

ИП-06/4211 от 31.03.2020

В адрес Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан поступило обращение ООО «Орион-ГЛ» (ОГРН 1151690036046, ИНН 1657195189) (вх.955/ж от 30.01.2020г.), ИП <...> (ОГРНИП <...>, ИНН <...>) (вх.2048/ж от 20.02.2020г.), ИП <...> (ОГРНИП <...>) (вх.2049/ж от 20.02.2020г.) по вопросу необоснованного препятствования осуществлению предпринимательской деятельности.

В ходе рассмотрения указанных обращений Татарстанским УФАС России было установлено, что МКУ «Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования города Казани» (далее также – Комитет) уклоняется от направления проектов договоров купли-продажи недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности, предпринимателям по результатам оценки рыночной стоимости такого имущества, которую осуществило ООО «Орион-ГЛ».

Для полного и всестороннего рассмотрения данных обращений в соответствии со статьями 23, 24, 25 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», Татарстанским УФАС России были направлены соответствующие запросы информации.

По итогам рассмотрения обращений, а также изучения представленных документов Татарстанское УФАС России приходит к следующему.

18 января 2016 года между Комитетом и гр. <...> был заключен договор аренды недвижимого имущества муниципальной казны г. Казани №8599-95. По договору аренды Комитет сдает, а гр. <...> принимает нежилые помещения 1 этажа: №№16, 17, 17а, 23, 25, 30, 30а, 31, 32, находящиеся в муниципальной казне г. Казани, расположенные по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Мазита Гафури, д. 5 для использования под торговлю, услуги населению, общественное питание, реализации лекарственных препаратов и изделий медицинского характера, офис, склад. Общая площадь сдаваемых в аренду помещений – 128,8кв.м. Договор заключен сроком на 5 лет. Размер ежегодной арендной платы – 636 492 рублей.

01 мая 2016 года между Комитетом и гр. <...> был заключен договор аренды недвижимого имущества муниципальной казны г. Казани №8623-95. По договору аренды Комитет сдает, а гр. <...> принимает нежилые помещения 1 этажа: №№60, 60а, 60б, 120, 120а, 127; инвентарный №50к-6357/1-60, находящиеся в муниципальной казне г. Казани, расположенные по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Фрунзе, д. 15 для организации торговли, услуг населению, реализации лекарственных препаратов и изделий медицинского характера, офис, склад. Общая площадь сдаваемых в аренду помещений – 61,1кв.м. Договор заключен сроком на 5 лет. Размер ежегодной арендной платы – 332 962,96 рублей.

26 декабря 2016 года между Комитетом и гр. <...> был заключен договор аренды недвижимого имущества муниципальной казны г. Казани №8752-95. По договору аренды Комитет сдает, а гр. <...> принимает нежилые помещения 1 этажа: №№5, 7, 7а, 7б, 7в, 7г, 8, 9, находящиеся в муниципальной казне г. Казани, расположенные по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Островского, д.9/3 для использования под торговлю, бытовое обслуживание населения, реализации лекарственных препаратов и изделий медицинского характера, офис, склад. Общая площадь

сдаваемых в аренду помещений – 96,3кв.м. Договор заключен сроком на 5 лет. Размер ежегодной арендной платы – 803 243,70 рублей.

04 апреля 2016 года между Комитетом и гр. <...> был заключен договор аренды недвижимого имущества муниципальной казны г. Казани №8614-95. По договору аренды Комитет сдает, а гр. <...> принимает нежилые помещения цокольного этажа: №№2, 6, 7, 8, 9, 10, находящиеся в муниципальной казне г. Казани, расположенные по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Карбышева, д. 60 для организации торговли, услуг населению, офис, склад. Общая площадь сдаваемых в аренду помещений – 54,1кв.м. Договор заключен сроком на 5 лет. Размер ежегодной арендной платы – 144 786 рублей.

11 мая 2016 года между Комитетом и гр. <...> был заключен договор аренды недвижимого имущества муниципальной казны г. Казани №8625-95. По договору аренды Комитет сдает, а гр. <...> принимает нежилые помещения 1 этажа: №№1, 5-10, находящиеся в муниципальной казне г. Казани, расположенные по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Маршала Чуйкова, д. 55 для организации торговли, услуг населению, офис, склад. Общая площадь сдаваемых в аренду помещений – 67,1кв.м. Договор заключен сроком на 5 лет. Размер ежегодной арендной платы – 285 088 рублей.

