

Управление имущества администрации
г.Норильска

Ленинский пр-т, 23-А, г. Норильск,
Красноярский край, 663300

МОО «Объединение предпринимателей
севера»

Пр. Ленинский, д. 39/1, офис 44,
г.Норильск, Красноярский край, 663300

РЕШЕНИЕ

№ 510-15-10 17 декабря 2010 года
Красноярск

г.

Резолютивная часть решения оглашена на заседании Комиссии 7 декабря 2010 года. В полном объеме решение изготовлено 17 декабря 2010 года.

Комиссия Красноярского УФАС России по рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства в составе: председатель Комиссии – <...>, руководитель управления, члены Комиссии – <...>, начальник отдела контроля органов власти; <...>, ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти рассмотрела дело № 510-15-10, возбужденное по заявлению Местной общественной организации «Объединение предпринимателей Севера» (пр. Ленинский, д. 39/1, офис 44, г.Норильск, Красноярский край, 663300) (далее - МОО «ОПС») в отношении Управления имущества администрации города Норильска (Ленинский пр-т, 23 «А», г.Норильск, Красноярский край, 663300) (далее -

Управление имущества) по признакам нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ «О защите конкуренции»).

Дело рассмотрено в отсутствие представителей Управления имущества и МОО «ОПС» уведомленных надлежащим образом о месте и времени рассмотрения дела №510-15-10

В ходе рассмотрения дела Комиссией установлено:

В адрес Красноярского УФАС России поступило заявление (исх. №51 от 15.06.2010, вх. №8193 от 21.06.2010) МОО «ОПС», являющейся, в соответствии с Уставом, утвержденным Собранием от 17.05.2003, некоммерческой самоуправляемой, самостоятельной, добровольной, основанной на членстве общественной организацией, действующей на территории г.Норильска, Талнаха, Кайеркана и поселка Снежногорск Красноярского края, с жалобой на действия Управления имущества, выразившиеся в применении коэффициента вида деятельности (Кд), при определении размера арендной платы, по договору аренды недвижимого имущества муниципальной собственности №2325-А от 24.02.2005 (далее - Договор №2325-А), для МОО «ОПС», отличного от установленного Решением Норильского Городского Совета от 28.06.2000 №512 и Решением Норильского Городского Совета Депутатов от 13.05.2008 №11-251.

По результатам рассмотрения заявления МОО «ОПС», документов, приобретенных к заявлению, управлением Федеральной антимонопольной службы по Красноярскому краю приказом №814 от 09.11.2010 года возбуждено настоящее дело.

Определением от 09.11.2010 о назначении дела №510-15-10 о нарушении антимонопольного законодательства к рассмотрению к участию в рассмотрении дела в качестве ответчика привлечено Управление имущества, а в качестве заинтересованного лица МОО «ОПС».

При рассмотрении дела №510-15-10 Комиссией установлены следующие, имеющие значение для рассмотрения дела, обстоятельства.

Между МОО «ОПС» и Управлением имущества заключен Договор №2325-А статьёй 1 которого определено, что на основании Постановления Главы города Норильска №184 от 02.02.2005 Управление имущества обязуется предоставить МОО «ОПС» по акту приема - передачи во временное владение и пользование за плату недвижимое имущество (далее - Объект) общей площадью 38.4 кв.м., расположенное по адресу: г. Норильск, пр.Ленинский, 39, корп. 1, кв. 44/1,2 для осуществления уставной деятельности.

Срок действия Договора №2325-А определен с даты его регистрации в Управлении собственности и жилищного фонда Администрации муниципального образования город Норильск (на сегодняшний день - Управление имущества) до 23.02.2006 (п.1.2 Договора №2325-А).

Пунктом 6.1 Договора №2325-А предусмотрено, что МОО «ОПС» имеет право за месяц до окончания срока действия договора письменно обратиться с ходатайством к Управлению имущества о заключении договора на новый срок.

При отсутствии ходатайства, договор считается прекратившим свое действие в указанный в п. 1.2 Договора №2325-А срок, а Объект подлежит освобождению.

В соответствии с п. 3.1 статьи 3 Договора №2325-А месячная плата за аренду Объекта на момент заключения данного договора (согласно прилагаемому расчету, являющемуся неотъемлемой частью Договора №2325-А) составляет 3 691 (три тысячи шестьсот девяносто один рубль) 46 копеек, без учета НДС.

