

## РЕШЕНИЕ № 021/01/18.1-453/2019

г. Чебоксары  
года

09 августа 2019

Резолютивная часть решения оглашена 09 августа 2019 года.

Решение изготовлено в полном объеме 09 августа 2019 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Чувашской Республике – Чувашии по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия), созданная на основании приказа Чувашского УФАС России от 22.03.2016 №40 в составе:

«...»

при присутствии на заседании Комиссии организатора торгов – Чебоксарского городского комитета по управлению имуществом администрации города Чебоксары Чувашской Республики:

- «...»

при отсутствии на заседании Комиссии заявителя- ИП Баринова О.В.,

рассмотрев жалобу ИП Баринова О.В. на действия организатора торгов – Чебоксарского городского комитета по управлению имуществом администрации города Чебоксары Чувашской Республики при проведении аукциона по продаже нежилых помещений (изв. №№ 180719/0056734/07 – помещение по ул. Николаева д. 15 и 180719/0056734/11- помещение по ул. Ярославская д. 34/8), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

**УСТАНОВИЛА:**

В Чувашское УФАС России поступила жалоба ИП Баринова О.В. (вх. Управления от 02.08.2019 № 05-04/4552) на действия организатора торгов – Чебоксарского городского комитета по управлению имуществом администрации города Чебоксары Чувашской Республики при проведении аукциона по продаже нежилых помещений (изв. №№ 180719/0056734/07 – помещение по ул. Николаева д. 15 и 180719/0056734/11- помещение по ул. Ярославская д. 34/8).

В своей жалобе заявитель сообщает, что организатор торгов в нарушение действующего законодательства проводит вышеназванные торги, поскольку между Чебоксарским городским комитетом по управлению имуществом администрации города Чебоксары Чувашской Республики и ИП Бариновым О.В. заключены следующие договора аренды:

- от 03.12.2013 договор №2061 аренды нежилого помещения (строения) муниципальной собственности г. Чебоксары о передачи в пользу заявителя во временное владение и пользование (аренда) нежилого помещения №1, расположенного в подвале (литер 1) жилого дома (литер А) общей площадью 74,5 кв. м. по адресу: город Чебоксары, ул. Ярославская, д. 34/8. Срок действия договора устанавливается с 04.12.2013 по 03.12.2018. Фактическая передача помещения произведена на основании акта приема - передачи от 03.12.2013;

- от 11.11.2015 договор №2240 аренды нежилого помещения (строения) муниципальной собственности г. Чебоксары о передачи в пользу заявителя во временное владение и пользование (аренда) нежилые комнаты №№2, 5, 6, 8 нежилого помещения №4, расположенного в цокольном этаже жилого дома, общей площадью 57,0 кв. м. по адресу: город Чебоксары, ул. Гузовского, д. 14. Срок действия договора устанавливается с 16.11.2015 по 15.11.2020. Фактическая передача помещения произведена на основании акта приема - передачи от 11.11.2015;

- от 04.12.2015 договор №2253 аренды нежилого помещения (строения) муниципальной собственности г. Чебоксары о передачи в пользу заявителя во временное владение и пользование (аренда) нежилого помещения №1, расположенного на первом этаже жилого многоквартирного дома (литер А) общей площадью 72,2 кв. м. по адресу: город Чебоксары, ул. Николаева, д. 15. Срок действия договора устанавливается с 01.12.2015 по 30.11.2020. Фактическая передача помещения произведена на основании акта приема - передачи от 04.12.2015 (далее - «помещения»).

23.07.2019 заявитель обратился к комитету с заявлением о реализации преимущественного права на приобретение всех поименованных ранее помещений на основании положений ФЗ от 22.07.2008 №159-ФЗ с рассрочкой оплаты в пять лет.