06 сентября 2016 года между Комитетом и гр. <...> был заключен договор аренды недвижимого имущества муниципальной казны г. Казани №8714-95. По договору аренды Комитет сдает, а гр. <...> принимает нежилые помещения 1 этажа: №№1д, 3д, инвентарный №50А.2-10287/1-1д, находящиеся в муниципальной казне г. Казани, расположенные по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Максимова, д. 3 для организации торговли, бытовые услуги населению, офис, склад. Общая площадь сдаваемых в аренду помещений – 20,2кв.м. Договор заключен сроком на 5 лет. Размер ежегодной арендной платы – 71 118,60 рублей.

В соответствии со ст. 3 Федерального закона от 22.07.2008 №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 также – Федеральный закон от 22.07.2008 №159-ФЗ) субъекты малого и среднего предпринимательства при возмездном отчуждении арендуемого имущества из государственной 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 также - Федеральный закон от 29 июля 1998 года №135-ФЗ). При этом такое преимущественное право может быть реализовано при условии, что:

1) арендуемое имущество на день подачи заявления 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 ч. 2.1 ст. 9 Федерального закона от 22.07.2008 №159-ФЗ;

2) отсутствует задолженность по арендной плате за такое имущество, неустойкам

(штрафам, пеням) на день заключения договора купли-продажи арендуемого имущества в соответствии с ч. 4 ст. 4 Федерального закона от 22.07.2008 №159-ФЗ, а в случае, предусмотренном ч. 2 или ч. 2.1 ст. 9 Федерального закона от 22.07.2008 №159-ФЗ, - на день подачи субъектом малого или среднего предпринимательства заявления;

3) арендуемое имущество не включено в утвержденный в соответствии с ч. 4 ст. 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 ч. 2.1 ст. 9 Федерального закона от 22.07.2008 №159-ФЗ;

4) 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.

Согласно ч. 2 ст. 9 Федерального закона от 22.07.2008 №159-ФЗ субъект малого или среднего предпринимательства, соответствующий установленным ст. 3 настоящего Федерального закона требованиям (далее - заявитель), по своей инициативе вправе направить в уполномоченный орган заявление в отношении имущества, не включенного в утвержденный в соответствии с ч. 4 ст. 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.

В силу ч. 3 ст. 9 Федерального закона от 22.07.2008 №159-ФЗ при получении заявления уполномоченные органы обязаны:

1) обеспечить заключение договора на проведение оценки рыночной стоимости арендуемого имущества в порядке, установленном Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», в двухмесячный срок с даты получения заявления;

2) принять решение об условиях приватизации арендуемого имущества в двухнедельный срок с даты принятия отчета о его оценке;

3) направить заявителю проект договора купли-продажи арендуемого имущества в десятидневный срок с даты принятия решения об условиях приватизации арендуемого имущества.

Как следует из приведенных норм Федерального закона от 22.07.2008 №159-ФЗ, субъекты малого и среднего предпринимательства имеют преимущественное право на приватизацию арендуемого ими государственного или муниципального недвижимого имущества. Уполномоченный орган после получения соответствующего заявления обязан обеспечить реализацию указанного преимущественного права, при соблюдении заявителем предъявляемых законодательством требований.

Реализуя предоставленное Федеральным законом от 22.07.2008 №159-ФЗ право, ИП

<...> и ИП <...> обратились с соответствующим заявлением на приватизацию арендуемого ими нежилого имущества, находящегося в муниципальной собственности, в МКУ «Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования города Казани».

ИП <...> были поданы заявления на преимущественное право приобретения арендованного имущества в соответствии со ст. 3 Федерального закона от 22.07.2008 №159-ФЗ:

30.07.2018г. - помещения 1-го этажа по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Маршала Чуйкова, д. 55 (№12920/КЗИО-ВХ от 30.07.2018);

30.07.2018г. - помещения цокольного этажа по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Карбышева, д. 60 (№12921/КЗИО-ВХ от 30.07.2018);

26.12.2018г. - помещения 1-го этажа по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Островского, д. 9/3 (№23132/КЗИО-ВХ от 26.12.2018);

25.03.2019г. - помещения 1-го этажа по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Максимова, д.3 (№5891/КЗИО-ВХ от 25.03.2019).

