

РЕШЕНИЕ

Резолютивная часть решения оглашена 19.05. 2010 г.

г. Новосибирск

Решение в полном объеме изготовлено 24.05. 2010г.

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

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

Даниленко Г.Н. –начальник отдела антимонопольного контроля и естественных монополий, член Комиссии;

Лаптева Н.П.– специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член Комиссии,

с участием представителей департамента земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска (Красный проспект 50, г. Новосибирск. 630091) «...» (доверенность), «...» (доверенность), рассмотрев дело № 58 от 23.04.2010г. по признакам нарушения департаментом земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска части 1 статьи 15. части 1 статьи 17.1, части 1 статьи 20 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА

В ходе проведения проверки департамента земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска (далее Департамент) были выявлены нарушения антимонопольного законодательства (акт № 05-03 от 30.03.2010г.). Нарушения выразились в следующем. Между департаментом и ООО «Сеть магазинов «Квартал» заключен договор аренды объекта недвижимости № 029964-015 от 01.02.2008г. сроком действия с 01.02.2008г. до 01.01.2009г., дополнительное соглашение к нему от 15.06.2009г. о рассрочке задолженности. Договор содержит положения, которые позволяют арендатору обратиться к арендодателю с заявкой о заключении договора аренды на новый срок.

В соответствии с частью 2 статьи 621 Гражданского кодекса РФ, если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок, то есть при соблюдении всех существенных условий предыдущего договора.

Хозяйствующий субъект продолжал пользоваться ранее арендованным имуществом, оплачивать все платежи за пользование имуществом, включая арендную плату и пени. Департамент расценивал указанные отношения как договорные, оплату принимал, в том числе арендную плату и пени, торги по вышеуказанному имуществу не проводил.

В подтверждение того, что договор аренды является возобновлённым на неопределённый срок, Департаментом представлен расчёт (сверка) задолженности по договору. Оплата по договору согласно расчёту (сверке) к нему произведена за период с 15.02.2008г. по 25.12.2009г. включительно.

В соответствии с пунктом 1 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок, если иное не предусмотрено законом или договором. Статьей 17.1 Федерального закона «О защите конкуренции» (вступившей в силу 02.07.2008г.) предусмотрен особый порядок заключения договоров аренды в отношении муниципального имущества, а именно, по результатам торгов.

Преимущественное право арендатора может быть реализовано при проведении конкурса или аукциона на право заключения договора аренды муниципального имущества.

Так, например, при проведении конкурса арендатор, в случае одновременного предложения им и другим участником (участниками) равных лучших условий по конкурсу (т.е. при прочих равных условиях), признается победителем, и с ним заключается договор аренды на основании статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Договор аренды объекта недвижимости № 029964-015 от 01.02.2008г. с ООО «Сеть магазинов «Квартал» заключен (возобновлен) департаментом 01.01.2009г. на неопределённый срок после вступления в силу ст. 17.1 Федерального закона «О защите конкуренции» (вступившей в силу с 02.07.2008г.).

В соответствии с частью 4 статьи 53 Федерального закона «О защите конкуренции» до 1 июля 2015 года разрешается заключение на новый срок без проведения конкурсов или аукционов договоров аренды, указанных в частях 1 и 3 статьи 17.1 настоящего Федерального закона и заключенных до 1 июля 2008 года с субъектами малого или среднего предпринимательства.

ООО «Сеть магазинов «Квартал» не является субъектом малого и среднего предпринимательства и не подпадает под исключения, указанные в части 1 статьи 17.1. Федерального закона «О защите конкуренции».

В соответствии с пунктом 4 статьи 4 Федерального закона «О защите конкуренции» государственной или муниципальной преференцией является - предоставление федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями отдельным хозяйствующим субъектам преимущества, которое обеспечивает им более выгодные условия деятельности, путем передачи государственного или муниципального имущества, иных объектов гражданских прав либо путем предоставления имущественных льгот.

