

РЕШЕНИЕ

Резолютивная часть решения оглашена 28 апреля 2010г.
Новосибирск

г.

Решение в полном объеме изготовлено 5 мая 2010г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия) в составе:

Ельчанинов А. А. – заместитель руководителя управления, председатель Комиссии;

Камнева Н. П. – начальник отдела контроля органов власти, член Комиссии;

Рисов А. В. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член Комиссии,

рассмотрев дело № 35 от 8.04.2010г. по признакам нарушения департаментом земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска части 1 статьи 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006г. «О защите конкуренции»,

в присутствии заявителя: индивидуального предпринимателя <...>;

представителя заявителя <...> по доверенности от 26.06.2009г., без номера;

представитель департамента земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска на рассмотрение дела не явился, о рассмотрении дела департамент земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска уведомлен надлежащим образом, почтовое уведомление находится в материалах дела.

УСТАНОВИЛА:

В Новосибирское УФАС России поступило обращение индивидуального предпринимателя <...> с жалобой на действия департамента земельных и имущественных отношений мэрии г. Новосибирска.

ИП <...> сообщила, что в 2003 году ей был выделен земельный участок <...> для размещения временного объекта (автостоянки). В 2004 году ИП <...> были собраны необходимые согласования и поданы в мэрию для оформления договора аренды. Для заключения договора ей было предложено провести ряд дорогостоящих мероприятий по асфальтированию территории и подъездных путей, организации электроснабжения, однако в виду отсутствия договора аренды на земельный участок ИП <...> отказывалась от проведения данных работ по благоустройству земельного участка. После неоднократного обращения в мэрию г. Новосибирска в декабре 2007г. с ИП <...> был подписан договор аренды земельного участка, с

внесёнными в него условиями об обязанности оплатить 340 тыс. рублей за фактическое использование земельного участка с 2004года. Поскольку ИП <...> была не согласна с данными условиями договора она не оплачивала данную сумму.

Договор аренды земельного участка был заключён до 19.11.2008г. сроком на 11 месяцев. По истечении срока действия договора, поскольку ни одна сторона не потребовала его прекращения, договор, как считает заявительница, стал считаться заключённым на неопределённый срок. ИП <...> продолжала выплачивать арендную плату за пользование земельным участком.

На протяжении 2009года ИП <...> неоднократно обращалась в департамент земельных и имущественных отношений мэрии г. Новосибирска с заявлением о подписании нового договора аренды земельного участка, однако Департамент отказывал ей в продлении договора не указывая причин отказа.

При рассмотрении заявления ИП <...>Новосибирским УФАС России установлено следующее.

На запрос Новосибирского УФАС России о предоставлении мотивированных ответов по заявлению ИП <...> о продлении договора аренды земельного участка, Департаментом земельных и имущественных отношений мэрии г. Новосибирска предоставлены:

1. Письмо Департамента от 26.06.2009г. № 31-13399 о том, что в связи с задолженностью по арендной плате в администрации Калининского района г. Новосибирска находятся материалы для подготовки искового заявления об освобождении земельного участка, на основании этого продление договора аренды на следующий срок не представляется возможным.

2. Письмо Департамента от 03.09.2009г. № 31-22762 о том, что Решением Арбитражного суда Новосибирской области от 04.08.2009г. по делу №А45-3896/2009 по иску мэрии г. Новосибирска к ИП <...> о взыскании задолженности по арендной плате за пользование земельным участком мэрии г. Новосибирска отказано в удовлетворении исковых требований. На Решение Арбитражного суда Новосибирской области от 04.08.2009г. по делу №А45-3896/2009 мэрией г. Новосибирска подана апелляционная жалоба. Департамент считает возможным рассмотреть вопрос о продлении договора аренды земельного участка после вступления в законную силу постановления седьмого арбитражного апелляционного суда.

3. Письмо Департамента от 17.12.2009г. № 31-28671 о том, что в соответствии с пунктом 2 статьи 621 Гражданского кодекса РФ, если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендатора, договор считается возобновлённым на тех же условиях на неопределённый срок. В этом случае, на основании пункта 2 статьи 610 Гражданского кодекса РФ, каждая из сторон вправе отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества за три месяца. Администрацией Калининского района г. Новосибирска было направлено уведомление от 08.04.2008г. № 01-31-1182 об отказе от договора аренды земельного участка от 19.07.2007г. № 38283а за три месяца. На основании изложенного, Департамент считает договор аренды прекращённым с 03.07.2009г.

Договор аренды земельного участка на новый срок продлён не будет в связи с тем, что администрация Калининского района г. Новосибирска обратилась в Арбитражный суд Новосибирской области с исковым заявлением об освобождении земельного участка от временного объекта (автостоянки).

4. Письмо Департамента от 22.12.2009г. № 01-7602 по сути повторяющее предыдущее письмо от 17.12.2009г. № 31-28671.