ИП <...> были поданы заявления на преимущественное право приобретения арендованного имущества в соответствии со ст. 3 Федерального закона от 22.07.2008 №159-ФЗ:

19.07.2018г. – помещения 1-го этажа по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Фрунзе, д. 15 (№12323/КЗИО-ВХ от 19.07.2018);

30.07.2018г. - помещения 1-го этажа по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. М. Гафури, д. 5 (№12922/КЗИО-ВХ от 30.07.2018);

Письмами от 07.08.2018г., 23.08.2018г. Комитет отказал ИП <...> в предоставлении в собственность арендуемых нежилых помещений, указав, что договор аренды заключен с физическим лицом <...>.

ИП <...> обжаловал отказ Комитета в Арбитражный суд Республики Татарстан.

Арбитражный суд Республики Татарстан решением от 23.01.2019 года по делу №А65-30208/2018 признал неправомерным отказ Комитета в предоставлении ИП <...> преимущественного права выкупа арендуемых помещений со ссылкой на заключение договора с физическим лицом, поскольку, такое указание противоречит содержанию самого договора аренды, и ввиду того, что при заключении договора аренды, заявитель обладал статусом индивидуального предпринимателя. Обязал Комитет устранить допущенное нарушение прав и законных интересов заявителя путем совершения в месячный срок действий по реализации преимущественного права ИП <...> на приобретение нежилых помещений общей площадью 69,1кв.м., расположенных по адресу г. Казань, ул. Фрунзе, д. 15, и общей площадью 128,8кв.м., расположенных по адресу г. Казань, ул. М. Гафури, д. 5.

Решение Арбитражного суда Республики Татарстан от 23.01.2019 года по делу №А65-30208/2018 поддержали вышестоящие инстанции указав, что при вынесении судебного решения нормы материального права применены правильно, нормы

процессуального права не нарушены.

На сегодняшний день заявления ИП <...> и ИП <...> на преимущественное право приобретения арендованного имущества не удовлетворены, решение Арбитражного суда Республики Татарстан по жалобе ИП <...> не исполнено.

В сложившейся ситуации ожидание ИП <...> и ИП <...> превышает 1,5 года, что является нарушением действующего законодательства.

Своими действиями (бездействиями) Комитет фактически наносит материальный ущерб индивидуальным предпринимателям, поскольку они продолжают уплачивать арендные платежи за период вынужденной аренды, что может негативно сказаться на их деятельности.

22 января 2019 года между Комитетом и ООО «Орион-ГЛ», по результатам проведенного открытого конкурса №0811300008318000975, протокол от 25.12.2018г. №71-18-ОК, был заключен муниципальный контракт №2/19-ОК на предмет определения оценки рыночной стоимости муниципального имущества (нежилые помещения), подлежащего приватизации, в соответствии техническим заданием.

Согласно техническому заданию на оказание услуг по Определению оценки рыночной стоимости муниципального имущества (нежилые помещения), подлежащие приватизации, исполнителю муниципального контракта №2/19-ОК необходимо произвести оценку рыночной стоимости 40 объектов (нежилые помещения).

18 июля 2019 года Комитет направил в адрес ООО «Орион-ГЛ» заявку (от 17.07.2019г. – 28 объектов) (№10804/КЗИО-ИСХ) с перечнем объектов на оказание услуг по определению рыночной стоимости объектов муниципальной собственности, подлежащих реализации посредством прямой продажи в соответствии с Федеральным законом от 22.07.2008 №159-ФЗ. Заявка от 23 июля 2019 года на 12 объектов была направлена Комитетом дополнительно.

