 10.11.2016 г. №799 об отсутствии существующих ограничений (обременений) права.

На основании вышеизложенного, Комиссия Мурманского УФАС не установила в действиях Организатора торгов - Комитета по управлению муниципальным имуществом Ковдорского район нарушений в части отсутствия в Извещении №211116/11507562/01 от 21.11.2016 г. информации об ограничения (обременения) права пользования муниципальным нежилым зданием.

В то же время Комиссия Мурманского УФАС, изучив представленные на рассмотрение настоящего дела документы, установила следующее:

Комитет по управлению муниципальным имуществом Ковдорского района в письменных возражениях на жалобу ИП Киракосян А.С. от 26.12.2016 г. исх. №19-21/1545 указал, что в соответствии с пунктом 3 статьи 450 Гражданского кодекса РФ в случае одностороннего отказа от исполнения договора полностью или частично, когда такой отказ допускается законом или соглашением сторон, договор считается соответственно расторгнутым или измененным.

Однако указанный Организатором торгов пункт 3 статьи 450 Гражданского кодекса РФ утратил силу с 1 июня 2015 года в соответствии с Федеральным законом от 08.03.2015г. N 42-ФЗ.

Статьей 450 Гражданского кодекса РФ регламентировано, что изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон.

По требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только:

1) при существенном нарушении договора другой стороной;

2) в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или договором.

Таким образом, расторжение Договора аренды №16/2015 от 09.02.2015 г. возможно в одностороннем порядке только по решению суда.

Кроме того, разделом 3 Договора аренды №16/2015 от 09.02.2015 г. регламентирован порядок возврата арендуемых помещений арендодателю, согласно которому при передаче арендуемых помещений составляется акт приема-передачи, который подписывается всеми членами комиссии, и арендуемые помещения считаются фактически переданными Арендодателю с момента подписания акта приема-передачи.

На рассмотрение настоящего дела сторонами не представлен Акт приёма-передачи муниципального нежилого помещения площадью 216,30, расположенного по адресу: Мурманская область, г. Ковдор, пер. Полярный, дом 8, 1 этаж условные номера объекта недвижимого имущества: II (11-19, 23-30, 39-50), кадастровый номер <...> :05:0010203:3488, что свидетельствует о фактическом не возврате ИП Киракосяном А.С. арендуемых помещений арендодателю.

На основании изложенного можно сделать вывод, что действия Комитета по управлению муниципальным имуществом Ковдорского района по расторжению с ИП Киракосяном А.С. договора аренды №16/2015 от 09.02.2015 г. противоречат нормам Гражданского кодекса РФ.

Для решения вопроса о расторжении Договора аренды объектов нежилого фонда муниципального образования Ковдорского района №16/2015 09.02.2015 г. сторонам необходимо обратиться в Арбитражный суд Мурманской области.

Принимая во внимание фактические обстоятельства дела, комиссия Мурманского УФАС, руководствуясь статьёй 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

#### РЕШИЛА:

1. Признать жалобу индивидуального предпринимателя Киракосяна А. С. на действия организатора торгов – Комитета по управлению муниципальным имуществом Ковдорского района при проведении торгов по Извещению №211116/11507562/01 от 21.11.2016 г. по продаже посредством публичного предложения муниципального недвижимого имущества - нежилого здания площадью 1 599,5 кв.м., этажей: 2, подземных 1, текущее использование: 2-й этаж - не используется, 1й этаж: 256,1 кв.м. – баня, оставшаяся часть не используется, необоснованной.

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

Председатель комиссии

Н.А.Калитина

Члены комиссии:

М.С.Полищук

О.Е.Яшина