

## РЕШЕНИЕ

Резолютивная часть решения оглашена 20 февраля 2013 г.  
Новосибирск

г.

Решение в полном объеме изготовлено 28 февраля 2013 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (Новосибирское УФАС России) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Камнева Н.П. – заместитель руководителя управления, председатель Комиссии;

Максимейко Е.В. – начальник отдела контроля органов власти, член Комиссии;

Михеева Ю.А. – специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член Комиссии,

рассмотрев дело № 4, возбужденное 24.01.2013 г. по признакам нарушения департаментом имущества и земельных отношений Новосибирской области (630011, г.Новосибирск, Красный проспект, д.18) части 1 статьи 15 Федерального закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

в присутствии:

«...»

### УСТАНОВИЛА:

В ходе проверки поступивших из прокуратуры Первомайского района города Новосибирска документов Новосибирским УФАС России обнаружена дополнительная информация, указывающая на наличие признаков нарушения антимонопольного законодательства в действиях департамента имущества и земельных отношений Новосибирской области.

Пунктом 2.2.18 примерного договора аренды нежилых помещений, утвержденного Распоряжением департамента имущества и земельных отношений Новосибирской области от 06.09.2002 г. № 1194-р «Об аренде государственного имущества, находящегося в собственности Новосибирской области», установлена обязанность арендатора производить ежегодно оценку объекта аренды за счет собственных средств. Средства, затраченные на проведение оценки, возмещению не подлежат.

Согласно статье 8 Федерального закона от 29.07.1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» установлено обязательное проведение оценки объектов оценки в случае вовлечения в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, в том числе при

передачи данных объектов в аренду.

В соответствии со статьей 10 указанного Закона 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.

В соответствии с пунктом 1 части 8 статьи 44, части 12 статьи 44 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в отношении департамента имущества и земельных отношений Новосибирской области возбуждено дело № 4 (приказ № 12 от 24.01.2013 г.) по признакам нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

По существу дела департамент имущества и земельных отношений Новосибирской области представил следующие объяснения.

Указанное нарушение рассматривалось УФАС по НСО при производстве по делу № 22 от 22.05.2008 в соответствии с приказом от 22.05.2008 № 62.

В соответствии с пунктом 3 решения комиссии от 17.06.2008 по делу № 22 прекращено рассмотрение в отношении департамента дела о нарушении антимонопольного законодательства в связи с отсутствием нарушения антимонопольного законодательства в пункте 2.2.18 примерного договора аренды нежилых помещений, утвержденного распоряжением № 1194-р, которым на арендаторов государственного недвижимого имущества возложена обязанность ежегодно производить за свой счет оценку объекта аренды.

В соответствии с абзацем 4 пункта 9 статьи 44 Закона при рассмотрении вопросов о возбуждении дела о нарушении антимонопольного законодательства антимонопольный орган принимает решение об отказе в возбуждении дела в случае, если по рассматриваемому факту имеется вступившее в законную силу решение антимонопольного органа, за исключением случаев, если имеется решение антимонопольного органа об отказе в возбуждении дела о нарушении антимонопольного законодательства в соответствии с пунктом 2 настоящей части (признаки нарушения антимонопольного законодательства отсутствуют) или решение о прекращении рассмотрения дела в соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 48 Закона (отсутствие нарушения антимонопольного законодательства в рассматриваемых комиссией действиях (бездействии) и заявитель представляет доказательства нарушения антимонопольного законодательства, неизвестные антимонопольному органу на момент принятия такого решения).

Доказательства нарушений антимонопольного законодательства неизвестные ранее отсутствуют.

Кроме того, следует учесть, что согласно статье 41.1. Закона дело о нарушении антимонопольного законодательства не может быть возбуждено, а возбужденное дело подлежит прекращению по истечении трех лет со дня совершения нарушения антимонопольного законодательства, а при длящемся нарушении антимонопольного законодательства - со дня окончания нарушения или его обнаружения.

Учитывая, что нарушение УФАС по НСО обнаружило в 2008 г., сроки давности истекли и в соответствии с абзацем 5 пункта 9 статьи 44 Закона антимонопольный орган должен принять решение об отказе в возбуждении дела.

Позиция департамента по делу № 4 от 28.01.2013г. заключается в следующем.

Никакие из норм, установленные ст. 15 Закона о защите конкуренции, не были нарушены департаментом при включении пункта 2.2.18 в типовую форму договора и не противоречит статье 15 Закона.