10 сентября 2019 года Комитет направил на имя Президента НП «Союз оценщиков Республики Татарстан» <...> письмо с просьбой рассмотреть и подготовить независимое профессиональное мнение по вопросам оценочной деятельности ООО «Орион-ГЛ». В письме Комитет пояснил, что у него возникли сомнения в достоверности отчетов, фотоматериалов отчетов и существенных условий цены – рыночной стоимости объектов (по 15 объектам).

02 октября 2019 года Комитет направил на имя Президента НП «Союз оценщиков Республики Татарстан» отчеты еще по 13 объектам, для их рассмотрения и подготовки независимого профессионального мнения.

НП «Союз оценщиков Республики Татарстан» подготовило профессиональные мнения в отношении представленных ООО «Орион-ГЛ» результатов оценки.

ООО «Орион-ГЛ» устранило все замечания рецензентов, после чего в Комитет были переданы новые редакции отчетов. Вместе с отчетами были переданы заключения Экспертного совета Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» в отношении отчетов, подготовленных ООО «Орион-ГЛ». Согласно выводам независимых экспертов, отчеты ООО «Орион-ГЛ» соответствуют требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ, соответствуют

федеральным стандартам оценки, соответствуют СПОД, соответствуют заданию на оценку.

04 декабря 2019 года ООО «Орион-ГЛ» в адрес Комитета направило сопроводительное письмо с приложением Актов приемки оказанных услуг:

Акт №239 от 18.10.2019г. на 1л. в 2экз. (15 объектов);

Акт №241 от 30.10.2019г. на 1л. в 2экз. (13 объектов);

Акт №242 от 08.11.2019г. на 1л. в 2экз. (3 объекта);

Акт №251 от 11.11.2019г. на 1л. в 2экз. (2 объекта);

Акт №252 от 26.11.2019г. на 1л. в 2экз. (3 объекта);

ООО «Орион-ГЛ» также была произведена оценка рыночной стоимости муниципального имущества (нежилые помещения) расположенного по адресу:

- г. Казань, ул. Фрунзе, д.15, общая площадь арендуемых нежилых помещений 69,1кв.м. (Акт №241 от 30.10.2019г.). Арендатор ИП <...>;

- г. Казань, ул. Мазита Гафури, д.5, общая площадь арендуемых нежилых помещений 128,8кв.м. (Акт №239 от 18.10.2019г.). Арендатор ИП <...>;

- г. Казань, ул. Максимова, д.3, общая площадь арендуемых нежилых помещений 20,2кв.м. (Акт №239 от 18.10.2019г.). Арендатор ИП <...>;

- г. Казань, ул. Островского, д.9/3, общая площадь арендуемых нежилых помещений 96,3кв.м. (Акт №241 от 30.10.2019г.). Арендатор ИП <...>;

- г. Казань, ул. Карбышева, д.60, общая площадь арендуемых нежилых помещений 54,1кв.м. (Акт №241 от 30.10.2019г.). Арендатор ИП <...>;

- г. Казань, ул. Маршала Чуйкова, д.55, общая площадь арендуемых нежилых помещений 67,1кв.м. (Акт №241 от 30.10.2019г.). Арендатор ИП <...>.

12 декабря 2019 года Комитет в адрес ООО «Орион-ГЛ» направил письмо с указанием о том, что Комитет подписал акты приемки оказанных услуг от 08.11.2019 №242, от 11.11.2019 №251 и от 26.11.2019 №252. По остальным отчетам оценки рыночной стоимости муниципального имущества (нежилые помещения) Комитет не согласился.

26 декабря 2019 года Комитет в адрес ООО «Орион-ГЛ» направил Соглашение о расторжении Муниципального контракта от 22.01.2019г. №2/19-ОК. В Соглашении о расторжении Комитет указывает, что Исполнителем (ООО «Орион-ГЛ») по контракту оказано услуг в количестве 9 объектов оценки, Комитетом принято 9 объектов оценки. Контракт расторгается на 31 объект оценки.

ООО «Орион-ГЛ» в адрес Комитета, направило свой вариант Соглашения о расторжении Муниципального контракта от 22.01.2019г. №2/19-ОК. Общество в Соглашении указывает, что Исполнителем по контракту оказано услуг в количестве 36 объектов оценки, Комитетом принято 36 объектов оценки. Контракт расторгается на 4 объекта оценки.

