

РЕШЕНИЕ

по делу № 8-01/370

12 декабря 2016 года

г. Хабаровск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю в составе председательствующего <...>—руководитель Хабаровского УФАС России, членов Комиссии: <...>— и.о. заместителя руководителя управления - начальника отдела контроля органов власти Хабаровского УФАС России, <...>— заместитель начальника отдела контроля органов власти Хабаровского УФАС России,

в присутствии представителей от:

ООО «Восток-Обувь» - директор <...>по паспорту,

Департамента муниципальной собственности администрации города Хабаровска – <...>по доверенности от 08.12.2016 №02-11/13126,

рассмотрев жалобу ООО «Восток-обувь» на действия Департамента муниципальной собственности администрации города Хабаровска, материалы дела № 8-01/370,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю поступила жалоба ООО «Восток-обувь» на действия Департамента муниципальной собственности администрации города Хабаровска при проведении аукциона по продаже нежилого помещения, расположенного по ул. Ким Ю Чена, д.19, в г. Хабаровске (извещение №161116/0492799/02, лот №2).

Из жалобы следует, что в связи с выставлением на аукцион помещения, которое находится в аренде у заявителя, ненаправлением заявителю предложения о заключении договора купли-продажи указанного помещения нарушено его преимущественное право как добросовестного арендатора.

Директор общества доводы, изложенные в жалобе, поддержал в полном объеме, добавил, что имеет преимущественное право выкупа помещения, департамент не исполнил своей обязанности направить ему предложение о заключении договора купли-продажи арендуемого им имущества вместе с требованием об уплате задолженности по арендной плате и неустойкам (штрафам, пени) с указанием их размера. При этом, по мнению заявителя, цена за такое имущество должна быть льготной, так как им произведены неотделимые улучшения арендуемого имущества. Выставленное на торги помещение с 2000 года находится у него в пользовании по договорам аренды.

Представитель департамента в заседании комиссии в доводами заявителя не согласилась, пояснила, что в соответствии с договором аренды арендатор обязан

поддерживать объект в надлежащем состоянии, неотделимых улучшений им не производилось, у заявителя нет преимущественного права на выкуп помещения, так как имущество передано в муниципальную собственность 01.09.2016, в связи с чем требования, установленные федеральным законом от 22.07.2008 №159-ФЗ, для приобретения имущества в льготном порядке, к заявителю не применяются, у общества имеется просроченная задолженность по арендной плате и пени, ссылка заявителя на статью 18 Федерального закона от 24.07.2007 №209-ФЗ к спорным правоотношениям не применяется, поскольку регулирует отношения имущественной поддержки субъектов малого и среднего бизнеса, которая ему не предоставлялась.

Жалоба рассматривается комиссией по правилам статьи 18.1 Федерального закона от 26.06.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции).

Заслушав представителей лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, рассмотрев материалы дела, комиссия пришла к следующему выводу.

Правоотношения, возникающие в связи с отчуждением из государственной собственности субъектов Российской Федерации или из муниципальной собственности недвижимого имущества, арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, в том числе особенности участия субъектов малого и среднего предпринимательства в приватизации арендуемого имущества, регулируются 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» (далее – Закон №159-ФЗ).

Как следует из статьи 3 Закона №159-ФЗ, субъекты малого и среднего предпринимательства, за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства, указанных в части 3 статьи 14 Федерального закона «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», и субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих добычу и переработку полезных ископаемых (кроме общераспространенных полезных ископаемых), 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 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - Закон об оценочной деятельности).

Данное преимущественное право может быть реализовано при наличии в совокупности 4 условий, предусмотренных указанной нормой:

- арендуемое имущество по состоянию на 1 июля 2015 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;

- 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;

- 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;

- сведения о субъекте малого и среднего предпринимательства на день заключения договора купли-продажи арендуемого имущества не исключены из единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства.

Из приведенных норм и закона №159-ФЗ в целом следует, что арендуемое имущество, находящееся у арендатора в пользовании непрерывно в течение последних двух и более лет на указанную дату, должно являться государственной или муниципальной собственностью, вторым критерием (условием), дающим право на приватизацию недвижимости в преимущественном порядке, является отсутствие задолженности по арендной плате.

Как следует из статьи 4 Закона №159-ФЗ, орган, в частности, местного самоуправления, уполномоченный на осуществление функций по приватизации имущества, находящегося в муниципальной собственности, в соответствии с нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации предусматривает в решениях об условиях приватизации муниципального имущества преимущественное право арендаторов на приобретение арендуемого имущества с соблюдением условий, установленных статьей 3 указанного закона (часть 1). В течение 10 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 закона требованиям, копии указанного решения, предложения о заключении договоров купли-продажи муниципального имущества и проекты в 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 (часть 2).