Часть 1 статьи 20 Федерального закона «О защите конкуренции» предусматривает, что федеральный орган исполнительной власти, орган государственной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления, иные

осуществляющие функции указанных органов органы или организации, имеющие намерение предоставить государственную или муниципальную преференцию, подают в антимонопольный орган заявление о даче согласия на предоставление такой преференции по форме, определенной федеральным антимонопольным органом.

По существу дела департамент в письме №3112741 от 13.05.2010г. сообщил о том, что в целях устранения нарушения Департаментом в настоящее время проводится рыночная оценка стоимости ежемесячного размера арендной платы для проведения аукциона на право заключения договора аренды нежилых помещений, расположенных по адресу: ул. Аэропорт 56.

На заседании Комиссии представители департамента поддержали свои объяснения, данные в вышеназванном письме.

Проанализировав материалы дела, Комиссия Новосибирского УФАС России приходит к следующим выводам:

Действия Департамента при возобновлении (заключении) с ООО «Сеть магазинов «Квартал» договора аренды муниципального недвижимого имущества (ул. Аэропорт 56) без проведения конкурса или аукциона нарушают:

∅ часть 1 статьи 15 Федерального закона «О защите конкуренции», поскольку Департамент осуществил действия, которые могли привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции на рынке розничной торговли;

∅ часть 1 статьи 17.1 Федерального закона «О защите конкуренции», поскольку возобновление (заключение) договора № 029964-015 от 01.02.2008г. может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этого договора;

∅ части 1 статьи 20 Федерального закона «О защите конкуренции», поскольку для ООО «Сеть магазинов «Квартал» создано преимущество в виде передачи муниципального имущества без проведения конкурса или аукциона, которое обеспечивает ему более выгодные условия деятельности на рынке розничной торговли, без согласования с антимонопольным органом.

Данное обстоятельство является основанием для выдачи предписания о прекращении нарушения антимонопольного законодательства.

Учитывая изложенное, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать департамент земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска нарушившим часть 1 статьи 15, часть 1 статьи 17.1, часть 1 статьи 20 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».
2. Признать имеющиеся материалы достаточными для выдачи предписания департаменту земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска о прекращении нарушения антимонопольного законодательства.

С целью устранения нарушения департаменту земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска необходимо в срок до 01.09.2010г. провести аукцион на право заключения договора аренды недвижимого имущества, расположенного по адресу: ул. Аэропорт 5б.

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

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

А.А. Ельчанинов

Председатель Комиссии

Члены Комиссии

Г.Н. Даниленко

Н.П. Лаптева

ПРЕДПИСАНИЕ № 24

о прекращении нарушения антимонопольного законодательства

21 мая 2010 г.

г. Новосибирск

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;

Даниленко Г.Н. –начальник отдела антимонопольного контроля и естественных

монополий, член Комиссии;

Лаптева Н.П.– специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член Комиссии, руководствуясь частью 1 статьи 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании своего решения от 21.05.2010г. по делу № 58 от 23.04.2010г. по признакам нарушения департаментом земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска части 1 статьи 15, части 1 статьи 17.1, части 1 статьи 20 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Департаменту земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска в срок до 01.09.2010г. устранить нарушение части 1 статьи 15, части 1 статьи 17.1, части 1 статьи 20 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившееся в заключении (возобновлении) договора аренды № 029964-015 от 01.02.2008г. с ООО «Сеть магазинов «Квартал» муниципального недвижимого имущества без проведения конкурсов, аукционов, предоставив тем самым преимущество вышеназванному хозяйствующему субъекту, обеспечивающее ему более выгодные условия деятельности.
2. С целью устранения нарушения департаменту земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска необходимо в срок до 01.09.2010г. провести аукцион на право заключения договора аренды недвижимого имущества, расположенного по адресу: ул. Аэропорт 5б.
3. Об исполнении настоящего предписания департаменту земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска сообщить в Новосибирское УФАС России до **03.09.2010г.**, 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.

А.А. Ельчанинов

Председатель Комиссии

Г.Н. Даниленко

Члены Комиссии

Н.П. Лаптева