Своими решениями (актами), оформленными письмами:

- от 23.07.2019 №039-6778 в отношении помещения по ул. Ярославская 34/8;
- от 23.07.2019 №039-6779 в отношении помещения по ул. Гузовского, д. 14;
- от 23.07.2019 №039-6777 в отношении помещения по ул. Николаева, д. 15

комитет отказал в удовлетворении заявления, мотивировав свою позицию тем, что заявитель был зарегистрирован в качестве индивидуального предпринимателя с 13.08.2018 и не пользовался непрерывно помещением в течение двух и более лет в соответствии с договором.

На основании вышеизложенного, просит признать жалобу обоснованной и выдать организатору торгов предписание.

Представители организатора торгов нарушения антимонопольного законодательства не признали, просили признать жалобу необоснованной.

*Изучив представленные документы, заслушав пояснения представителей сторон по делу, Комиссия приходит к следующему.*

Порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров установлен статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

В силу части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по правилам настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с [ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ](#) Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным [ЗАКОНОМ](#) от 18 июля 2011 года № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено [ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ](#) Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

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.

В соответствии со ст. 3 Закона № 159-ФЗ субъекты малого и среднего предпринимательства 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 ФЗ от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

При этом такое преимущественное право может быть реализовано при условии, что:

- арендуемое имущество находится у субъекта малого и среднего предпринимательства во временном владении и (или) временном пользовании непрерывно в течении двух и более лет в соответствии с договором аренды такого имущества;
- отсутствует задолженность по арендной плате за такое имущество, неустойкам (штрафам, пеням);
- площадь арендуемых помещений не превышает установленные законом субъектов РФ предельные значения площади арендуемого имущества в отношении недвижимого имущества, находящегося в собственности субъекта РФ или муниципальной собственности; арендуемое имущество не включено в перечень государственного имущества или муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) пользование субъектам малого и среднего предпринимательства.

Баринов О. В. арендует спорные объекты недвижимости с 01.12.2015 на основании договора аренды от 04.05.2015 № 2253 и с 04.12.2013 на основании договора аренды от 03.12.20103 № 2061 соответственно. При заключении договоров аренды Баринов О. В. не имел статуса индивидуального предпринимателя. Согласно выписке из ЕГРИП № ИЭ9965-19-17163055 статус индивидуального предпринимателя Бариновым О. В. впервые был зарегистрирован 11.04.2014.

26.01.2016 ИП Баринов О. В. прекратил свою деятельность.

13.08.2018 Баринов О. В. вновь был зарегистрирован в статусе индивидуального предпринимателя (выписка из ЕГРИП от 09.08.2019 № ИЭ9965-19-17168375).

Основанием для отказа в реализации преимущественного права на приобретение арендуемых помещений явилось то, что ИП Баринов О. В. состоит в статусе индивидуального предпринимателя только с 13.08.2018, то есть на момент подачи заявлений о реализации преимущественного права Баринов О. В. не соответствовал критериям п. 1 ст. 3 Закона № 159-ФЗ.

Согласно п. 1 ст. 4 ФЗ от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» к субъектам малого и среднего предпринимательства относит физических лиц, внесенных в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей и осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица.

Согласно пункту 1 статьи 3 Закона № 159-ФЗ одним из условий преимущественного права на выкуп арендованного имущества является факт нахождения имущества по состоянию на 1 июля 2015 года во временном владении и (или) временном пользовании у субъекта малого и среднего предпринимательства непрерывно в течение двух и более лет в соответствии с договором или договорами аренды такого имущества.

В силу Закона № 159-ФЗ возникновение права на преимущественный выкуп арендуемого имущества поставлено в зависимость от наличия действующих арендных отношений в течение двух и более лет по состоянию на 1 июля 2015 года именно субъектом малого и среднего предпринимательства.

