

РЕШЕНИЕ

Резолютивная часть решения оглашена 20.05.2010 г.

г. Новосибирск

Решение в полном объеме изготовлено 25.05.2010г.

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;

Бориленко Н.Д. - заместитель начальника отдела антимонопольного контроля и естественных монополий, член Комиссии,

с участием представителей департамента земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска (Красный проспект 50, г. Новосибирск. 630091) «...» (доверенность), «...» (доверенность), рассмотрев дело № 56 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 признаки нарушения антимонопольного законодательства (акт № 05-03 от 30.03.2010г.), которые выразились в следующем. Между департаментом и ОАО «Новосибирский завод химконцентратов» заключен договор аренды объекта недвижимости № 027206-015 от 01.03.2007г. сроком действия до 01.02.2008г. включительно. Категория помещения: производство. Специализация: пункт радиационного контроля. 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.

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» 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 № 027206-015 от 01.03.2007г. с ОАО Новосибирский завод химконцентратов» заключен (возобновлен) департаментом на неопределенный срок с 01.02.2008г. 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 15.03.2007г. по 15.12.2009г. включительно.

Возобновление договора без проведения аукциона нарушает часть 1 статьи 15

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 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.

В письме №3112741 от 13.05.2010г. департамент сообщил о том, что договор № 027206-015 от 01.03.2007г. расторгнут с 01.05.2010г. по причине проведения инвентаризации данных нежилых помещений и определения их принадлежности общедолевому имуществу собственников многоквартирного дома.

На заседании Комиссии представители департамента пояснили, что помещение, сдаваемое ОАО «Новосибирский завод химконцентратов», не является муниципальной собственностью, и изначально необоснованно сдавалось в аренду департаментом. В настоящее время для заключения договора аренды ОАО Новосибирский завод химконцентратов» необходимо обратиться к собственнику помещений.

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

Договор аренды объекта недвижимости № 027206-015 от 01.03.2007г. с ОАО Новосибирский завод химконцентратов» заключен (возобновлен) департаментом на неопределенный срок до вступления в силу ст. 17.1 Федерального закона «О защите конкуренции» (вступившей в силу с 02.07.2008г.) с 01.02.2008г., запрещающей заключение на новый срок без проведения конкурсов или аукционов договоров аренды. Следовательно, отсутствуют нарушения данной статьи.

Действия Департамента при возобновлении договора аренды муниципального недвижимого имущества (ул. Объединения 23/1) без проведения конкурса или аукциона с ОАО «Новосибирский завод химконцентратов» не нарушают антимонопольное законодательство, в том числе часть 1 статьи 15 и часть 1 статьи 20 Федерального закона «О защите конкуренции» на основании того, что нежилое помещение, расположенное по адресу: ул. Объединения 23/1, не является муниципальной собственностью.

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

РЕШИЛА:

Дело № 56 от 23.04.2010г., возбужденное в отношении Департамента земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска, прекратить в связи с отсутствием нарушения.

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 Г.Н. Даниленко

Члены Комиссии

Н.Д. Бориленко