

РЕШЕНИЕ

Резолютивная часть решения оглашена 25.05.2010 г.
Новосибирск

г.

Решение в полном объёме изготовлено 27.05.2010г.

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;

Рисов А. В. - ведущий 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 № 52 от 27.04.2010г. 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 признаки нарушения антимонопольного законодательства (акт № 05-03 от 30.03.2010г.), которые выразились в следующем. Между департаментом и ООО «Топ-книга» заключен договор аренды № 029430-050 от 01.11.2007г. объекта недвижимости, расположенного по адресу: Проспект Дзержинского, д. 67, категория использования: розничная торговля, сроком действия с 01.11.2007г. до 01.10.2008г., договор аренды № 028556-015 от 01.08.2007г., объекта недвижимости расположенного по адресу: ул. Красноярская, д. 34, категория использования: розничная торговля, сроком действия с 01.08.2007г. по 01.07.2008г. Срок действия договоров недвижимости истёк. Договоры содержат положения, которые позволяют арендатору обратиться к арендодателю с заявкой о заключении договора аренды на новый срок (пункт 5.5 Договоров).

ООО «Топ-книга» продолжало 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 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.

Заключение договоров аренды муниципального имущества без проведения аукциона является нарушением статьи 17.1 Федерального закона «О защите конкуренции».

В соответствии с частью 1 статьи 15 Федерального закона «О защите конкуренции» органам государственной власти субъектов Российской Федерации, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

В соответствии с пунктом 20 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 земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска представил объяснение (письмо № 3112741 от 13.05.2010г.), в котором сообщил следующее.

В настоящее время для переоформления договорных отношений с ООО «Топ-Книга» по адресам проспект Дзержинского, д. 67, ул. Красноярская, д. 34 заказана рыночная оценка стоимости ежемесячного размера арендной платы для проведения аукциона на право заключения договора аренды.

На заседании Комиссии представители департамента земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска пояснили, что не проводили торги по помещениям, арендованным ООО «Топ-Книга», так как считали данный хозяйствующий субъект субъектом малого или среднего предпринимательства. В устных беседах представители ООО «Топ-Книга» убеждали Департамент, что представят документы, подтверждающие статус ООО «Топ-Книга» как субъекта малого или среднего предпринимательства, однако такие документы Департаменту представлены не были. Проанализировав ситуацию Департамент пришёл к выводу, что ООО «Топ-Книга» субъектом малого или среднего предпринимательства не является, после чего ООО «Топ-Книга» было направлено уведомление о расторжении договора аренды.

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

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

Департаментом ООО «Топ-Книга» направлены уведомления от 12.05.2010г. №№ 31/05-3235, 31/05-3236 с предложением принять участие в аукционе на право заключения договоров аренды, в случае победы в аукционе иного лица ООО «Топ-Книга» предложено освободить арендуемое помещение.

Комиссии Новосибирского УФАС России Департаментом представлена копия задания на оценку рыночной стоимости ежемесячной арендной платы за пользование объектами недвижимого имущества, находящегося в собственности города Новосибирска.

Данные документы подтверждают намерение Департамента провести аукцион на право заключения договора аренды недвижимого имущества. Однако, в данный момент аукционы на право заключения договора аренды по адресам: проспект Дзержинского, д. 67, ул. Красноярская, д. 34 не проведёны, договоры аренды, заключённые и продлённые Департаментом с ООО «Топ-Книга» по адресам: Проспект Дзержинского, д.67, ул. Красноярская, д. 34 продолжают действовать, тем самым нарушение антимонопольного законодательства Департаментом не устранено.

Таким образом, Действия Департамента при продлении договоров аренды № 029430-050 от 01.11.2007г., № 028556-015 от 01.08.2007г. муниципального недвижимого имущества без проведения конкурса или аукциона с ООО «Топ-Книга» нарушили:

- 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 № 029695-015 от 01.01.2008г может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров;

- части 1 статьи 20 Федерального закона «О защите конкуренции», поскольку для ООО «Топ-Книга» 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.

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». Нарушение выразилось в продлении срока действия договоров аренды № 029430-050 от 01.11.2007г., № 028556-015 от 01.08.2007г. муниципального недвижимого имущества без проведения конкурса или аукциона с ООО «Топ-Книга», тем самым было создано преимущество для ООО «Топ-Книга» в виде передачи муниципального имущества без проведения конкурса или аукциона, которое обеспечивает данному хозяйствующему субъекту более выгодные условия деятельности на рынке розничной торговли, без согласования с антимонопольным органом, что могло привести к ограничению устранению конкуренции между хозяйствующими субъектами, на рынке розничной торговли г. Новосибирска.

2. Признать имеющиеся материалы дела № 52 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 совершить действия, направленные на обеспечение конкуренции, а именно в срок до 01.09.2010г. провести аукционы на право заключения договоров аренды на нежилые помещения по адресам: г. Новосибирск, ул. Проспект Дзержинского, д. 67, ул. Красноярская, д. 34.

2. Признать имеющиеся материалы достаточными для выдачи предписания Департаменту земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска о прекращении нарушения антимонопольного законодательства.

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

Председатель Комиссии

А. А. Ельчанинов

Члены Комиссии

Г. Н. Даниленко

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 № 26

27 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;

Даниленко Г. Н. – начальник отдела антимонопольного контроля и естественных монополий, 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 27.05.2010 г. по делу № 52 от 27.04.2010г. о нарушении

департаментом земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска (Красный Проспект, д. 50, г. Новосибирск, 630091) части 1 статьи 15, части 1 статьи 17.1, части 1 статьи 20 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006г. «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Департаменту земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска в срок до 1.09.2010 г. прекратить нарушение части 1 статьи 15, части 1 статьи 17.1, части 1 статьи 20 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 г. «О защите конкуренции». Нарушение выразилось в продлении срока действия договоров аренды № 029430-050 от 01.11.2007г., № 028556-015 от 01.08.2007г. муниципального недвижимого имущества без проведения конкурса или аукциона ООО «Топ-Книга», тем самым было создано преимущество для ООО «Топ-Книга» в виде передачи муниципального имущества без проведения конкурса или аукциона, которое обеспечивает данному хозяйствующему субъекту более выгодные условия деятельности на рынке розничной торговли, без согласования с антимонопольным органом, что могло привести к ограничению устранению конкуренции между хозяйствующими субъектами, на рынке розничной торговли г. Новосибирска.

2. С целью исполнения предписания департаменту земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска необходимо совершить действия, направленные на обеспечение конкуренции, а именно в срок до 1.09.2010г. провести аукционы на право заключения договоров аренды на нежилые помещения по адресам: г. Новосибирск, проспект Дзержинского, д. 67, по ул. Красноярская, д. 34.

3. Об исполнении настоящего предписания департаменту земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска сообщить в срок до 6.09.2010г. 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.

Члены Комиссии:

Г. Н. Даниленко

А. В. Рисов