18.07.2019 организатором торгов- Чебоксарским городским комитетом по управлению имуществом на сайте Чебоксарского городского комитета по управлению имуществом [http://gov.cap.ru/SiteMap.aspx?id=2859083&gov\\_id=149](http://gov.cap.ru/SiteMap.aspx?id=2859083&gov_id=149) размещены бюллетени № 176 и 180, согласно которых проводится аукцион по продаже имущества, находящегося в муниципальной собственности города Чебоксары (торги), проводится в электронной форме в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 21 декабря 2001 года № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее – Закон о приватизации), постановлением Правительства Российской Федерации от 27 августа 2012 года № 860 «Об организации и проведении продажи государственного или муниципального имущества в электронной форме».

Информационный бюллетень № 176 содержит следующую информацию.

Основания проведения торгов решение об условиях приватизации муниципального имущества города Чебоксары, принято постановлением администрации г. Чебоксары от 12.07.2019 № 1637.

Предмет аукциона – продажа имущества, находящегося в муниципальной собственности города Чебоксары.

Продавец – Чебоксарский городской комитет по управлению имуществом.

Организатор торгов – юридическое лицо, владеющее сайтом в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» – ООО «РТС-тендер», адрес местонахождения: 121151, г. Москва, набережная Тараса Шевченко, д.23-А, тел. 7 (499) 653-55-00, 8-800-77-55-800.

Регистрация на электронной площадке – процедура заполнения персональных данных и присвоения персональных идентификаторов в виде имени и пароля, необходимых для авторизации на электронной площадке, при условии согласия с правилами пользования электронной площадкой.

Лот № 1 – нежилое помещение № 1, общей площадью 72,2 кв. м, расположенное на первом этаже жилого четырехэтажного кирпичного многоквартирного дома с подвалом (литера А), находящегося по адресу: г. Чебоксары, ул. Николаева, д. 15.

Объект приватизации имеет следующее обременение:

договор аренды № 2253 от 04.12.2015, заключенный между Чебоксарским городским комитетом по управлению имуществом и Бариновым Олегом Владимировичем.

Начальная цена продажи – 2 001 000 (Два миллиона одна тысяча) рублей.

Размер задатка – 400 200 (Четыреста тысяч двести) рублей.

Шаг аукциона – 100 050 (Сто тысяч пятьдесят) рублей.

Лицо, отвечающее признакам покупателя в соответствии с Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» и желающее приобрести имущество, выставяемое на аукцион (далее – Претендент), обязано осуществить следующие действия:

- внести задаток на счет Организатора торгов указанном в настоящем информационном сообщении порядке;
- в установленном порядке зарегистрировать заявку на электронной площадке по утвержденной Продавцом форме;
- представить иные документы по перечню, указанному в настоящем информационном сообщении.

Покупателями муниципального имущества могут быть любые физические и юридические лица, за исключением:

государственных и муниципальных унитарных предприятий, государственных и муниципальных учреждений;

юридических лиц, в уставном капитале которых доля Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципальных образований превышает 25 процентов, кроме случаев, предусмотренных статьей 25 Федерального закона «О приватизации государственного и муниципального имущества»,

юридических лиц, местом регистрации которых является государство или территория, включенные в утверждаемый Министерством финансов Российской Федерации перечень государств и территорий, предоставляющих льготный налоговый режим налогообложения и (или) не предусматривающих раскрытия и предоставления информации при проведении финансовых операций (офшорные зоны);

юридических лиц, в отношении которых офшорной компанией или группой лиц, в которую входит офшорная компания, осуществляется контроль.

Информационный бюллетень № 180 содержит следующую информацию.

Основания проведения торгов решение об условиях приватизации муниципального имущества города Чебоксары, принято постановлением администрации г. Чебоксары от 12.07.2019 № 1642.

Предмет аукциона – продажа имущества, находящегося в муниципальной собственности города Чебоксары.

Продавец – Чебоксарский городской комитет по управлению имуществом.

Организатор торгов – юридическое лицо, владеющее сайтом в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» – ООО «РТС-тендер», адрес местонахождения: 121151, г. Москва, набережная Тараса Шевченко, д.23-А, тел. 7 (499) 653-55-00, 8-800-77-55-800.