Учитывая, что примерная форма договора аренды рассчитана на неоднократное применение и применяется ко всем без исключения арендаторам, арендующим имущество казны Новосибирской области и казенных учреждений Новосибирской области без проведения торгов, пункт такого договора не приводит к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, под которой согласно пункту 7 статьи 4 Закона 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.

На основании вышеизложенного департамент считает, что применяемый к неопределенному кругу лиц пункт 2.2.18 примерного договора аренды нежилых помещений не нарушает требований антимонопольного законодательства и не приводит к ограничению конкуренции на товарных рынках, где осуществляют свою деятельность арендаторы.

В связи с изложенным, департамент считает, что руководствуясь абзацем 2 (отсутствия нарушения антимонопольного законодательства в рассматриваемых комиссией действиях (бездействии), абзацем 7 (истечение срока давности, предусмотренного статьей 41.1 Закона) статьи 48 Закона, рассмотрение дела № 4 от 28.01.2013г. о нарушении антимонопольного законодательства подлежит прекращению.

Рассмотрев материалы дела и доводы лиц, участвующих в деле о нарушении антимонопольного законодательства, Комиссия Новосибирского УФАС России приходит к следующим выводам.

Распоряжением департамента имущества и земельных отношений Новосибирской области от 06.09.2002 г. № 1194-р (ред. от 22.12.2010г.) «Об аренде государственного имущества, находящегося в собственности Новосибирской области» утвержден примерный договор аренды нежилых помещений (приложение 1).

Пунктом 2.2.18 указанного договора установлена обязанность арендатора производить ежегодно оценку объекта аренды за счет собственных средств. Средства, затраченные на проведение оценки, возмещению не подлежат.

Согласно статье 8 Федерального закона от 29.07.1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» установлено обязательное проведение оценки объектов оценки в случае вовлечения в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъектам

Российской Федерации или муниципальным образованиям, в том числе при передачи данных объектов в аренду.

В соответствии со статьей 10 указанного Закона 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.

Таким образом, непосредственно арендодатель обязан решать вопросы, связанные с оценкой сдаваемых в аренду объектов федерального имущества и определением рыночной стоимости годовой арендной платы; договор на оценку заключается без участия арендатора.

Согласно п.5 Порядка сдачи в аренду государственного имущества, находящегося в государственной собственности Новосибирской области, арендодателем областного имущества, т.е. уполномоченным на совершение сделки, выступает либо департамент, если областное имущество составляет областную казну, либо унитарное предприятие Новосибирской области, если имущество находится в хозяйственном ведении или оперативном управлении унитарных предприятий, либо государственное учреждение Новосибирской области, если имущество находится в оперативном управлении государственных учреждений.

Таким образом, привлечение оценщика для проведения оценки объекта должно осуществляться потенциальным арендодателем, так как законодательством Российской Федерации не установлено иное лицо, обязанное заключить договор проведения оценки.

Пунктом 2.2.18 примерного договора аренды, утвержденного Распоряжением департамента имущества и земельных отношений Новосибирской области от 06.09.2002 г. № 1194-р, установлена обязанность арендатора производить ежегодно оценку объекта аренды за счет собственных средств. Средства, затраченные на проведение оценки, возмещению не подлежат. Таким образом, департамент перекладывает обязанности арендодателя на арендатора имущества, находящегося в государственной собственности Новосибирской области, что ущемляет интересы последнего и является нарушением действующего законодательства.

Аналогичная правовая позиция изложена в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 02.02.2010 г. № 11923/09.

В соответствии с п.2 ч.1 ст.15 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», органам государственной власти субъектов Российской Федерации запрещается необоснованное препятствование осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами, в том числе путем установления не предусмотренных законодательством Российской Федерации требований к товарам или к хозяйствующим субъектам.

Таким образом, установление департаментом имущества и земельных отношений Новосибирской области обязанности арендатора производить ежегодно оценку объекта аренды за счет собственных средств нарушает права субъектов

предпринимательской деятельности и является нарушением п.2 ч.1 ст.15 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Данный вывод подтверждается решением Арбитражного суда Чувашской Республики-Чувашии по делу № А79-6446/2011 от 24.12.2012г.

Кроме того, указанные действия департамента приводят к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, поскольку ставят арендатора, заключившего договор аренды с обязанностью ежегодно производить оценку объекта аренды за счет собственных средств, в неравное положение с хозяйствующими субъектами, работающими на том же товарном рынке, но арендующими имущество у других собственников и не оплачивающими проведение оценки объекта аренды.

