

Решение

«19» мая 2010 г.
г. Ростов-на-Дону

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ростовской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председатель Комиссии: Коренченко К.А. – зам. руководителя управления - начальник контроля органов власти;

Члены Комиссии: Частников В.Л. – зам. начальника отдела контроля органов власти;
Ратникова О.С. – специалист-эксперт отдела контроля органов власти;
Рабаев В.Р. – специалист-эксперт отдела контроля за соблюдением антимонопольного законодательства,

рассмотрев дело № 421 по признакам нарушения Департаментом имущественно-земельных отношений гор. Ростова-на-Дону (344007, гор. Ростов-на-Дону, ул. Б. Садовая, 47) (далее по тексту – ДИЗО гор. Ростова-на-Дону) ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ «О защите конкуренции»), в присутствии представителей ДИЗО гор. Ростова-на-Дону: <.....>; <.....>,

УСТАНОВИЛА:

В рамках рассмотрения дела №31 от 15.01.2010г. Ростовским УФАС России было выявлено, что на территории гор. Ростова-на-Дону действует распоряжение Департамента имущественно-земельных отношений гор. Ростова-на-Дону от 08.08.2008г. № 5195 «Об утверждении формы типового договора на выполнение работ оценки объектов, являющихся муниципальной собственностью и земельных участков, находящихся в государственной собственности до разграничения прав собственности на землю» (далее по тексту – Распоряжение № 5195), п.1 которого утверждены типовые формы договора на выполнение работ по определению стоимости (Приложение №№ 1,2).

В типовом договоре на выполнение работ на проведение оценки (Приложение №1), где сторонами договора выступают: Заказчик 1 - Департамент имущественно-земельных отношений гор. Ростова-на-Дону (далее по тексту – ДИЗО); Заказчик 2 – физическое или юридическое лицо, в т.ч. индивидуальный предприниматель; Исполнитель – лицо осуществляющее оценку (далее по тексту – Договор № 1), п.2.2.1. на Заказчика 2 возлагается обязанность произвести оплату работ в соответствии с договором, а п. 3.2. определено, что оплата Исполнителю по договору производится Заказчиком 2 в течение 3-х банковских дней после согласования отчета на Комиссии по согласованию результатов оценки, но не позднее дня получения пакета документов по оценке от Заказчика 1 (в МФЦ гор. Ростова-на-Дону).

Вместе с тем, в типовом договоре на выполнение работ на проведение оценки (Приложение № 2), где сторонами договора выступают: Заказчик – ДИЗО; Исполнитель – лицо, осуществляющее оценку (далее по тексту – Договор №2), п.3.2., определено, что оплата работ по оценке осуществляется по итогам торгов в течение 14 (четырнадцати) рабочих дней Победителем данных торгов с даты подписания договора купли –продажи (либо договора аренды) имущества на торгах на условиях аукциона (конкурса).

В названном деле имеются заключенные договоры на выполнение работ по определению рыночной стоимости недвижимого имущества, по форме Договора № 1: от 22.01.2010г. № 25 (3), где: Заказчик 2 – ИП Егизарян К.Г., объект оценки – нежилые помещения, цель оценки – определение рыночной стоимости объекта оценки; от 09.02.2010г. № 67, где: Заказчик 2 - ИП Игнатенко О.Ю.; объект оценки – право пользования на условиях аренды нежилым помещением, цель оценки – определение рыночной стоимости права пользования на условиях аренды в течение одного месяца, а также по форме Договора № 2: от 19.01.2010г. №14, где объект оценки – нежилые помещения, цель оценки определение начальной цены предмета аукциона, равной рыночной стоимости нежилого помещения; от 31.12.2009г. № 997, где объект оценки – право пользования на условиях аренды, цель оценки – определение начальной цены предмета аукциона, равной рыночной стоимости права пользования нежилым помещением на условиях аренды; от 31.12.2009г. № 1013, где объект оценки – право пользования на условиях аренды земельным участком, цель

оценки - определение начальной цены предмета аукциона, равной величине рыночной стоимости права пользования земельным участком на условиях аренды.

Указанные обстоятельства послужили основанием для возбуждения настоящего дела.

