

## РЕШЕНИЕ

24 августа 2015г.

г. Новосибирск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (далее - Новосибирское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

Камнева Н.П. – заместитель руководителя управления, председатель Комиссии;

Долженкова Е.В. – начальник отдела контроля органов власти, член Комиссии;

Трубникова А.И. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член Комиссии;

рассмотрев жалобу общества с ограниченной ответственностью «АРГО» (далее – ООО «АРГО») на действия организатора торгов - Департамента земельных и имущественных отношении 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. Петухова, 16», в присутствии Директора ООО «АРГО» - «...», представителя ООО «АРГО» «...» (Ордер № 35 от 24.08.2015г.), представителей Департамента земельных и имущественных отношений мэрии г. Новосибирска «...» (доверенность № 31/Д-317 от 23.12.2014г.), «...» (доверенность № 31/Д098 от 04.08.2015г.),

### УСТАНОВИЛА:

В Новосибирское УФАС России поступила жалоба (вх. № 7603 от 17.08.2015г.) общества с ограниченной ответственностью «АРГО» (далее – ООО «АРГО») на действия организатора торгов - Департамента земельных и имущественных отношении 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. Петухова, 16».

Заявитель сообщает следующее.

16 июля 2015 года Департаментом земельных и имущественных отношений Мэрии города Новосибирска (путем опубликования на сайте [http://www.novo-sibirsk.ru/articles/city\\_adm/departments/dziiio/35036-medianews.htm](http://www.novo-sibirsk.ru/articles/city_adm/departments/dziiio/35036-medianews.htm)) был объявлен открытый аукцион по продаже объектов недвижимости, в том числе - «нежилое помещение на 1 этаже по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область город Новосибирск, Кировский район, ул. Петухова 16».

Заявитель - ООО «АРГО», 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. Петухова, 16, не подлежащий продаже на открытом аукционе.

Данное помещение, по результатам открытого аукциона на право заключения

договоров аренды нежилых помещений, 27 февраля 2015 года было предоставлено в аренду ООО «АРГО» на срок 5 лет (до 27.02.2020 года) и в настоящий момент находится во временном владении и пользовании организации.

Как указано на сайте ([http://www.novo-sibirsk.ru/articles/city\\_adm/departments/dziio/3503-medianews.html](http://www.novo-sibirsk.ru/articles/city_adm/departments/dziio/3503-medianews.html)), приватизация этого помещения осуществляется в соответствии с решением Совета депутатов города Новосибирска от 03.12.2014 № 1248 «О Прогнозном плане приватизации муниципального имущества на 2015 год».

Однако, в тексте решения Совета депутатов города Новосибирска от 03.12.2014 № 1248 «О Прогнозном плане приватизации муниципального имущества на 2015 год», указаний о возможной приватизации (продажи с аукциона/торгов) этого помещения нет.

Более того, в открытом доступе (например, на сайте [www.novo-sibirsk.ru](http://www.novo-sibirsk.ru)) каких-либо сведений о предстоящей приватизации помещения до 16.07.2015 года не имелось.

Согласно ст. 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.

Порядок проведения процедуры приватизации имущества определен в Федеральном законе № 178-ФЗ и Федеральном законе № 159-ФЗ.

В связи с нарушением процедуры проведения приватизации (а именно: выставление на аукцион помещения, не включенного в Прогнозный план приватизации муниципального имущества на 2015 год) и нарушениями прав и законных интересов организации - субъекта малого предпринимательства - ООО «АРГО», Заявитель обратился, к лицу, на которое был возложен контроль за исполнением решения № 1248 от 03.12.2014 года, с просьбой устранить нарушения, допущенные Департаментом земельных и имущественных отношений Мэрии города Новосибирска, путем исключения из перечня объектов, подлежащих продаже с открытого аукциона (назначенного на 31 августа 2015 года в 10 часов) лота 16. Нежилое помещение на 1 этаже по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, Кировский район, ул. Петухова, 16. (Условия приватизации утверждены постановлением мэрии от 08.07.2015 № 4576. Арендатор помещения: ООО «АРГО», срок действия договора аренды до 27.02.2020. Площадь помещения - 99,9 кв. м. Начальная цена с НДС - 3 196 800,0 рублей. Шаг аукциона - 159 000,0 рублей. Сумма задатка - 319 680,0 рублей. Аукцион ранее не объявлялся).

Однако, несмотря на все обращения Заявителя и 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", требования заявителя удовлетворены не были.

Заявитель считает, что действия Департамента земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска, выразившиеся во включении указанного помещения в перечень объектов, подлежащих отчуждению из муниципальной собственности с открытого аукциона, противоречат положениям: Решения Совета депутатов города Новосибирска от 03.12.2014 № 1248 «О Прогнозном плане приватизации муниципального имущества на 2015 год»; Федерального закона от 24 июля 2007 года № 209-ФЗ; Федерального закона от 21 декабря 2001 года № 178-ФЗ; Федерального закона от 22 июля 2008 года 159-ФЗ; Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ. А так же ущемляют права Заявителя, как субъекта малого и среднего предпринимательства и исключают возможность Заявителя воспользоваться своим преимущественным правом на приобретение такого имущества по цене, равной его рыночной стоимости.

Жалоба ООО «АРГО» подана в соответствии с требованиями ч.ч. 6-8 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», принята Новосибирским УФАС России к рассмотрению.

Департамент земельных и имущественных отношений мэрии г. Новосибирска представил следующее возражение на жалобу.

Нежилое помещение общей площадью 99,9 кв. м., находящееся по адресу: город Новосибирск, ул. Петухова, 16, является муниципальной собственностью города Новосибирска, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 15.07.2013 № 54АЕ 099338. Указанное нежилое помещение передано в аренду ООО «АРГО», по результатам проведенного 12.02.2015 аукциона, сроком до 27.02.2020г.