По смыслу приведенных норм, несоответствие заявителя установленным статьей 3 Закона №159-ФЗ требованиям влечет невозможность принятия и направления такому арендатору соответствующего решения о предложении заключить договор купли-продажи арендуемого имущества.

Следовательно, Закон №159-ФЗ предоставляет преимущественное право приобретения арендуемого имущества в собственность тем субъектам малого и

среднего предпринимательства, у которых по состоянию на 01.07.2015 арендуемое муниципальное имущество находится в их временном владении и (или) пользовании непрерывно в течение двух и более лет на основании договоров аренды, а также отсутствует задолженность по арендной плате.

Как следует из договора аренды от 28.02.2000 №91/1, заключенному от имени собственника муниципального имущества Департаментом муниципальной собственности г. Хабаровска с ООО «Восток-обувь», последнему передана часть помещения площадью 212,9 кв.м., расположенного по ул. Ким Ю Чена, 16, в г. Хабаровске, на срок одиннадцать месяцев, срок действия договора с 28.02.2000 по 27.01.2001 г. Согласно пункту 5.4 договора, если арендатор продолжает пользоваться объектом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок. В этом случае каждая из сторон вправе отказаться в любое время от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц.

26.04.2001 департаментом муниципальной собственности администрации города Хабаровска с ООО «Восток-обувь» и балансодержателем МП «Служба заказчика по ЖКУ №7» заключен договор аренды функционального встроенного помещения 0 (19-29) площадью 217,7 кв.м., расположенного по ул. Ким Ю Чена в г. Хабаровске, срок действия договора – с 26.04.2001 по 25.04.2004, о чем подписан передаточный акт, договор зарегистрирован в Хабаровском краевом учреждении юстиции 07.06.2001.

07.07.2004 департаментом муниципальной собственности администрации города Хабаровска с ООО «Восток-обувь» и балансодержателем МУП «СЗ по ЖКУ» заключен договор аренды №540/04 функционального (встроенного) помещения 0 (19-29) площадью 217,7 кв.м. для использования под магазин, расположенного по ул. Ким Ю Чена, 19, в г. Хабаровске, на срок с 07.07.2004 по 06.07.2007. В соответствии с пунктом 7.1 договора арендатор обязуется выполнить в 2006 г. ремонт помещения на сумму 15 000 руб., ремонт тротуара с укладкой тротуарной плитки на сумму 105 000 руб., благоустройство прилегающей территории на сумму 3 000 руб., в 2005 году – ремонт фасада магазина на сумму 18 000 руб., благоустройство газонов, озеленение территории на сумму 3 000 руб., в 2006 году – благоустройство детской площадки во дворе на сумму 10 000 руб., благоустройство газонов, озеленение территории на сумму 3 000 руб., поддержание порядка прилегающей территории со стороны фасада и двора на сумму 14 000 руб. Договор зарегистрирован в учреждении юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество 29.06.2004.

Постановлением мэра города Хабаровска от 23.06.2004 №856 муниципальное унитарное предприятие города Хабаровска «Центр инновационных технологий города Хабаровска» реорганизовано путем преобразования в открытое акционерное общество «Центр инновационных технологий города Хабаровска», указанное помещение внесено в уставный капитал преобразованного общества, что согласуется с положениями Федерального закона от 21.12.2001 №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества».

Соглашением от 24.01.2005 в договор аренды от 07.07.2004 №540/04 внесены изменения, от имени арендодателя выступает ОАО «Центр инновационных технологий», срок действия договора – с 01.01.2005 по 06.07.2007. Сторонами

подписан передаточный акт.

27.07.2007 договор аренды №385/07 с ООО «Восток-обувь» в отношении указанного помещения от имени арендодателя заключен ОАО «Центр инновационных технологий города Хабаровска» со сроком действия с 27.07.2007 по 26.07.2008. По этому договору арендная плата выплачивалась акционерному обществу.

Право ООО «Восток-обувь» аренды на указанное помещение зарегистрировано 07.06.2001 в Хабаровском краевом учреждении юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Договор аренды №39/09 ОАО «Центр инновационных технологий» с ООО «Восток-обувь» в отношении указанного помещения с уменьшенной площадью 198,9 кв.м. заключен 04.02.2009 на срок до 03.02.2012. согласно пункту 7.1 договора арендатор занимает арендуемый объект с 04.12.2008. Договор прошел государственную регистрацию 25.02.2009. По соглашению сторон договор расторгнут с 27.03.2012, фактическая передача недвижимого имущества не производилась в связи с переоформлением договора аренды на новый срок.

27.03.2012 ОАО «Центр инновационных технологий» с ООО «Восток-обувь» заключен договор аренды №101/12 на указанное функциональное (встроенное) помещение 0 (19-29), расположенное по ул. Ким Ю Чена, 19, общей площадью 198,9 кв.м. со сроком действия с 27.03.2012 по 26.03.2017, подписан передаточный акт. Договор прошел государственную регистрацию 13.04.2012. Арендная плата выплачивалась указанному акционерному обществу.