Таким образом, действия МКУ «Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования города Казани» привели к тому, что субъекты малого и среднего предпринимательства не могут реализовать свое преимущественное право на приватизацию арендуемого муниципального имущества. Более того, субъекты мало и среднего предпринимательства несут вынужденные материальные затраты, которых не было бы, если бы Комитет надлежащим образом исполнял возложенные на него, действующим законодательством, обязанности.

Согласно п. 1 ст. 6 Федерального закона от 24.07.2007г. №209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» (далее также - Федеральный закон от 24.07.2007г. №209-ФЗ) Государственная политика в области развития малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации является частью государственной социально-экономической политики и представляет собой совокупность правовых, политических, экономических, социальных, информационных, консультационных, образовательных, организационных и иных мер, осуществляемых органами государственной власти Российской Федерации, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления и направленными на обеспечение реализации целей и принципов, установленных настоящим Федеральным законом.

Основными целями государственной политики в области развития малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации являются:

развитие субъектов малого и среднего предпринимательства в целях формирования конкурентной среды в экономике Российской Федерации;

обеспечение благоприятных условий для развития субъектов малого и среднего предпринимательства;

обеспечение конкурентоспособности субъектов малого и среднего предпринимательства;

оказание содействия субъектам малого и среднего предпринимательства в продвижении производимых ими товаров (работ, услуг), результатов интеллектуальной деятельности на рынок Российской Федерации и рынки иностранных государств;

увеличение количества субъектов малого и среднего предпринимательства;

обеспечение занятости населения и развитие самозанятости;

увеличение доли производимых субъектами малого и среднего предпринимательства товаров (работ, услуг) в объеме валового внутреннего продукта;

увеличение доли уплаченных субъектами малого и среднего предпринимательства налогов в налоговых доходах федерального бюджета, бюджетов субъектов Российской Федерации и местных бюджетов.

Основными принципами государственной политики в области развития малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации являются:

разграничение полномочий по поддержке субъектов малого и среднего предпринимательства между федеральными органами государственной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления;

ответственность федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления за обеспечение благоприятных условий для развития субъектов малого и среднего предпринимательства;

участие представителей субъектов малого и среднего предпринимательства, некоммерческих организаций, выражающих интересы субъектов малого и среднего предпринимательства, в формировании и реализации государственной политики в области развития малого и среднего предпринимательства, экспертизе проектов нормативных правовых актов Российской Федерации, нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации, правовых актов органов местного самоуправления, регулирующих развитие малого и среднего предпринимательства;

обеспечение равного доступа субъектов малого и среднего предпринимательства к получению поддержки в соответствии с условиями ее предоставления, установленными государственными программами (подпрограммами) Российской Федерации, государственными программами (подпрограммами) субъектов Российской Федерации, муниципальными программами (подпрограммами).

В соответствии с п. 1 ст. 14 Федерального закона от 24.07.2007г. №209-ФЗ основными принципами поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства являются:

заявительный порядок обращения субъектов малого и среднего предпринимательства за оказанием поддержки;

доступность инфраструктуры поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства для всех субъектов малого и среднего предпринимательства;

равный доступ субъектов малого и среднего предпринимательства, соответствующих условиям, установленным нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами, принимаемыми в целях реализации государственных программ (подпрограмм) Российской Федерации, государственных программ (подпрограмм) субъектов Российской Федерации, муниципальных программ (подпрограмм), к участию в указанных программах (подпрограммах);

оказание поддержки с соблюдением требований, установленных Федеральным законом от 26 июля 2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции»;

открытость процедур оказания поддержки.

Таким образом, развитие малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации направлено в первую очередь на формирование конкурентной среды



на различных товарных рынках и обеспечение конкурентоспособности субъектов малого и среднего предпринимательства.

Одной из форм поддержки малого и среднего предпринимательства, которая направлена на обеспечение благоприятных условий для развития субъектов малого и среднего предпринимательства, а также на поддержание конкурентоспособности субъектов малого и среднего предпринимательства является предусмотренное Федеральным законом от 22.07.2008 №159-ФЗ преимущественное право на приватизацию арендуемого государственного или муниципального имущества.