Пунктом 3.2 статьи 3 Договора №2325-А определено, что при изменении утвержденной в установленном порядке методики определения арендной платы за нежилые помещения, являющейся основной для расчета арендной платы по Договору №2325-А, либо коэффициентов (в том числе их размера) при расчете, Управление имущества вправе в одностороннем порядке изменить размер арендной платы не позднее, чем за один месяц до наступления срока соответствующего платежа.

Согласно расчету арендной платы к Договору №2325-А, размер арендной платы определен по формуле: Арендная плата (Апл)= Бап*S*Кт*Кз*Кэп*Кнж*Кд, где Бап- базовый размер арендной платы за 1 квадратный метр в год =604,79 руб.; S- общая арендуемая площадь=38.4 кв.м; Кт- коэффициент типа строения=1.2 (тип строения- прочие); Кз - коэффициент территориально-экономической оценочной зоны 1.1 (г.Норильск); Кэп- коэффициент эффективности использования арендуемой площади, в зависимости от размера 1; Кнж - коэффициент качества нежилого помещения: Кнж 1.7=К1 (коэффициент размещения объекта (2 этаж встроенная часть) =1.0) +К2 (коэффициент степени технического обустройства помещения (все коммунальные услуги)=0.2) +К3 (коэффициент, учитывающий территориальное расположение Объекта (выход на ул. Комсомольскую)=0.5); Кд- коэффициент вида деятельности (для осуществления уставной деятельности)= 0.85.

Соглашением от 25.04.2008 о внесении изменений в Договор №2325-А (далее - Соглашение от 25.04.2008) пункт 3.1 Договора №2325-А изложен в следующей редакции: «Месячная плата за аренду Объекта (согласно прилагаемым расчетам) составляет 4450 (четыре тысячи четыреста пятьдесят) рублей 85 копеек, без учета НДС». Вышеназванный пункт Соглашения распространил своё действие на отношения сторон, сложившиеся с 11.12.2006.

Согласно расчету арендной платы к Соглашению от 25.04.2008, размер арендной платы определен по формуле: Арендная плата (Апл)= Бап*S*Кт*Кз*Кэп*Кнж*Кд, где Бап - базовый размер арендной платы за 1 квадратный метр в год =1770,93 руб.; S-общая арендуемая площадь=38.4 кв.м; Кт- коэффициент типа строения=1.2 (тип строения - прочие); Кз - коэффициент территориально-экономической оценочной зоны 1.1 (г.Норильск); Кэп- коэффициент эффективности использования арендуемой площади, в зависимости от размера 1; Кнж - коэффициент качества нежилого помещения: Кнж 1.7 =К1(коэффициент размещения объекта (2 этаж встроенная часть) =1.0) +К2 (коэффициент степени технического обустройства помещения (все коммунальные услуги)=0.2) +К3 (коэффициент, учитывающий территориальное расположение Объекта (выход на ул. Комсомольскую)=0.5); Кд- коэффициент вида деятельности (для осуществления уставной деятельности)= 0.35.

Порядок сдачи в аренду недвижимого имущества, находящегося в собственности муниципального образования г. Норильск, на момент заключения

Договора №2325-А, был определен Положением «о порядке сдачи в аренду недвижимого имущества, находящегося в собственности муниципального образования «город Норильск» (далее - Положение), утвержденным решением городского Совета единого муниципального образования «город Норильск» от 28.06.2000 №512 (далее - Решение №512).

В соответствии с действующей на момент заключения Договора №2325-А редакцией Положения Кд - коэффициент вида деятельности при использовании Объекта 0,85 был установлен для организаций осуществляющих транспортные услуги, а для общественных организаций, каковой является МОО «ОПС» Кд составлял 0,35.

Согласно информации (исх. №140-2858/154 от 23.07.2010) полученной от Управления имущества в ответ на запрос (исх. №8795 от 05.07.2010) Красноярского УФАС России следует, что при подготовке расчета арендной платы к Договору №2325-А была допущена ошибка, вместо примененного при расчете арендной платы коэффициента вида деятельности при использовании объекта (Кд) - 0,85 должен был быть использован Кд-0,35 (прочие услуги). В дальнейшем вышеназванная ошибка была исправлена при заключении Соглашения от 25.04.2008.

Решением Норильского Городского Совета депутатов от 13 мая 2008 №11-251 (далее - Решение №11-251), Решение №512 отменено и утверждено Положение о порядке предоставления в аренду объектов недвижимого имущества, находящегося в собственности муниципального образования город Норильск (Положение от 13.05.2008). Решение №11-251 вступило в силу со дня принятия.