Дело № 35 было возбуждено по признакам нарушения департаментом земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска части 1 статьи 15 Федерального закона № 135 от 26.07.2006г. «О защите конкуренции», который не мотивированно отказывает ИП <...> в продлении договора аренды земельного участка, для размещения временного объекта (автостоянки), таким образом препятствует осуществлению деятельности ИП <...>, что сокращает количество хозяйствующих субъектов, оказывающих услуги по парковке автомобилей в г. Новосибирске, приводит или может привести к ограничению конкуренции между хозяйствующими субъектами, оказывающими данный вид услуг.

По существу дела департамент земельных и имущественных отношений мэрии г. Новосибирска представил следующее объяснение.

Согласно решения Совета депутатов города Новосибирска от 20.05.2009г. № 1226 «О порядке размещения временных объектов на территории города Новосибирска» контроль размещения и (или) эксплуатации временных объектов на территории города Новосибирска осуществляется администрациями районов города.

В связи с этим, департаментом земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска определение о назначении дела №35 о нарушении антимонопольного законодательства к рассмотрению для работы направлено в администрацию Калининского района города Новосибирска.

На заседании Комиссии заявитель подтвердила доводы, изложенные в заявлении.

Изучив представленные материалы и объяснения сторон, Комиссия приходит к следующим выводам.

В соответствии с пунктом 2.4 «Порядка размещения временных объектов на территории города Новосибирска» (далее Порядок), утверждённого Решением Совета депутатов г. Новосибирска от 20.05.2009г. N 1226, предоставление земельных участков для размещения временных объектов осуществляется физическим и юридическим лицам, не имеющим задолженности перед бюджетом города Новосибирска по налоговым и неналоговым платежам, а продление договора аренды на новый срок при отсутствии мотивированных возражений со стороны арендодателя (пункт 2.5 Порядка).

Между ИП <...> и мэрией г. Новосибирска имелся спор о размерах задолженности по арендной плате за фактическое использование земельного участка. Арбитражный суд Новосибирской области решением от 04.08.2009г. по делу №А45-3896/2009 отказал мэрии г. Новосибирска в удовлетворении требований о взыскании с ИП <...> арендных платежей в размере 316989 руб. 66 коп. за фактическое использование земельного участка.

Решение Арбитражного суда Новосибирской области мэрией г. Новосибирска было обжаловано в апелляционную инстанцию. Постановлением седьмого арбитражного апелляционного суда от 15.10.2009г. по делу № 07-АП-7605/2009 исковые требования мэрии г. Новосибирска удовлетворены лишь в части взыскания с ИП <...> задолженности в размере 28042 руб. 92 коп., по причине не представления платёжного документа, подтверждающего факт отсутствия задолженности по арендной плате за II квартал 2009г. На постановление седьмого арбитражного апелляционного суда ИП <...> подана кассационная жалоба в Федеральный арбитражный суд Западно-Сибирского округа. Федеральный арбитражный суд Западно-Сибирского округа 05.02.2010г. постановил, что Постановление от 15.10.2009г. Седьмого арбитражного апелляционного суда по делу № А45-3896/2009 оставить без изменения, кассационную жалобу без удовлетворения. В соответствии с частью 5 статьи 289 Арбитражно-процессуального кодекса РФ постановление арбитражного суда кассационной инстанции вступает в законную силу со дня его принятия.

После вступления в законную силу Постановления суда кассационной инстанции, которое признало, что задолженность по арендной плате у ИП <...> перед мэрией г. Новосибирска отсутствует, что подтверждается, в том числе постановлением судебного пристава исполнителя Железнодорожного ОСП Управления Федеральной службы судебных приставов по г. Новосибирску от 17.03.2010г. и наличием в материалах дела платёжного поручения № 148 от 30.06.2009г. о списании со счёта ИП <...> 27683,04 руб. по договору аренды земельного участка № 38283а за 2-й квартал 2009г. Получателем средств по данному платёжному поручению является департамент земельных и имущественных отношений мэрии г. Новосибирска.

Таким образом, данный спор считается разрешённым и причина отказа в продлении договора аренды земельного участка со стороны департамента земельных и имущественных отношений мэрии г. Новосибирска отсутствует.

В соответствии с частью 1 статьи 15 Федерального закона «О защите конкуренции» от 26.07.2006г. № 135 Федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов или организациям, запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в том числе необоснованно препятствовать осуществлению деятельности хозяйствующим субъектам.

Департамент земельных и имущественных отношений мэрии г. Новосибирска, являющийся структурным подразделением (отраслевым органом) мэрии города Новосибирска, обладающий правом владения, пользования и распоряжения имуществом, находящимся в собственности города Новосибирска, в том числе земельными участками, находящимися в муниципальной собственности, а также земельными участками, расположенными на территории города Новосибирска, государственная собственность на которые не разграничена, не мотивированно отказывает индивидуальному предпринимателю ИП <...> в продлении договора аренды земельного участка, поскольку не указывает, в чём заключаются интересы населения муниципального образования города Новосибирска при освобождении данного земельного участка от временного объекта (автостоянки).

Таким образом, Департамент препятствует осуществлению деятельности ИП <...>, что приводит к сокращению хозяйствующих субъектов, оказывающих услуги по парковке автомобилей в г. Новосибирске, что может привести к ограничению конкуренции.