Право муниципальной собственности городского округа «Город Хабаровск» подтверждается его государственной регистрацией от 01.09.2016 №27-27/001-27/074/202/2016-6991/1 в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

26.09.2016 в договор аренды от 27.03.2012 №101/12 соглашением внесены изменения, от имени арендодателя муниципального образования городской округ «Город Хабаровск» выступает департамент муниципальной собственности администрации города Хабаровска, соглашение является неотъемлемой частью договора аренды и вступает в силу с 01.09.2016.

Исходя из таких обстоятельств, непрерывность пользования ООО «Восток-обувь» по договорам аренды спорным помещением подтверждается представленными документами, вместе с тем непрерывность пользования указанным помещением именно как муниципальной собственностью по состоянию на 01.07.2015 не нашла своего подтверждения, поскольку в период с 01.01.2005 по 31.08.2016 помещение выбывало из муниципальной собственности, что свидетельствует о несоответствии одному из четырех обязательных условий, при наличии совокупности которых преимущественное право арендатора может быть реализовано.

Наличие у общества согласно расчетной справки администрации города Хабаровска по состоянию на 01.12.2016 задолженности по арендной плате в размере 312609,21 руб., а также неуплаченной пени, начисленной на образовавшуюся задолженность, свидетельствует о несоблюдении второго обязательного условия в целях реализации преимущественного права арендатора.

Решением Хабаровской городской думы от 27.09.2016 в программу приватизации муниципального имущества городского округа «Город Хабаровск» на 2016 год, утвержденную решением этой же думы от 22.12.2015 №227, внесены изменения, в план включено нежилое помещение 0 (19-29) площадью 198,9 кв.м., расположенное по ул. Ким Ю Чена, 19, в г. Хабаровске (графа 114).

16.11.2016 департаментом муниципальной собственности администрации города Хабаровска на официальном сайте www.zakupki.gov.ru размещено извещение № 161116/0492799/02 о проведении аукциона по лоту №2 по продаже (приватизации) нежилого помещения, находящегося в муниципальной собственности, №0 (19-29) общей площадью 198,9 кв.м., расположенного в цоколе жилого дома по ул. Ким Ю Чена, 19, в г. Хабаровске. Срок подачи заявок – с 17.11.2016 по 13.12.2016., дата проведения аукциона – 19.12.2016. Начальная (максимальная) цена продажи имущества – 13 771 000 руб. Шаг аукциона – 688 550 руб. В извещении указано на обременение помещения договором аренды от 27.03.2012 №101/12 со сроком действия до 26.03.2017. Предусмотрена оплата задатка на указанные в извещении реквизиты. Победителем признается претендент, предложивший в ходе аукциона наиболее высокую цену.

01.12.2016 ООО «Восток-обувь» обратилось в департамент с заявлением о намерении реализовать свое преимущественное право, но получило отказ.

Выставление спорного помещения на торги в данном случае не нарушает прав заявителя, так как он не лишен возможности подать заявку на участие в аукционе.

Довод заявителя на то, что задолженность по арендной плате будет уплачена при заключении договора купли-продажи арендуемого имущества согласно предъявленному требованию об уплате арендных платежей и неустойки, представляется неверным толкованием положений Закона №159-ФЗ, поскольку одним из условий, при которых может быть реализовано преимущественное право арендатора, предваряющее принятие уполномоченным органом решения об условиях приватизации арендуемого имущества, является согласно статьи 3 данного закона отсутствие задолженности по арендной плате на день заключения договора купли-продажи или на день подачи субъектом заявления о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества.

Исходя из изложенного, у департамента муниципальной собственности как уполномоченного органа отсутствовали правовые основания для направления ООО «Восток-обувь» предложения о заключении договора купли-продажи спорного имущества в преимущественном порядке без проведения торгов.

Комиссия отмечает, что само по себе внесение спорного помещения в уставный капитал акционерного общества не может быть признано нарушающим права заявителя, поскольку не противоречит действующему законодательству, и не свидетельствует однозначно о намерении муниципалитета воспрепятствовать обществу в реализации его преимущественного права арендатора.

Доказательств обратного заявителем не представлено.

Порядок определения цены подлежащего приватизации имущества не относится к полномочиям антимонопольного органа.

В соответствии с частью 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.

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 (часть 20 статьи 18.1).

На основании изложенного, руководствуясь статьями 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

Признать жалобу ООО «Восток-обувь» на действия Департамента муниципальной собственности администрации города Хабаровска при проведении аукциона по продаже нежилого помещения, расположенного по ул. Ким Ю Чена, д.19, в г. Хабаровске (извещение №161116/0492799/02, лот №2), необоснованной.

Настоящее решение может быть обжаловано в арбитражный суд Хабаровского края в течение трех месяцев со дня его принятия.