В соответствии с Положением от 13.05.2008, действующим на день рассмотрения настоящего дела Кд - коэффициент вида деятельности при использовании Объекта 0,35 установлен для организаций осуществляющих оптовую и розничную торговую деятельность продуктами питания, а для некоммерческих организаций, каковой является МОО «ОПС» Кд стал составлять 0,07.

Ни на момент вступления в законную силу Решения №11-251, ни на момент рассмотрения настоящего дела пункт 3.1 Договор №2325-А не приведен Управлением имущества в соответствие с Положением от 13.05.2008 утвержденным Решением №11-251, а МОО «ОПС» продолжает платить арендную плату согласно Решению №512.

МОО «ОПС», согласно утвержденному перечню, оказывает гражданам, не членам организации бухгалтерские и юридические услуги, то есть осуществляет деятельность приносящую доход, ввиду чего является хозяйствующим субъектом в соответствии с понятием данным в п. 5 ст. 4 ФЗ «О защите конкуренции».

Согласно дополнению к Заявлению МОО «ОПС», применение коэффициента (Кд), при определении арендной платы выше установленного Положением от 13.05.2008 негативно сказывается на хозяйственной деятельности МОО «ОПС», поскольку последнее несет необоснованные дополнительные расходы.

В рамках рассмотрения дела Комиссией установлено, что согласно расчету, изготовленному Управлением, в соответствии с Положением от 13.05.2008

утвержденным Решением №11-251, в период с 13.05.2008 (вступления в силу Решения №11-251) по настоящее время годовая арендная плата с учетом НДС должна была составлять 12 604 (двенадцать тысяч шестьсот четыре) рубля 78 копеек, вместо указанной в Договоре № 2325-А, согласно которому годовая арендная плата с учетом НДС составляет 63 024 (шестьдесят три тысячи двадцать четыре) рубля 10 копеек.

В соответствии с п.1.1 Положения об Управлении имущества последнее является структурным подразделением Администрации города Норильска, созданным в целях осуществления функций и полномочий по управлению (владению, пользованию и распоряжению) имуществом (за исключением жилых помещений), находящихся в собственности муниципального образования город Норильск, а также в области земельных отношений на территории муниципального образования г. Норильск.

В силу пункта 1.2 Положения Управление имущества наделено правами юридического лица, имеет право от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком.

Управление имущества в своей деятельности руководствуется Конституцией Российской Федерации, Федеральными законами, законами Красноярского края, нормативными правовыми актами Президента Российской Федерации и Правительства Российской Федерации, Уставом муниципального образования город Норильск, решениями Норильского городского Совета депутатов, нормативными правовыми актами Администрации города Норильск и Положением об Управлении имущества.

Пунктом 3.10. Положения предусмотрено, что Управление имущества передает имущество, являющееся собственностью муниципального образования город Норильск, в аренду, иное владение и управление, заключает сделки гражданского правового характера в соответствии с компетенцией и порядком, установленным органами местного самоуправления муниципального образования город Норильск.

Правомерность действий по применению коэффициента вида деятельности (Кв), при определении размера арендной платы, по договору аренды недвижимого имущества муниципальной собственности №2325-А от 24.02.2005, для МОО «ОПС», выше установленного Положением о порядке предоставления в аренду объектов недвижимого имущества, находящегося в собственности муниципального образования город Норильск, утвержденным Решением Норильского городского Совета Депутатов от 13.05.2008 №11-251 Управление имущества обосновывает следующим:

- изменение размера арендной платы, согласно условиям Договора №2325-А, является правом, а не обязанностью арендодателя (Управления имущества);

- ввиду того, что МОО «ОПС» в адрес Управления имущества с заявлением по вопросу внесения изменений в Договор №2325-А в связи с установлением коэффициента вида деятельности при использовании объекта некоммерческими организациями не обращалась, данный вопрос Управлением имущества не рассматривался;

- коэффициент вида деятельности при использовании объекта равный 0.07 применяется при расчете арендной платы к договору аренды недвижимого имущества муниципальной собственности в том случае, если некоммерческой организацией не оказываются платные услуги.

Исследовав материалы дела №510-15-10, Комиссия по рассмотрению дела №510-15-10 пришла к следующим выводам.