Статьей 3 Федерального закона от 22.07.2008 №159-ФЗ предусмотрено преимущественное право на приобретение арендуемого имущества субъектами малого и среднего предпринимательства. При этом указанное право может быть предоставлено при одновременном соблюдении установленных данной нормой условий.

Одной из целей принятия Федерального закона от 22.07.2008 №159-ФЗ является оказание адресной государственной поддержки субъектам малого и среднего предпринимательства посредством установления для них преференций на участие в приватизации арендуемых объектов недвижимого имущества.

Статья 3 Федерального закона от 22.07.2008 №159-ФЗ предусматривает, что для возникновения права на приобретение арендуемого имущества на день подачи заявления оно должно находиться непрерывно во временном владении и (или) временном пользовании субъектов малого или среднего предпринимательства в течение двух и более лет в соответствии с договором или договорами аренды такого имущества, должна отсутствовать задолженность по арендной плате (штрафам, пеням), 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 имеющихся в распоряжении Татарстанского УФАС России материалов и информации следует, что ИП <...> и ИП <...> являются субъектами малого и среднего предпринимательства, значатся в реестре и являются арендаторами муниципального имущества (нежилые помещения). Также согласно реестру арендных платежей, который был предоставлен Комитетом, у ИП <...> и ИП <...> отсутствует задолженность по оплате арендных платежей.

Соответственно ИП <...> и ИП <...> отвечают всем условиям, перечисленным в ст. 3 Федерального закона от 22.07.2008 №159-ФЗ.

В силу ч. 3 ст. 9 Федерального закона от 22.07.2008 №159-ФЗ при получении заявления уполномоченные органы обязаны: 1) обеспечить заключение договора на проведение оценки рыночной стоимости арендуемого имущества в порядке, установленном Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», в двухмесячный срок с даты получения заявления; 2) принять решение об условиях приватизации арендуемого имущества в двухнедельный срок с даты принятия отчета о его оценке; 3) направить заявителю проект договора купли-продажи арендуемого имущества в десятидневный срок с даты принятия решения об условиях приватизации арендуемого имущества.

В соответствии с Положением о муниципальном казенном учреждении «Комитет земельных и имущественных отношений исполнительного комитета муниципального образования города Казани» (далее также – Положение) утверждённого Решением Казанской городской думой от 29 декабря 2010г. №20-3 предметом и целью деятельности Комитета является выполнение управленческих функций в рамках своей компетенции в сфере реализации вопросов местного значения, а также переданных в установленном законодательством порядке государственных полномочий, определенных муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления г. Казани, а именно владения, пользования и распоряжения имуществом и имущественными правами, находящимися в муниципальной собственности города Казани.

Согласно п. 3.1.3 Положения Комитет осуществляет приватизацию муниципального имущества (за исключением муниципального жилищного фонда) в соответствии с действующим законодательством и муниципальными правовыми актами.

Пунктом 3.1.18 Положения за Комитетом закреплены полномочия по организации оценки имущества и земельных участков в целях осуществления имущественных и иных прав и законных интересов города Казани, определение условий договоров о проведении оценки муниципального имущества и земельных участков.

Таким образом, у Комитета с момента поступления заявлений о реализации преимущественного права на приватизацию арендуемого имущества от ИП <...> и ИП <...> возникла обязанность по обеспечению реализации указанного права в соответствии с процедурой установленной Федеральным законом от 22.07.2008 №159-ФЗ.

На сегодняшний день Комитетом не были направлены проекты договора купли-продажи муниципального имущества ИП <...> и ИП <...>, поскольку Комитет не принял результаты оценки рыночной стоимости муниципального имущества (нежилые помещения) подлежащего приватизации, которые подготовило ООО «Орион-ГЛ» в рамках муниципального контракта. Такое положение дел негативно сказывается на деятельности хозяйствующих субъектов, которые отнесены к субъектам малого и среднего предпринимательства, поскольку в результате действий Комитета указанные субъекты предпринимательства подвержены дополнительным рискам, которые непосредственно не связаны с их хозяйственной деятельностью.