В ответ на определение от 28.04.2010г. ДИЗО представлены документы и информация, изучением которых установлено следующее:

П.1 постановления Мэра гор. Ростова-на-Дону Мэра гор. Ростова-на-Дону «О порядке организации и проведения оценки объектов, являющихся муниципальной собственностью, и земельных участков, находящихся в государственной собственности до разграничения прав собственности на землю, а также объектов оценки иных форм собственности в целях изъятия земельных участков для муниципальных нужд и приобретения в собственность объектов недвижимости для решения вопросов местного значения» от 22.11.2007г. № 1212, утверждено Положение о порядке организации и проведения оценки объектов, являющихся муниципальной собственностью, и земельных участков, находящихся в государственной собственности до разграничения прав собственности на землю, а также объектов оценки иных форм собственности в целях изъятия земельных участков для муниципальных нужд и приобретения в собственность объектов недвижимости для решения вопросов местного значения (далее по тексту – Положение). П. 1.5. Положения, определено, что в случаях, если согласно действующему законодательству отчуждение муниципального имущества и прав на заключение договора аренды земельных участков возможно лишь по итогам аукционных торгов, оплата работ по оценке осуществляется победителем аукционных торгов, за исключением иных случаев, в которых оплата производится согласно п. 3.2. договора на выполнение на проведение оценки.

На основании указанного постановления и в рамках полномочий, установленных п.п. 2.12 и 2.45 Положения о Департаменте имущественно-земельных отношений г. Ростова-на-Дону, утвержденного постановлением Мэра гор. Ростова-на-Дону от 18.12.2007 № 1333 «Об утверждении положения, структуры и штатного расписания Департамента имущественно-земельных отношений гор. Ростова-на-Дону» (далее по тексту – Положение о ДИЗО), ДИЗО принято Распоряжение № 5195.

Вместе с тем, ДИЗО сообщает, что законом не запрещено включать в права и обязанности сторон по договору купли-продажи, обязанность по оплате услуг оценщика по проведению соответствующей оценки на победителя торгов.

Кроме того, к своему ответу на определение от 28.04.2010г. ДИЗО приложило решение Ленинского районного суда гор. Ростова-на-Дону от 18.08.2009г., которым п. 1.5. Положения признан не нарушающим законодательство.

Определением Ростовского областного суда от 05.10.2009г. вышеназванное решение Ленинского районного суда гор. Ростова-на-Дону оставлено без изменений.

Комиссия, изучив материала настоящего дела, заслушав представителя ДИЗО, приходит к следующим выводам:

В Договор № 1 включены: п.2.2.1. согласно, которому на Заказчика 2 (физического, юридического лица, в т.ч. индивидуального предпринимателя) возлагается обязанность произвести оплату работ в соответствии с договором, а также п. 3.2., которым определено, что оплата Исполнителю по договору производится Заказчиком 2 в течении 3-х банковских дней с момента подписания настоящего договора, но не позднее дня передачи отчета по оценке Заказчику 1 для согласования отчета на комиссии по согласованию результатов оценки.

В Договор № 2, включен п. 3.2., согласно которому оплата работ по оценке осуществляется по итогам торгов в течение 14 (четырнадцати) рабочих дней Победителем данных торгов с даты подписания договора купли – продажи (либо договора аренды) имущества на торгах на условиях аукциона (конкурса).

Вместе с тем, согласно ст. 8 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее по тексту – Закон об оценочной деятельности) проведение оценки объектов оценки является обязательным в случае вовлечения в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям.

Ст. 10 Закона об оценочной деятельности определено, что в отношении оценки объектов, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, договор на проведение оценки от имени заказчика заключается лицом, уполномоченным собственником на совершение сделок с объектами, если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

Из ст.ст. 8, 10 Закона об оценочной деятельности, следует, что оценка стоимости объектов, принадлежащих публично-правовым образованиям и подлежащих передачи в собственность или аренду, является обязательной, а договор на ее проведение заключается от имени заказчика

лицом, уполномоченным публично – правовым образованием на совершение сделок с этими объектами.

Таким образом, собственник муниципального имущества обязан самостоятельно решать вопросы, связанные с оценкой предоставляемых в собственность или аренду объектов муниципальной собственности и определением рыночной стоимости таких объектов; договор на оценку заключается без участия приобретателя (арендатора) муниципального имущества.

В этой связи возложение на приобретателей (арендаторов) муниципального имущества обязанности по оплате оценки муниципального имущества, не соответствует действующему законодательству.

П.1 ст. 44 Устава гор. Ростова-на-Дону, принятого решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 09.04.1996 № 211 (далее по тексту – Устав) определено, что в состав Администрации входят, в т.ч. департаменты - органы Администрации, сочетающие отраслевое управление с функциональным руководством межотраслевого характера.