Аналогичная позиция изложена в Постановлении Федерального Арбитражного Суда Уральского округа от 26.11.2012 г. по делу № А50-981/2-12.

Довод ответчика о необходимости принятия решения об отказе в возбуждении дела в соответствии с пунктом 4 части 9 статьи 44 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» не может быть принят на основании того, что согласно п.4 ч.9 ст.44 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган принимает решение об отказе в возбуждении дела в том числе в случае, если по факту, явившемуся основанием для обращения с заявлением, материалами, имеется вступившее в силу решение антимонопольного органа, за исключением случая, если имеется решение антимонопольного органа об отказе в возбуждении дела о нарушении антимонопольного законодательства в соответствии с пунктом 2 настоящей части или решение о прекращении рассмотрения дела в соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 48 настоящего Федерального закона и заявитель представляет доказательства нарушения антимонопольного законодательства, неизвестные антимонопольному органу на момент принятия такого решения.

Решение Комиссии Новосибирского УФАС России по делу № 22, согласно которому было прекращено рассмотрение в отношении департамента дела о нарушении антимонопольного законодательства в связи с отсутствием нарушения антимонопольного законодательства в пункте 2.2.18 примерного договора аренды нежилых помещений, утвержденного распоряжением № 1194-р, которым на арендаторов государственного недвижимого имущества возложена обязанность ежегодно производить за свой счет оценку объекта аренды, было изготовлено в полном объеме 17.06.2008 г.

Президиумом Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации было рассмотрено аналогичное дело по заявлению Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области о пересмотре в порядке надзора постановления Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 21.05.2009 по делу N А45-9398/2008-46/266 Арбитражного суда Новосибирской области. По результатам рассмотрения принято Постановление от 02.02.2010 г. № 11923/09, в котором изложена четкая позиция ВАС РФ по рассматриваемому вопросу.

Согласно абз.1 ч.1 ст.16 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации вступившие в законную силу судебные акты арбитражного суда

являются обязательными для органов государственной власти, органов местного самоуправления, иных органов, организаций, должностных лиц и граждан и подлежат исполнению на всей территории Российской Федерации.

В соответствии со ст.16 Федерального конституционного закона от 28.04.1995 г. № 1-ФКС «Об арбитражных судах в Российской Федерации», Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации:

1. рассматривает в порядке надзора дела по проверке вступивших в законную силу судебных актов арбитражных судов в Российской Федерации;
2. рассматривает отдельные вопросы судебной практики и о результатах рассмотрения информирует арбитражные суды в Российской Федерации.

Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации вступает в законную силу со дня его принятия (ч.1 ст.307 АПК РФ).

Таким образом, при принятии решений антимонопольный орган должен руководствоваться постановлениями, принимаемыми Президиумом Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. Принятие Президиумом Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации Постановление от 02.02.2010 г. № 11923/09 в данном случае является доказательством нарушения антимонопольного законодательства, неизвестным антимонопольному органу на момент принятия решения, что дает право антимонопольному органу возбудить новое дело по признакам нарушения антимонопольного законодательства.

Довод ответчика о необходимости прекращения дела № 4 на основании истечения трех лет со дня обнаружения нарушения антимонопольного законодательства также не может быть принят Комиссией Новосибирского УФАС России.

Согласно статье 41.1. Закона о защите конкуренции дело о нарушении антимонопольного законодательства не может быть возбуждено, а возбужденное дело подлежит прекращению по истечении трех лет со дня совершения нарушения антимонопольного законодательства, а при длящемся нарушении антимонопольного законодательства - со дня окончания нарушения или его обнаружения.

Согласно п.3 ч.2 ст. 39 основанием для возбуждения и рассмотрения антимонопольным органом дела о нарушении антимонопольного законодательства является в том числе обнаружение антимонопольным органом признаков нарушения антимонопольного законодательства.

В Новосибирское УФАС России в ноябре 2012 года поступило обращение прокуратуры Первомайского района города Новосибирска. На основании указанного обращения Новосибирским УФАС России была проведена проверка, в ходе которой в действиях департамента имущества и земельных отношений Новосибирской области были обнаружены признаки нарушения антимонопольного законодательства с учетом точки зрения, изложенной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 02.02.2010 г. № 11923/09. Таким образом, основанием для возбуждения дела № 4 (Приказ № 12 от 24.01.2013 г.) явилось получение Новосибирским УФАС России информации от прокуратуры Первомайского района города Новосибирска в

ноябре 2012 года (обнаружение).