Пленум Высшего арбитражного суда Постановлением от 30.06.2008г. № 30 разъясняет, что к нормам Гражданского кодекса РФ, на которых основано антимонопольное законодательство, относятся, в частности, статья 10 ГК РФ, запрещающая использование гражданских прав в целях ограничения конкуренции.

Учитывая это, необходимо иметь ввиду, что требования антимонопольного законодательства применяются к гражданско-правовым отношениям.

В соответствии с частью 2 статьи 209 Гражданского кодекса РФ собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц.

В соответствии со статьёй 1 Устава города Новосибирска, утверждённого решением городского Совета Новосибирска от 27.06.2007г. N 616, город Новосибирск является муниципальным образованием. Местное самоуправление в городе Новосибирске - форма осуществления населением города Новосибирска своей власти, обеспечивающая в пределах, установленных Конституцией Российской Федерации, федеральными законами, а в случаях, установленных федеральными законами, - законами Новосибирской области, самостоятельное и под свою ответственность решение населением города Новосибирска непосредственно и (или) через органы местного самоуправления города Новосибирска вопросов местного значения, исходя из интересов населения с учетом исторических и иных местных традиций.

Пункт 11 статьи 1 «Земельного кодекса Российской Федерации» от 25.10.2001г. N 136-ФЗ определяет, что основным принципом земельного законодательства является, в том числе сочетание интересов общества и законных интересов граждан.

Таким образом, мэрия г. Новосибирска в лице департамента земельных и имущественных отношений является публичным собственником имущества и должна распоряжаться муниципальным имуществом исходя из интересов населения, проживающего в г. Новосибирске. Отказывая ИП <...> в заключении (продлении) договора аренды земельного участка для размещения временного объекта (автостоянки), департамент земельных и имущественных отношений не указывает, в чём заключаются интересы населения муниципального образования города Новосибирска при освобождении данного земельного участка от временного объекта (автостоянки), назначение и цель дальнейшего его использования. Данные действия департамента земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска приводят к сокращению количества хозяйствующих субъектов, оказывающих услуги по парковке автомобилей в г. Новосибирске, приводят или могут привести к ограничению конкуренции между хозяйствующими субъектами, оказывающими данный вид услуг.

Учитывая изложенные обстоятельства, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 4 статьи 41, пунктом 1 части 1 статьи 48, частью 1 статьи 49 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать департамент земельных и имущественных отношений мэрии г. Новосибирска нарушившим часть 1 статьи 15 Федерального закона № 135 от 26.07.2006г. «О защите конкуренции», который не мотивированно отказывает ИП <...> в заключении (продлении) договора аренды земельного участка, для размещения временного объекта (автостоянки), таким образом, препятствует осуществлению деятельности ИП <...>, что сокращает количество хозяйствующих субъектов, оказывающих услуги по парковке автомобилей в г. Новосибирске, приводит или может привести к ограничению конкуренции между хозяйствующими субъектами, оказывающими данный вид услуг.
2. Признать имеющиеся материалы дела № 35 достаточными для выдачи департаменту земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска предписания о прекращении нарушения антимонопольного законодательства. С целью устранения нарушения департаменту земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска необходимо прекратить необоснованное препятствование осуществлению деятельности ИП <...>, для чего необходимо при обращении ИП <...> в департамент земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска не допускать необоснованные отказы в заключении (продлении) договора аренды земельного участка.
3. Признать, что основания для принятия иных мер по пресечению и (или) устранению последствий антимонопольного законодательства отсутствуют.

Председатель Комиссии
Ельчанинов

А. А.

Члены Комиссии:

Н. П. Камнева

А. В. Рисов

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

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа частью 2.6 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 № 16

5 мая 2010 года

г. Новосибирск

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

Ельчанинов А.А. – заместитель руководителя управления, председатель Комиссии;

Камнева Н. П. – начальник отдела контроля органов власти, член Комиссии;

Рисов А. В. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член Комиссии,

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 05.05.2010 г. по делу № 35 от 08.04.2010г. о нарушении департаментом земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска (Красный Проспект, д. 50, г. Новосибирск, 630091) части 1 статьи 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006г. «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Департаменту земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска в срок до 21.06.2010г. прекратить необоснованно препятствовать осуществлению деятельности ИП <...>.

2. С целью исполнения предписания департаменту земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска необходимо совершить действия, направленные на обеспечение конкуренции, а именно при обращении ИП <...> заключить (продолжить) договор аренды земельного участка для размещения и эксплуатации временного объекта (автостоянки) с местоположением: <...>, не допускать в дальнейшем необоснованных отказов в пролонгации договоров аренды земельных участков.

3. Об исполнении настоящего предписания департаменту земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска сообщить в срок до 25.06.2010г. с приложением подтверждающих документов.

Предписание может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его вынесения.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа частью 2.6. 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
Ельчанинов

А.А.

Члены Комиссии:

Н. П. Камнева

А. В. Рисов