

обременением (далее – Торги, Имущество).

Согласно жалобе Заявителя – объявление аукциона и последующее его аннулирование в связи с заключением договора купли – продажи с ООО «Автоцентр», как лицом, обладающим преимущественным правом выкупа, нарушают правила свободной конкуренции, вводят в заблуждение участников аукциона и нарушают их права.

Рассмотрев все представленные Заявителем, Организатором торгов документы, а также выслушав пояснения представителей сторон, Комиссия Хабаровского УФАС установила следующее.

27 января 2021 года на сайте <https://www.torgi.gov.ru> (извещение № 200121/0047466/01), на электронной площадке АО «Единая электронная торговая площадка» на сайте <https://www.roseltorg.ru> (№ 178fz20012100029), на сайте <https://www.kmscity.ru> размещено извещение о проведении аукциона в электронной форме.

Согласно извещению дата начала приема заявок 27 января 2021 года, дата окончания приема заявок 24 февраля 2021 года, срок рассмотрения заявок 01 марта 2021 года, проведение аукциона и подведение итогов торгов 03 марта 2021 года.

Основания для продажи – постановление администрации г. Комсомольска-на-Амуре № 340-па от 19 февраля 2019 года «О приватизации объекта муниципальной собственности – нежилого помещения № 1002, расположенное по адресу: г. Комсомольск-на-Амуре, шоссе Магистральное, 13/1».

Обременение – договор аренды № 27659 от 09 апреля 2018 года, заключенный с ООО «Автоцентр», сроком действия по 08 апреля 2021 года; договор субаренды от 22 мая 2018 года, заключенный с АО «Винлаб-БК».

До истечения срока подачи заявок поступило три заявки на участие в аукционе по продаже муниципального имущества.

26 февраля 2021 года Торги аннулированы в соответствии с приказом Организатора торгов № 112 от 26 февраля 2021 «О снятии с торгов».

Основанием для аннулирования Торгов явилось обращение ООО «Автоцентр» к Организатору торгов о реализации его преимущественного права выкупа арендуемого имущества.

Аукцион проводился в соответствии с нормами Федерального закона от 21 декабря 2001 года № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее – ФЗ «О приватизации»).

ФЗ «О приватизации» устанавливает общие требования к проведению торгов по продаже государственного или муниципального имущества.

В тоже время в соответствии с требованиями части 3 статьи 1 Федерального закона от 22 июля 2008 года № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной 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) отношения, связанные с участием субъектов малого и среднего предпринимательства в приватизации арендуемого имущества и не урегулированные настоящим Федеральным законом, регулируются ФЗ «О приватизации».

Поскольку ООО «Автоцентр» относится к субъектами малого (среднего) предпринимательства и с 09 апреля 2018 года арендует выставленное на продажу муниципальное имущество, следовательно, Организатор торгов обязан проводить приватизацию муниципального имущества с учетом требований Закона № 159-ФЗ.

Так, согласно части 2 статьи 4 Закона № 159-ФЗ в течение десяти дней с даты принятия решения об условиях приватизации арендуемого имущества в порядке, установленном ФЗ «О приватизации», уполномоченные органы направляют арендаторам - субъектам малого и среднего предпринимательства, соответствующим установленным статьей 3 настоящего Федерального закона требованиям, копии указанного решения, предложения о заключении договоров купли-продажи государственного или муниципального имущества (далее - предложение) и проекты 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.

В соответствии с требованиями части 9 статьи 4 Закона № 159-ФЗ субъекты малого и среднего предпринимательства утрачивают преимущественное право на приобретение арендуемого имущества:

1) с момента отказа субъекта малого или среднего предпринимательства от заключения договора купли-продажи арендуемого имущества;

2) по истечении тридцати дней со дня получения субъектом малого или среднего предпринимательства предложения и (или) проекта договора купли-продажи арендуемого имущества в случае, если этот договор не подписан субъектом малого или среднего предпринимательства в указанный срок, за исключением случаев приостановления течения указанного срока в соответствии с частью 4.1 настоящей статьи;

3) с момента расторжения договора купли-продажи арендуемого имущества в связи с существенным нарушением его условий субъектом малого или среднего предпринимательства.

Решение о приватизации Имущества принято постановлением администрации г. Комсомольска-на-Амуре № 340-па от 19 февраля 2019 года.

В связи с несостоявшимися ранее торгами, в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» проведена оценка рыночной стоимости Имущества. 18 ноября 2020 года утвержден очередной план приватизации Имущества, определен способ приватизации – аукцион в электронной форме с начальной ценой продажи объекта 7 202 914, 00 рублей.

Организатором торгов в нарушение требований части 2 статьи 4 Закона № 159-ФЗ в адрес ООО «Автоцентр» копия указанного выше решения о приватизации, план приватизации, проект договора купли-продажи арендуемого Имущества и предложение о заключении договора купли-продажи муниципального имущества не направлялись.

В адрес ООО «Автоцентр» 25 ноября 2020 года направлялось информационное письмо об объявленных торгах и предоставлении доступа в помещение неограниченному кругу лиц для ознакомления с предметом торгов, что не соответствует части 2 статьи 4 Закона № 159-ФЗ.

Поскольку объявленные торги признаны несостоявшимися, Организатором торгов принято решение о проведении Торгов на прежних условиях, указанных в информационном письме от 25 ноября 2020 года.

Поскольку условия приватизации не изменились Организатором торгов уведомление о проведении Торгов в адрес ООО «Автоцентр», как арендатора, не направлялось.

Норма части 2 статьи 4 Закона № 159-ФЗ носит императивный характер и требует неукоснительного соблюдения. Без соблюдения процедуры, определенной данной нормой, проведение Торгов запрещено.

Таким образом, комитетом по управлению имуществом администрации г. Комсомольска-на-Амуре проведение Торгов организовано с нарушением требований действующего законодательства.

В данной части Комиссия считает довод жалобы обоснованным.

В тоже время, Организатором торгов 26 февраля 2021 года Торги аннулированы по основаниям, указанным выше, тем самым права ООО «Автоцентр», как арендатора Имущества, лица, имеющего преимущественное право на приобретение арендуемого Имущества, восстановлены.

Согласно части 4 статьи 448 Гражданского Кодекса Российской Федерации если иное не предусмотрено в законе или в извещении о проведении торгов, организатор открытых торгов, опубликовавший извещение, вправе отказаться от проведения аукциона в любое время, но не позднее чем за три дня до наступления даты его проведения, а от проведения конкурса - не позднее чем за тридцать дней до проведения конкурса.

Ни извещение о проведении Торгов, ни ФЗ «О приватизации» не содержат запрета на отказ о проведении аукциона.

Торги аннулированы 26 февраля 2021 года с соблюдением сроков, установленных частью 4 статьи 448 ГК РФ.

В данной части Комиссия считает довод жалобы необоснованным.

На основании изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу гр.* на действия комитета по управлению имуществом администрации г. Комсомольска-на-Амуре при проведении торгов по продаже нежилого помещения (извещение № 178fz20012100029) обоснованной.
2. Основания для выдачи Организатору торгов обязательного для исполнения предписания отсутствуют.
3. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Хабаровского УФАС России для возбуждения дела об административном правонарушении, предусмотренном частью 10 статьи 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в порядке, предусмотренном статьей 198 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (в трехмесячный срок).