Уклонение Комитета от принятия результатов оценки рыночной стоимости муниципального имущества, подготовленных ООО «Орион-ГЛ», свидетельствует о злоупотреблении своим правом, поскольку Исполнителем (ООО «Орион-ГЛ») по муниципальному контракту была осуществлена оценка всех объектов, согласно техническому заданию. Результаты оценки были согласованы Экспертно-консультационным Советом НП «Союз оценщиков Республики Татарстан», а также подтверждены на предмет соответствия требованиям Федерального закона от 29 июля 1998г. №135-ФЗ, федеральным стандартам оценки, соответствующим СПОД и заданию на оценку, положительными экспертными заключениями Экспертного совета Общероссийской общественной организации «Российской общество оценщиков».

В то же время, Комитет по акту приемки оказанных услуг от 08.11.2019 №242, от 11.11.2019 №251 и от 26.11.2019 №252 принял результаты оценки ООО «Орион-ГЛ»,

данные действия Комитета свидетельствуют о том, что ООО «Орион-ГЛ» выполнило оценку рыночной стоимости муниципального имущества в соответствии с действующим законодательством.

Пунктом 1 статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации определено, что не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом).

В соответствии с п. 2 ч. 1 ст. 10 Гражданского кодекса Российской Федерации, использование гражданских прав в целях ограничения конкуренции.

Злоупотребление правом, по смыслу ст. 10 Гражданского кодекса Российской Федерации, есть осуществление субъективного права в противоречии с его назначением, имеет место в случае, когда субъект поступает вопреки правовой норме, предоставляющей ему соответствующее право, не соотносит свое поведение с интересами общества и государства, не исполняет корреспондирующую данному праву юридическую обязанность.

В данном случае Комитет, приняв и согласившись с частью подготовленных ООО «Орион-ГЛ» отчетов от оценки рыночной стоимости муниципального имущества, необоснованно уклоняется от приема оставшихся отчетов, что расценивается как злоупотребление Комитетом своим правом.

Указом Президента Российской Федерации от 05.06.2015г. №287 «О мерах по дальнейшему развитию малого и среднего предпринимательства» органам государственной власти субъектов Российской Федерации и органам местного самоуправления поручено организовать работу по поддержке малого и среднего предпринимательства.

Кроме того, пунктом 1 Указа Президента РФ от 21.12.2017г. №618 «Об основных направлениях государственной политики по развитию конкуренции» установлено, считать активное содействие развитию конкуренции в Российской Федерации приоритетным направлением деятельности Президента Российской Федерации, Федерального Собрания Российской Федерации, Правительства Российской Федерации, Центрального банка Российской Федерации, федеральных органов исполнительной власти, законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации, а также органов местного самоуправления.

Пунктом 1 Национального плана развития конкуренции в Российской Федерации на 2018 - 2020 годы, утвержденного Указом Президента РФ от 21.12.2017г. №618, предусмотрено, что деятельность государственных органов, органов местного самоуправления должна быть направлена на обеспечение во всех отраслях экономики Российской Федерации, за исключением сфер деятельности субъектов естественных монополий и организаций оборонно-промышленного комплекса, присутствия не менее трех хозяйствующих субъектов, не менее чем один из которых относится к частному бизнесу.

Также Национальным планом рекомендовано органам местного самоуправления обеспечить в своей деятельности приоритет целей и задач по развитию

конкуренции на товарных рынках.

Таким образом, из положений Указа Президента РФ от 21.12.2017г. №618 и Указа Президента Российской Федерации от 05.06.2015г. №287 следует, что одной из приоритетных целей и задач органом местного самоуправления является развитие и поддержание конкуренции на товарных рынках.

В то же время, действия Комитета в рассматриваемом случае не согласуются с целями и задачами, обозначенными в Указах Президента РФ от 21.12.2017г. №618 и от 05.06.2015г. №287.

Статьей 17.1 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» установлено, что заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров, за исключением предоставления указанных прав на такое имущество на основании международных договоров Российской Федерации (в том числе межправительственных соглашений), федеральных законов, устанавливающих иной порядок распоряжения этим имуществом, актов Президента Российской Федерации, актов Правительства Российской Федерации, решений суда, вступивших в законную силу.