Таким образом, установив в пункте 2.2.18 примерного договора аренды, утвержденного Распоряжением департамента имущества и земельных отношений Новосибирской области от 06.09.2002 г. № 1194-р, обязанность арендатора производить ежегодно оценку объекта аренды за счет собственных средств, департамент имущества и земельных отношений Новосибирской области нарушил пункт 2 части 1 статьи 15 Федерального закона «О защите конкуренции».

Учитывая изложенные обстоятельства, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 3 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции»,

#### РЕШИЛА:

1. Признать департамент имущества и земельных отношений Новосибирской области нарушившим пункт 2 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции». Нарушение выразилось в установлении в пункте 2.2.18 примерного договора аренды, утвержденного Распоряжением департамента имущества и земельных отношений Новосибирской области от 06.09.2002 г. № 1194-р, обязанности арендатора производить ежегодно оценку объекта аренды за счет собственных средств, что нарушает права субъектов предпринимательской деятельности путем установления не предусмотренных законодательством Российской Федерации к ним требований и приводит к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, поскольку ставит арендатора, заключившего договор аренды с обязанностью ежегодно производить оценку объекта аренды за счет собственных средств, в неравное положение с хозяйствующими субъектами, работающими на том же товарном рынке, но арендующими имущество у других собственников и не оплачивающими проведение оценки объекта аренды.

2. Признать имеющиеся материалы достаточными для выдачи департаменту имущества и земельных отношений Новосибирской области предписания о прекращении нарушения антимонопольного законодательства. С целью прекращения нарушения антимонопольного законодательства департаменту имущества и земельных отношений Новосибирской области необходимо в срок до 01.04.2013 г. привести в соответствие с требованиями ч.1 ст.15 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Распоряжение департамента имущества и земельных отношений Новосибирской области от 06.09.2002 г. № 1194-р, а именно исключить пункт 2.2.18, устанавливающий обязанность арендатора производить ежегодно оценку объекта аренды за счет собственных средств, из примерного договора аренды.

3. Признать, что основания для принятия иных мер по пресечению и (или) устранению последствий нарушения антимонопольного законодательства отсутствуют.

Н.П. Камнева

Председатель Комиссии

Е.В. Максимейко

Члены Комиссии

Ю.А. Михеева

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

#### ПРЕДПИСАНИЕ № 9

о прекращении нарушения антимонопольного законодательства

28 февраля 2013 г.

г. Новосибирск

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

Камнева Н.П. – заместитель руководителя управления, председатель Комиссии;

Максимейко Е.В. – начальник отдела контроля органов власти, член Комиссии;

Михеева Ю.А. – специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член Комиссии,

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», на основании своего решения от 28.02.2013 г. по делу № 4, возбужденному 24.01.2013г., о нарушении департаментом имущества и земельных отношений Новосибирской области (630011, г.Новосибирск, Красный проспект, д.18) пункта 2 части 1 статьи 15 Федерального закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

#### ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Департаменту имущества и земельных отношений Новосибирской области прекратить нарушение антимонопольного законодательства, выразившегося в установлении в пункте 2.2.18 примерного договора аренды, утвержденного Распоряжением департамента имущества и земельных отношений Новосибирской области от 06.09.2002 г. № 1194-р, обязанности арендатора производить ежегодно оценку объекта аренды за счет собственных средств, что нарушает права субъектов предпринимательской деятельности путем установления не предусмотренных законодательством Российской Федерации к ним требований и приводит к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, поскольку ставит арендатора, заключившего договор аренды с обязанностью ежегодно производить оценку объекта аренды за счет собственных средств, в неравное

положение с хозяйствующими субъектами, работающими на том же товарном рынке, но арендующими имущество у других собственников и не оплачивающими проведение оценки объекта аренды.

С целью исполнения настоящего предписания департаменту имущества и земельных отношений Новосибирской области необходимо совершить действия, направленные на обеспечение конкуренции, а именно в срок до 01.04.2013 г. привести в соответствие с требованиями ч.1 ст.15 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Распоряжение департамента имущества и земельных отношений Новосибирской области от 06.09.2002 г. № 1194-р, а именно исключить пункт 2.2.18, устанавливающий обязанность арендатора производить ежегодно оценку объекта аренды за счет собственных средств, из примерного договора аренды.

2. Об исполнении настоящего предписания департаменту имущества и земельных отношений Новосибирской области сообщить в Новосибирское УФАС России до 03.04.2013 г., с приложением подтверждающих документов.

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

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа ч. 2.6 ст. 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

Н. П. Камнева

Члены Комиссии

Е. В. Максимейко

Ю. А. Михеева