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) предусмотрена возможность реализации субъектами малого и среднего предпринимательства преимущественного права приобретения арендуемого имущества при условии, что 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.

ООО «АРГО» занимает нежилое помещение на основании договора аренды недвижимого имущества муниципальной казны с 27.02.2015 года.

Поскольку Закон однозначно и без каких-либо допущений определяет условия, при которых субъектом малого и среднего предпринимательства может быть реализовано право приобретения арендуемого имущества, то с учетом

несоответствия требованиям Закона, преимущественное право выкупа имущества ООО «АРГО») не может быть предоставлено.

В целях обеспечения доходной части бюджета города Новосибирска, Советом депутатов города Новосибирска ежегодно утверждается Прогнозный план приватизации муниципального имущества на один календарный год. В Прогнозном плане приватизации муниципального имущества указывается состав и характеристика муниципального имущества, подлежащего приватизации. Отсутствие в документе (решении Совета депутатов) конкретного срока приватизации имущества подразумевает возможность его продажи в том году, на который утверждается Прогнозный план, а также последующих годах (с учетом Положения о приватизации муниципального имущества, находящегося в собственности города Новосибирска, принятого решением Совета депутатов города Новосибирска от 29.04.2009 № 1200).

В соответствии со ст. 209 Гражданского Кодекса РФ собственнику принадлежат права владения, Пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, а также распоряжаться им иным образом.

Вместе с тем статьей 617 Гражданского Кодекса РФ предусмотрено, что переход права собственности на сданное в аренду имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора аренды, то есть передача имущества в аренду не препятствует его отчуждению.

Нежилое помещение по ул. Петухова, 16, было включено в Прогнозный план приватизации муниципального имущества на 2015 год решением Совета депутатов города Новосибирска от 03.12.2014 № 1248. Условия приватизации объекта недвижимости утверждены постановлением мэрии города Новосибирска от 08.07.2015 № 4576.

Извещение о проведении открытого аукциона по продаже имущества опубликовано в официальном печатном издании - Бюллетене органов местного самоуправления города Новосибирска, а также на официальных сайтах города Новосибирска и Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов в информационно-телекоммуникационной сети Интернет с учетом соблюдения сроков публикации и объема сведений, установленных требованиями законодательства о приватизации. Тем самым продавцом реализованы мероприятия, направленные на создание возможности свободного доступа неограниченного круга лиц к информации о приватизации, как это предусмотрено статьей 15 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества».

Таким образом, при подготовке аукциона по продаже нежилого помещения по ул. Петухова, 16, нарушений гражданского законодательства, а также действующего законодательства о приватизации, департаментом допущено не было.

Дополнительно сообщаем что аукцион по продаже нежилого помещения по ул. Петухова, 16, объявленный на 31.08.2015, не состоится в связи с участием в

продаже менее двух участников.

Рассмотрев по существу поступившую жалобу, доводы, представленные материалы, Комиссия Новосибирского УФАС России приходит к следующим выводам.

Департаментом земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска проводятся торги в форме аукциона по продаже муниципального имущества (Лот № 16): Нежилое помещение на 1 этаже по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, г. Новосибирск, Кировский район, ул. Петухова, 16.

В целях приватизации муниципального имущества, в соответствии с Федеральными законами от 21.12.2001 № [178-ФЗ](#) «О приватизации государственного и муниципального имущества», от 06.10.2003 № «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», [Положением](#) о приватизации муниципального имущества, находящегося в собственности города Новосибирска, принятым решением Совета депутатов города Новосибирска от 29.04.2009 № 1200, руководствуясь [статьей 35](#) Устава города Новосибирска, Решением Совета депутатов г. Новосибирска от 03.12.2014 № 1248 «О Прогнозном плане приватизации муниципального имущества на 2015 год» утвержден Прогнозный план приватизации муниципального имущества на 2015 год.

В данный прогнозный план включен следующий объект: Нежилое помещение, 1988 года постройки, в Кировском районе г. Новосибирска, по ул. Петухова, 16, площадью 99,9 кв.м., на 1 этаже (п. 11 Прогнозного плана приватизации муниципального имущества на 2015 год введен решением Совета депутатов г. Новосибирска от 31.03.2015г. № 1327).

Таким образом, довод заявителя о нарушении процедуры приватизации, в связи с выставлением на аукцион имущества, не включенного в прогнозный план приватизации, не состоятелен.

Также нарушений прав заявителя, выразившихся в лишении организатором торгов ООО «АРГО» преимущественного права на приобретение имущества по цене, равной его рыночной стоимости, предусмотренным 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», не усматривается на основании следующего.

27.02.2015г. ООО «АРГО» предоставлено в аренду нежилое помещение: г. Новосибирск, Кировский район, ул. Петухова, 16, сроком на 5 лет.

Тогда как в соответствии со ст. 3 Федерального закона 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» 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». При этом такое преимущественное право может быть реализовано при условии, что:

1) 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;

2) 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;

3) утратил силу с 1 июля 2013 года. - Федеральный [закон](#) от 02.07.2013 N 144-ФЗ;

4) 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.

В связи с тем, что данные условия не исполняются, преимущественное право у ООО «АРГО» отсутствует.

Учитывая изложенные обстоятельства, руководствуясь ч. 20 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Новосибирского УФАС России

РЕШИЛА:

Признать жалобу общества с ограниченной ответственностью «АРГО» на действия организатора торгов - Департамента земельных и имущественных отношении 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.

Петухова, 16», необоснованной.