В соответствии со ст. 51 Федерального закона от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ») органы местного самоуправления от имени муниципального образования самостоятельно владеют, пользуются и распоряжаются муниципальным имуществом. При этом органы местного самоуправления вправе передавать муниципальное имущество во временное или в постоянное пользование физическим и юридическим лицам, органам государственной власти Российской Федерации и органам местного самоуправления иных муниципальных образований, отчуждать, совершать иные сделки в соответствии с федеральными законами.

Статьёй 7 вышеназванного закона предусмотрено, что по вопросам местного значения населением муниципальных образований непосредственно и (или) органами местного самоуправления и должностными лицами местного самоуправления принимаются муниципальные правовые акты, которые подлежат обязательному исполнению на всей территории муниципального образования.

Определение порядка управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» отнесено к компетенции представительного органа муниципального образования.

В соответствии со статьёй 43 ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» нормативные и иные правовые акты представительного органа муниципального образования входят в систему муниципальных правовых актов. Представительный орган муниципального образования по вопросам, отнесенным к его компетенции федеральными законами, законами субъекта Российской Федерации, уставом муниципального образования, принимает решения, устанавливающие правила, обязательные для исполнения на территории муниципального образования, решение об удалении главы муниципального образования в отставку, а также решения по вопросам организации деятельности представительного органа муниципального образования и по иным вопросам, отнесенным к его компетенции федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации, уставом муниципального образования. Решения представительного органа муниципального образования, устанавливающие правила, обязательные для исполнения на территории муниципального образования, принимаются большинством голосов от установленной численности депутатов представительного органа муниципального образования, если иное не установлено названным законом.

Анализ вышеназванных норм права позволяет сделать вывод, что Решением №11-251 принято в пределах компетенции Норильского Городского Совета депутатов и является обязательным для исполнения Управлением имущества,

ввиду чего доводы Управления имущества о том, что изменение размера арендной платы, согласно условиям Договора №2325-А, является правом, а не обязанностью арендодателя и что условия Договора №2325-А не были пересмотрены по причине не направления МОО «ОПС» в адрес Управления имущества заявления о внесении изменений в Договор №2325-А в связи с установлением коэффициента вида деятельности при использовании объекта некоммерческими организациями не могут быть приняты Комиссией.

Согласно части 1 статьи 8 Конституции Российской Федерации в Российской Федерации гарантируется поддержка конкуренции. Данная конституционная гарантия реализована в законодательстве о конкуренции.

Частью 1 статьи 3 ФЗ «О защите конкуренции» установлено, что названный закон распространяется на отношения, которые связаны с защитой конкуренции, в том числе с предупреждением и пресечением монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции, в которых участвуют российские юридические лица и иностранные юридические лица, федеральные органы исполнительной власти, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, иные осуществляющие функции указанных органов органы или организации, а также государственные внебюджетные фонды, Центральный банк Российской Федерации, физические лица, в том числе индивидуальные предприниматели.

В соответствии с пунктом 7 статьи 4 ФЗ «О защите конкуренции» под конкуренцией понимается 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.

Применение коэффициента вида деятельности (Кв), при определении размера арендной платы, по договору аренды недвижимого имущества муниципальной собственности №2325-А от 24.02.2005, для МОО «ОПС», выше установленного Положением о порядке предоставления в аренду объектов недвижимого имущества, находящегося в собственности муниципального образования город Норильск, утвержденным Решением Норильского Городского Совета Депутатов от 13.05.2008 №11-251 ущемляет интересы МОО «ОПС», поскольку применение завышенного коэффициента негативно сказывается на хозяйственной деятельности МОО «ОПС», ввиду несение последней дополнительных – необоснованных расходов, и ограничивает его конкурентоспособность, в связи с необоснованным изъятием оборотных средств.

При этом, Комиссия, не может согласиться с доводом Управления имущества, о том, что коэффициент вида деятельности при использовании объекта равный 0.07 применяется при расчете арендной платы к договору аренды недвижимого имущества муниципальной собственности в том случае, если некоммерческой организацией не оказываются платные услуги, поскольку данное требование к некоммерческим организациям, при определении коэффициента вида деятельности при использовании объекта, не содержится в Положении о порядке предоставления в аренду объектов недвижимого имущества, находящегося в собственности муниципального образования город Норильск, утвержденным Решением Норильского Городского Совета Депутатов от 13.05.2008 №11-251.

