

Индивидуальный предприниматель

Даниелян Сергей Самвелович

Исх. № б/н
от «24» января 2023 г.

**В Управление Федеральной антимонопольной службы по
Московской области**

**Заявитель: Индивидуальный предприниматель Даниелян Сергей
Самвелович**

Представитель Заявителя: Маршин Сергей Валентинович

**Организатор торгов: Акционерное общество
«Железнодорожная торговая компания» (ИНН 7708639622)**

ЗАЯВЛЕНИЕ

о признании незаконным проведения торгов в отношении арендуемого заявителем нежилого здания общей площадью 167,4 кв.м., с кадастровым номером 50:19:0020101:2042, а также земельного участка площадью 278 кв.м. с кадастровым номером 50:19:0020101:1460 под зданием, расположенных по адресу: Московская обл., Рузский р-н, п. Тучково, ул. Партизан, д. 18

25 мая 2020 года между Акционерным обществом «Железнодорожная торговая компания» (АО «ЖТК») в лице директора Московского филиала АО «ЖТК» Зотова Константина Николаевича и Индивидуальным предпринимателем Даниеляном Сергеем Самвеловичем (ИП Даниелян С.С., Заявитель) был заключен договор № 0013320-ЖТК-МСК-20-03-2020/60 аренды недвижимого имущества, находящегося в собственности АО «ЖТК».

В соответствии с п 1.1 Договора Арендодатель (АО «ЖТК») передает, а Арендатор (ИП Даниелян С.С.) принимает в аренду (во временное владение и пользование за плату) недвижимое имущество, имеющее основные характеристики, указанные в Приложении № 1 к настоящему Договору, являющемся его неотъемлемой частью, расположенное по

адресу: Московская область, Рузский район, п. Тучково, ул. Партизан, д. 18, включающее в себя: здание (нежилое здание, основное строение) общей площадью 161,3 кв.м, с кадастровым номером 50:19:0020101:2042 (далее – Недвижимое имущество).

Пунктом 1.2. установлено, что недвижимое имущество передается Арендатору для организации торговой деятельности.

25 мая 2020 года сторонами был подписан Акт приема-передачи к договору аренды недвижимого имущества АО «ЖТК» от 25 мая 2020 года # 0013320-ЖТК-МСК-20-03-2020/60.

Письмом от 17 января 2023 г. исх. № 33 заявитель был уведомлен АО «ЖТК» о намерении провести в 1 квартале 2023 г. торги по продаже вышеуказанного здания и земельного участка под ним на электронной торговой площадке «РТС-Тендер».

В интернет-сервисе для размещения объявлений о товарах, недвижимости «Avito» было размещено объявление о продаже объекта недвижимости общей площадью 167,4 кв.м. и земельного участка под ним площадью 278 кв.м. (https://m.avito.ru/tuchkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_167.4_m_i_zem_uch_278_m_2746799546?context=H4slAAAAAAAAA_0q0MrSqLrYytFKqULlutjI2tFJKM88pNCvNr0hKKjA3KMyvSEspN0wxTTU0KDQrzsKiUrKuBQQAAP_9ONg6jUAAAA) за 4 200 000 руб.

По имеющейся информации объект недвижимости, указанный в объявлении, находящемся в моём пользовании, как у одной из сторон Договора аренды, а также земельный участок, на котором расположен объект недвижимости, площадью 278 кв.м. с кадастровым номером 50:19:0020101:1460, предполагаются к возможной реализации.

Заявитель обратился к ответчику с предложением заключить договор купли-продажи вышеуказанного здания и земельного участка под ним, но получил отказ со ссылкой на Положение о порядке совершения сделок по распоряжению недвижимым имуществом АО «ЖТК».

При этом АО «ЖТК» было проигнорировано то обстоятельство, что заявитель является субъектом малого предпринимательства, что подтверждается сведениями из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей, а задолженности по арендной плате на момент обращения к АО «ЖТК» не имел.

Как установлено сведениями, находящимися в открытом доступе в сети «Интернет», ведущим направлением АО «ЖТК», является выполнение производственно-технологической деятельности ОАО «РЖД». Доля ОАО «РЖД» в уставном капитале АО «ЖТК» составляет - 100.0 %-1. Учредителем ОАО «РЖД» является Российская Федерация, что отмечено в п.2 раздела I Устава ОАО «РЖД» (распоряжение Правительства РФ от 27.10.2021 № 1838).

Таким образом, следует сделать вывод о том, что АО «ЖТК» является государственной и фактически реализует права аренды на государственное имущество. Данный вывод, подтверждается в том числе и решениями, вынесенными Федеральной антимонопольной службой Российской Федерации и её структурными подразделениями (<https://br.fas.gov.ru/to/novosibirskoe-ufas-rossii/b-n-8cbf991e-5806-429d-9992-ddc925bba6be/>).