Одним из таких законов является Федеральный закон от 22.07.2008 №159-ФЗ, статьей 3 которого закреплено преимущественное право на приобретение арендуемого имущества субъектами малого и среднего предпринимательства.

В Постановлении Конституционного Суда РФ от 20.12.2010 №22-П по делу о проверке конституционности ч. 8 ст. 4 и ч. 2, 3 и 4 ст. 9 Федерального закона «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» в связи с жалобой администрации города Благовещенска, выражена правовая позиция, согласно которой введение для этой категории предпринимателей упрощенного механизма реализации права на приватизацию отвечает вытекающим из Конституции Российской Федерации целям стимулирования свободы предпринимательской деятельности, поддержки конкуренции, становления и развития рыночной экономики, основанной на свободе собственности и договора.

Исходя из содержания договоров аренды объектов нежилого фонда муниципальной казны, арендаторы муниципального имущества (являющиеся субъектами малого и среднего предпринимательства) не наделены преимущественным правом на приобретение арендуемого имущества.

При этом данные договора носят типовой характер и подписаны уполномоченными лицами МКУ «Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования города Казани» со стороны арендодателя. Указанное обстоятельство, по мнению Татарстанского УФАС России, с одной

стороны - свидетельствует о намеренном уклонении МКУ «Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования города Казани» от включения в текст договора права арендатора муниципального имущества на его последующее приобретение в преимущественном порядке, с другой – существенно ограничивает права арендатора, предоставленные ему действующим законодательством.

Таким образом, действия МКУ «Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования города Казани» по не включению в договора аренды нежилого фонда муниципальной казны права арендаторов на преимущественное приобретение арендуемого имущества содержат признаки нарушения ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» в ее взаимосвязи с ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции».

В соответствии с ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов или организациям, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействия), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия) запрещается необоснованное препятствование осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами.

В силу статьи 8 Конституции Российской Федерации в Российской Федерации гарантируется единство экономического пространства, свободное перемещение товаров, услуг и финансовых средств, поддержка конкуренции, свобода экономической деятельности.

Целями антимонопольного законодательства являются обеспечение единства экономического пространства, свободного перемещения товаров, свободы экономической деятельности в Российской Федерации, защита конкуренции и создание условий для эффективного функционирования товарных рынков.

В соответствии с п. 7 ст. 4 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», конкуренция – соперничество хозяйствующих субъектов, при котором самостоятельными действиями каждого из них исключается или ограничивается возможность каждого из них в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товаров на соответствующем товарном рынке.

Под недопущением конкуренции следует понимать такую ситуацию, когда в результате принятия соответствующим органом акта и (или) осуществления действия (бездействия) хозяйствующим субъектов, органом власти исключается любая возможность конкуренции.

Ограничение конкуренции подразумевает то, что в результате принятия соответствующим органом акта и (или) осуществления действия (бездействия) хозяйствующим субъектов, органом власти существенно снижается возможность

конкуренции.

Устранение конкуренции свидетельствует о том, что в результате принятия соответствующим органом акта и (или) осуществления действия (бездействия) постепенно устраняется (минимизируется) возможность конкуренции.

Исходя из изложенного, действия МКУ «Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования города Казани» содержат признаки нарушения ст. 17.1 в ее взаимосвязи с ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», в части необоснованного препятствования ИП <...> и ИП <...> в реализации преимущественного права на приватизацию муниципального имущества, что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

В связи с наличием в действиях МКУ «Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования города Казани» признаков нарушения ст. 17.1 в ее взаимосвязи с ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в части необоснованного препятствования ИП <...> и ИП <...> в реализации преимущественного права на приватизацию муниципального имущества, что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан на основании статьи 39.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» предупреждает о необходимости прекращения нарушения антимонопольного законодательства путем прекращения действий, влекущих необоснованное препятствование ИП <...> и ИП <...> в реализации преимущественного права на приватизацию муниципального имущества, что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Предупреждение должно быть исполнено в течение 30 дней с момента получения.

О выполнении предупреждения сообщить в Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан в течение трех дней со дня окончания срока, установленного для его выполнения, представив подтверждающие документы.

<...>

(должностное лицо)