П.1.1. Положения о ДИЗО, установлено, что ДИЗО – отраслевой (функциональный) орган Администрации гор. Ростова-на-Дону, входящий в ее структуру, обеспечивающий проведение единой политики в области управления и распоряжения муниципальной собственностью и земельными участками в пределах городской черты, сочетающий отраслевое управление с функциональным руководством межотраслевого характера.

Вместе с тем, п.1.6. Положения о ДИЗО, установлено, что ДИЗО обладает статусом юридического лица, соответствующим правовому режиму муниципального учреждения имеет самостоятельный баланс, банковский счет в отделении по Ленинскому и Октябрьскому районах гор. Ростова-на-Дону УФК по РО, круглую печать со своим наименованием, штампы, бланки и иные официальные атрибуты.

В связи с изложенным, в действиях Департамента имущественно-земельных отношений гор. Ростова-на-Дону, выразившихся во включении п.п. 2.2.1, 3.2. в Договор № 1, а также п. 3.2. в Договор №2, содержится нарушение ч.1 ст.15 ФЗ «О защите конкуренции», в соответствии с которым органам местного самоуправления запрещается принимать акты, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в частности запрещается необоснованно препятствовать деятельности хозяйствующих субъектов, **в том числе путем установления не предусмотренных законодательством Российской Федерации требований к хозяйствующим субъектам.**

Руководствуясь ст. 23, ч.1 ст. 39, ч.1 -4 ст.41, ч.1 ст.49 ФЗ «О защите конкуренции».

РЕШИЛА:

1. Признать Департамент имущественно-земельных отношений гор. Ростова-на-Дону нарушившим ч.1 ст.15 ФЗ «О защите конкуренции».

2. Выдать Департаменту имущественно-земельных отношений гор. Ростова-на-Дону предписание об изменении акта, нарушающего антимонопольное законодательство.

Председатель Комиссии: К.А. Коренченко

Члены Комиссии: В.А. Частников, О.С. Ратникова, В.Р. Рабаев

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа частью 2 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

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

Предписание № 191 об изменении акта, нарушающего антимонопольное законодательство

«19» мая 2010 г.
г. Ростов-на-Дону

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ростовской области по

рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председатель Комиссии: Коренченко К.А. – зам. руководителя управления - начальник отдела контроля органов власти;

Члены Комиссии: Частников В.Л. – зам. начальника отдела контроля органов власти;

Ратникова О.С. – специалист-эксперт отдела контроля органов власти;

Рабаев В.Р. – специалист-эксперт отдела контроля за соблюдением антимонопольного законодательства,

руководствуясь ст. 23, ч. 1 ст. 39, ч. 4 ст. 41, ст. 50 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ «О защите конкуренции») на основании своего решения от 19.05.2010 г. по делу № 421 о нарушении Департаментом имущественно-земельных отношений гор. Ростова-на-Дону (344007, гор. Ростов-на-Дону, ул. Б. Садовая, 47) части 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Департаменту имущественно-земельных отношений гор. Ростова-на-Дону, **в срок до 19.07.2010г.** прекратить нарушение части 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции», выразившееся во включении п.п. 2.2.1, 3.2. в Приложение № 1 «Типовой договор на выполнение работ на проведение оценки» (далее по тексту - Договор № 1), а также п. 3.2. в Приложение № 2 «Типовой договор на выполнение работ на проведение оценки» (далее по тексту – Договор № 2) к распоряжению Департамента имущественно-земельных отношений гор. Ростова-на-Дону от 08.08.2008г. № 5195 «Об утверждении формы типового договора на выполнение работ оценки объектов, являющихся муниципальной собственностью и земельных участков, находящихся в государственной собственности до разграничения прав собственности на землю».

В срок до 19.07.2010г. Департаменту имущественно-земельных отношений гор. Ростова-на-Дону необходимо исключить п.п. 2.2.1, 3.2. из Договора № 1 и п. 3.2. из Договора №2.

О выполнении настоящего предписания Департаменту имущественно-земельных отношений гор. Ростова-на-Дону сообщить в Ростовское УФАС России **в срок до 26.07.2010 г.** с приложением документального подтверждения.

Председатель Комиссии: К.А. Коренченко

Члены Комиссии: В.Л. Частников, О.С. Ратникова, В.Р. Рабаев

Предписание может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его выдачи.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа частью 2 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.