Регистрация на электронной площадке – процедура заполнения персональных данных и присвоения персональных идентификаторов в виде имени и пароля, необходимых для авторизации на электронной площадке, при условии согласия с правилами пользования электронной площадкой.

Лот № 1 – нежилое помещение № 1, общей площадью 74,5 кв. м., расположенное в подвале (литера А1) жилого кирпичного четырехэтажного дома (литера А), находящегося по адресу: г. Чебоксары, ул. Ярославская, д. 34/8.

Объект приватизации имеет следующее обременение:

договор аренды № 2061 от 03.12.2013, заключенный между Чебоксарским городским комитетом по управлению имуществом и Бариновым Олегом Владимировичем.

Начальная цена продажи – 1 555 000 (Один миллион пятьсот пятьдесят пять тысяч) рублей.

Размер задатка – 311 000 (Триста одиннадцать тысяч) рублей.

Шаг аукциона – 77 750 (Семьдесят семь тысяч семьсот пятьдесят) рублей.

Лицо, отвечающее признакам покупателя в соответствии с Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» и желающее приобрести имущество, выставленное на аукцион (далее – Претендент), обязано осуществить следующие действия:

- внести задаток на счет Организатора торгов указанном в настоящем информационном сообщении порядке;
- в установленном порядке зарегистрировать заявку на электронной площадке по утвержденной Продавцом форме;
- представить иные документы по перечню, указанному в настоящем информационном сообщении.

Покупателями муниципального имущества могут быть любые физические и юридические лица, за исключением:

государственных и муниципальных унитарных предприятий, государственных и муниципальных учреждений;

юридических лиц, в уставном капитале которых доля Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципальных образований превышает 25 процентов, кроме случаев, предусмотренных статьей 25 Федерального закона «О приватизации государственного и муниципального имущества»,

юридических лиц, местом регистрации которых является государство или территория, включенные в утверждаемый Министерством финансов Российской Федерации перечень государств и территорий, предоставляющих льготный налоговый режим налогообложения и (или) не предусматривающих раскрытия и предоставления информации при проведении финансовых операций (офшорные зоны);

юридических лиц, в отношении которых офшорной компанией или группой лиц, в которую входит офшорная компания, осуществляется контроль.

Аналогичная информация размещена на сайте торгов - изв. №№

180719/0056734/07 – помещение по ул. Николаева д. 15 и 180719/0056734/11-помещение по ул. Ярославская д. 34/8).

Относительно помещения, расположенного в цокольном этаже жилого дома, общей площадью 57,0 кв. м. по адресу: г. Чебоксары, ул. Гузовского, д. 14, торги не проводятся, соответственно, заявитель имеет возможность права пользования помещением на основании договора от 11.11.2015 №2240 (нежилые комнаты №№2, 5, 6, 8 нежилого помещения №4, расположенного в цокольном этаже жилого дома, общей площадью 57,0 кв. м. по адресу: г. Чебоксары, ул. Гузовского, д. 14). Срок действия договора установлен с 16.11.2015 по 15.11.2020.

07.08.2019 Чебоксарский городской комитет по управлению имуществом сообщает о внесении изменений в информационный бюллетень №176 от 18 июля 2018 года о проведении аукциона по продаже имущества, находящегося в муниципальной собственности города Чебоксары, назначенного на 19 августа 2019 года (бюллетень № 203), а именно:

Лот № 1 дополнить информацией следующего содержания: «Срок действия договора аренды по 30.11.2020 г.».

Абз. 2 п. 7 раздела «Заключение договора купли-продажи по итогам проведения аукциона» после слов «условиями договора купли-продажи,» дополнить словами «договором аренды».

В связи с внесением изменений и дополнений устанавливаются следующие сроки проведения аукциона:

Дата окончания приема заявок – 05.09.2019 в 16.00 час.

Дата и время начала рассмотрения заявок на участие в аукционе – 06.09.2019 в 13.00 час.

Дата проведения аукциона: 9 сентября 2019 года в 10.00 час.