В силу части 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции» органам местного самоуправления запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

В соответствии с вышеизложенным, Комиссия пришла к выводу о наличии в действиях Управления имущества связанных с применением коэффициента вида деятельности (Кд), при определении размера арендной платы, по договору аренды недвижимого имущества муниципальной собственности №2325-А от 24.02.2005, для МОО «ОПС», выше установленного Положением о порядке предоставления в аренду объектов недвижимого имущества, находящегося в собственности муниципального образования город Норильск, утвержденным Решением Норильского Городского Совета Депутатов от 13.05.2008 №11-251, нарушения ч. 1 ст. 15 ФЗ «О защите конкуренции».

В связи с тем, что на момент принятия решения пункт 3.1 Договор №2325-А не приведен Управлением имущества в соответствие с Положением от 13.05.2008 утвержденным Решением №11-251, Комиссия приходит к выводу о необходимости выдачи Управлению имущества предписания о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции.

Кроме того, действия должностных лиц федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, иных осуществляющих функции указанных лиц органов или организаций, государственных внебюджетных фондов, которые недопустимы в соответствии с антимонопольным законодательством Российской Федерации и приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции образуют состав административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена ст. 14.9 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

При указанных обстоятельствах, руководствуясь статьями 15, 23, 39, 41, 49, 50 ФЗ «О защите конкуренции» Комиссия,

РЕШИЛА:

1. Признать Управление имущества администрации города Норильска нарушившим часть 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции».

2. Выдать Управлению имущества администрации города Норильска предписание о совершении действий об устранении нарушения антимонопольного законодательства, с этой целью Управлению имущества надлежит в срок до 25 января 2010 года привести пункт 3.1 договора аренды недвижимого имущества муниципальной собственности №2325-А от 24.02.2005, заключенного между Управлением имущества администрации г. Норильска и Местной общественной организации «Объединение предпринимателей Севера», в соответствие с Положением о порядке предоставления в аренду объектов недвижимого имущества, находящегося в собственности муниципального образования город Норильск, утвержденным Решением Норильского Городского Совета Депутатов от 13.05.2008 №11-251 и распространить действия изменений на отношения сторон, сложившиеся с 13.05.2008.

3. Передать копии материалов дела №510-15-10 уполномоченному должностному лицу для рассмотрения вопроса о возбуждении в отношении виновного должностного лица Управления имущества дела об административном правонарушении по ст. 14.9 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Настоящее решение может быть обжаловано в Арбитражный суд Красноярского края в течение трех месяцев с момента вынесения решения.

<...>

Председатель Комиссии

<...>

Члены Комиссии

<...>

Управление имущества
администрации г.Норильска
Ленинский пр-т, 23-А, г. Норильск,
Красноярский край, 663300

ПРЕДПИСАНИЕ №510-15-10

17 декабря 2010 года
Красноярск

г.

Комиссия Красноярского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: председатель Комиссии – <...>, руководитель управления; члены Комиссии – <...>, начальник отдела контроля органов власти, <...>, ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании своего решения от 17 декабря 2010 года по делу № 510-15-10 о нарушении Управлением имущества администрации г. Норильска (Ленинский проспект, 23-А, г. Норильск, Красноярский край, 663300) (далее – Управление имущества) части 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Управлению имущества совершить действия, направленные на устранение нарушения антимонопольного законодательства, с этой целью Управлению имущества надлежит в срок до 25 января 2011 года привести пункт 3.1 договора аренды недвижимого имущества муниципальной собственности №2325-А от 24.02.2005, заключенного между Управлением имущества администрации г. Норильска и Местной общественной организации «Объединение предпринимателей Севера», в соответствии с Положением о порядке предоставления в аренду объектов недвижимого имущества, находящегося в собственности муниципального образования город Норильск, утвержденным Решением Норильского Городского Совета Депутатов от 13.05.2008 №11-251 и распространить действия изменений на отношения сторон, сложившиеся с 13.05.2008.

Об исполнении настоящего предписания Управлению имущества надлежит сообщить в адрес управления Федеральной антимонопольной службы по Красноярскому краю (660017, г. Красноярск, пр. Мира, 81 «д») в течение пяти календарных дней с момента его исполнения, представив документальные доказательства его исполнения.

Предписание может быть обжаловано в арбитражный суд Красноярского края в течение трех месяцев со дня его выдачи.

Примечание: За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа частью 2.1 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.

<...>

Председатель Комиссии

<...>

Члены Комиссии

<...>

- [216.doc](#)