В соответствии со ст. 3 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов РФ или муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в законодательные акты РФ» (далее по тексту – федеральный закон от 22.07.2008 № 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 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 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (далее - Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"). 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 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;

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;

5) 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.

В пункте 5 Информационного письма Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 05.11.2009 № 134 «О некоторых вопросах применения 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» содержится разъяснение, согласно которому при рассмотрении споров судам необходимо учитывать, что перечень условий, при наличии которых арендатор обладает преимущественным правом на приобретение арендованного имущества, определен в Законе № 159-ФЗ исчерпывающим образом. Субъекты Российской Федерации и муниципальные образования не вправе своими нормативными правовыми актами устанавливать каких-либо иных ограничений либо дополнительных условий реализации права на приобретение недвижимости.

Таким образом, заявитель в соответствии с нормами Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ имеет преимущественное право на приобретение арендуемого здания и земельного участка под ним, а АО «ЖТК» неправомерно уклоняется от заключения договора купли-продажи здания и занимаемого земельного участка.

Согласно п. 7 ст. 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» и ст. 28 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» приватизация зданий без одновременной приватизации земельных участков, на которых они расположены, не допускается, за исключением случаев, если такие земельные участки изъяты из оборота или ограничены в обороте. Сделка по приобретению объекта недвижимости без земельного участка является ничтожной, что соответствует правовой позиции Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в постановлении от 23.03.2010 № 14831/09.

В соответствии со статьей 3 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», данный Закон регулирует отношения, возникающие при приватизации государственного и муниципального имущества, и связанные с ними отношения по управлению государственным и муниципальным имуществом. Его действие распространяется также на отношения, возникающие в связи с отчуждением земельных участков, на которых расположены объекты недвижимости, в том числе имущественные комплексы.

Согласно ст. 12 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», начальная цена подлежащего приватизации государственного или муниципального имущества устанавливается в случаях, предусмотренных этим Законом, в соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность.

В силу статьи 11 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» стоимость земельных участков принимается равной их кадастровой стоимости в случае создания хозяйственного общества путем преобразования унитарного предприятия. В иных случаях стоимость земельных участков принимается равной рыночной стоимости земельных участков, определенной в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Поскольку по договору купли-продажи заявитель одновременно приобретает здание и, в силу указанных положений, соответствующий земельный участок, то есть на момент заключения договора заявитель не является собственником здания, выкупная цена как здания, так и земельного участка должна быть определена исходя из рыночной стоимости названного имущества.

Аналогичная позиция изложена в Постановлении Президиума ВАС РФ от 03.04.2012 № 14556/11 по делу № А35-6886/2010.

Следовательно, выкупная стоимость вышеуказанного здания и земельного участка под ним составляет 4 200 000 руб.

Согласно ч. 4 ст. 445 ГК РФ если сторона, для которой в соответствии с настоящим Кодексом или иными законами заключение договора обязательно, уклоняется от его заключения, другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор. В этом случае договор считается заключенным на условиях, указанных в решении суда, с момента вступления в законную силу соответствующего решения суда.

Сторона, необоснованно уклоняющаяся от заключения договора, должна возместить другой стороне причиненные этим убытки.

По указанным выше мотивам заявитель обратился в арбитражный суд, однако, дело до настоящего момента не рассмотрено.

Номер процедуры на электронной торговой площадке «РТС-Тендер» 111810, дата проведения торгов: 22.02.2023 г.

В связи с вышеизложенным, руководствуясь ст. 12 ГК РФ, ст. 3 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов РФ или муниципальной собственности и внесении изменений в законодательные акты РФ», ч. 4 ст. 445 ГК РФ,

ПРОШУ:

1. Запретить Акционерному обществу «Железнодорожная торговая компания» (ИНН 7708639622) проведение торгов в отношении нежилого здания общей площадью 167,4 кв.м., с кадастровым номером 50:19:0020101:2042, а также земельного участка площадью 278 кв.м. с кадастровым номером



50:19:0020101:1460 под зданием, расположенных по адресу: Московская обл., Рязский р-н, п. Тучково, ул. Партизан, д. 18, на электронной торговой площадке «РТС-Тендер», номер процедуры 111810, дата проведения 22.02.2023 г.

Приложения:

1. копия обращения от 30 11 2022 г.
2. Копия отказа от 17 01 2022 г.
3. копия обращения на 6 листах.
4. Копия доверенности.

**Представитель истца
По доверенности**

/С.В. Маршин/