К вышеназванному информационному бюллетеню размещен скан договора аренды от 04.12.2015 договор №2253, заключенного между Чебоксарским городским комитетом по управлению имуществом и Бариновым О.В. - нежилое помещение №1, расположенное на первом этаже жилого многоквартирного дома (литер А) общей площадью 72,2 кв. м. по адресу: город Чебоксары, ул. Николаева, д. 15.

07.08.2019 Чебоксарский городской комитет по управлению имуществом сообщает о внесении изменений в информационный бюллетень №180 от 18

июля 2018 года о проведении аукциона по продаже имущества, находящегося в муниципальной собственности города Чебоксары, назначенного на 19 августа 2019 года (бюлетень № 204), а именно:

Лот № 1 дополнить информацией следующего содержания: «Срок действия договора аренды по 30.11.2020 г.».

Абз. 2 п. 7 раздела «Заключение договора купли-продажи по итогам проведения аукциона» после слов «условиями договора купли-продажи,» дополнить словами «договором аренды».

В связи с внесением изменений и дополнений устанавливаются следующие сроки проведения аукциона:

Дата окончания приема заявок – 05.09.2019 в 16.00 час.

Дата и время начала рассмотрения заявок на участие в аукционе – 06.09.2019 в 13.00 час.

Дата проведения аукциона: 9 сентября 2019 года в 10.00 час.

К вышеназванному информационному бюллетеню размещен скан договора аренды от 03.12.2013 № 2061, заключенного между Чебоксарским городским комитетом по управлению имуществом и Бариновым О.В.- нежилое помещение №1, расположенное в подвале (литер 1) жилого дома (литер А) общей площадью 74,5 кв. м. по адресу: город Чебоксары, ул. Ярославская, д. 34/8.

Аналогичная информация размещена на сайте электронной торговой площадки- ООО «РТС-тендер».

Таким образом, положения документации не содержат ограничений для тех или иных лиц (юридических, физических) на участие в аукционе или конкурсе. В свою очередь, данные положения указывают на возможность участия в конкурентной процедуре всех заинтересованных лиц.

В рассматриваемом случае конкуренция выражается, в соперничестве хозяйствующих субъектов за право получение объекта недвижимого имущества.

В соответствии с правовой позиции Президиума ВАС РФ, изложенной в постановлении от 29 ноября 2011 г. № 8799/11, в тех случаях, когда требуется проведение торгов, подразумевающее состязательность хозяйствующих субъектов, их не проведение, за исключением случаев, допускаемых

законом, не может не влиять на конкуренцию, поскольку лишь при публичном объявлении торгов в установленном порядке могут быть выявлены потенциальные желающие получить товары, работы, услуги, доступ к соответствующему товарному рынку либо права ведения деятельности на нем.

Одним из основных условий законности предоставления права получения муниципального имущества является максимальное обеспечение равных возможностей гражданам и юридическим лицам при получении названного прав.

Таким образом, Комиссия признает доводы заявителя необоснованными.

Согласно части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции 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.

В соответствии с [пунктом 3.1 части 1 статьи 23](#) Закона о защите конкуренции антимонопольный орган выдает организатору торгов, конкурсной или аукционной комиссии, продавцу государственного или муниципального имущества, организатору продажи обязательные для исполнения предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации, проведения торгов, продажи государственного или муниципального имущества (далее в настоящем пункте - торги), порядка заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, в том числе предписания об отмене протоколов, составленных в ходе проведения торгов, о внесении изменений в документацию о торгах, извещение о проведении торгов, об аннулировании торгов.

Исходя из установленных обстоятельств дела, Комиссия Чувашского УФАС России признает жалобу ИП Баринаова О.В. необоснованной.

В соответствии с частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции, Комиссия Чувашского УФАС России

**РЕШИЛА:**

Признать жалобу ИП Баринова О.В. необоснованной.

Председатель Комиссии

«...»

Члены Комиссии

«...»

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его вынесения.