РЕШЕНИЕ

Резолютивная часть решения оглашена 3 мая 2011 г. г. Новосибирск

Решение в полном объёме изготовлено 17 мая 2011г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (Новосибирское УФАС России) 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,

Донских В.А. - главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член Комиссии,

с участием представителя заявителя «…», представителя ответчика (департамента земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска) «…» (доверенность «…»), рассмотрев дело № 21 от 31.03.2011г. по признакам нарушения департаментом земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска (ул. Красный проспект, 50, город Новосибирск, 630091) части 1 статьи 15 Федерального закона РФ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

В Новосибирское УФАС России поступило заявление ООО «Муар» от 27.12.2010г. исх. № 302 (вх. № 260 от 18.01.2011г.) на действия департамента земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска.

Заявитель сообщил, что он, как субъект малого предпринимательства, обратился в департамент земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска (далее – Департамент) с заявлением о выкупе арендуемого имущества. Департамент направил проект договора, который содержал положения, нарушающие права заявителя, невыгодные для него и не относящиеся к предмету договора.

Решением суда указанные положения признаны незаконными.

Заявитель считает, что указанные действия Департамента являются необоснованным препятствием осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами, и просит:

- проверить наличие в действиях Департамента нарушений антимонопольного законодательства;

- вынести предписание, обязывающее Департамент пересмотреть условия заключённых договоров купли-продажи с субъектами малого и среднего предпринимательства;

- проверить, не является ли нарушение сроков заключения договоров купли продажи, массовым явлением в работе Департамента;

- рассчитать сумму причинённых убытков Департаментом субъектам малого и среднего предпринимательства в результате навязывания невыгодных условий договора купли-продажи выкупаемых помещений.

Заявитель просит привлечь должностное лицо к административной и уголовной ответственности.

ООО «Муар» представило копии:

- устава ООО «Муар»;

- решения учредителя ООО «Муар» от 08.10.2009г.;

- свидетельства о постановке ООО «Муар» на налоговый учёт;

- свидетельства о внесении записи в ЕГРЮЛ;

- свидетельства о регистрации ООО «Муар» в Новосибирской городской регистрационной палате;

- заявления ООО «Муар» о соответствии условиям отнесения его к субъектам малого предпринимательства и о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества;

- договора купли-продажи нежилого помещения от 14.07.2010г. № 1649;

- решения Арбитражного суда НСО по делу № А45-14552/2010.

На запрос Новосибирского УФАС России Департамент сообщил, что договоры купли-продажи недвижимого имущества с субъектами малого и среднего предпринимательства, имеющими преимущественное право выкупа этого имущества, заключаются Департаментом на основании действующего законодательства. Муниципальные правовые акты, регулирующие вопросы в сфере приватизации муниципального имущества субъектами малого и среднего предпринимательства, представительным органом города Новосибирска и мэрией города Новосибирска не принимались. В соответствии с действующим законодательством утверждение органом местного самоуправления формы типового договора купли-продажи не требуется.

Департамент также сообщает, что договоры купли-продажи заключаются в соответствии с требованиями действующего законодательства, при этом в договор по соглашению сторон могут включаться любые условия, не противоречащие закону и иным правовым актам, в том числе и условия о страховании недвижимого имущества на период действия залога.

Департамент признаёт, что при заключении договора купли-продажи возникли разногласия между Департаментом и ООО «Муар». ООО «Муар» обратилось в Арбитражный суд Новосибирской области с исковым заявлением к Департаменту. Решением Арбитражного суда Новосибирской области исковые требования ООО «Муар» были частично удовлетворены.

В настоящее время, пояснил Департамент, иных разногласий между Департаментом и субъектами малого и среднего предпринимательства не имеется.

Из представленных сведений и документов следует, что заявитель, как субъект малого предпринимательства, обратился в Департамент с заявлением о выкупе арендуемого имущества.

Департамент направил в ООО «Муар» проект договора, который предусматривает, что покупатель (ООО «Муар») обязан:

- застраховать выкупаемое имущество в пользу Департамента;

- заплатить пеню в размере 0,2% от неуплаченной суммы за каждый день просрочки платежа (при нарушении сроков платежа);

- заплатить штраф в размере 5% от цены нежилого помещения (при нарушении сроков платежа). Проект договора также предусматривал право продавца (Департамента) в одностороннем порядке без обращения в суд отказаться от исполнения договора (при нарушении сроков платежа), с возложением обязанности на покупателя (ООО «Муар») вернуть помещение.

Статья 4 Федерального закона от 22.07.2008 N 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» предусматривает, что решение об условиях приватизации муниципального имущества принимает орган местного самоуправления, уполномоченный на осуществление функций по приватизации имущества.

В соответствии с п. 3.3. Положения "О департаменте земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска", утверждённого решением Совета депутатов г. Новосибирска от 09.10.2007 N 708, к функциям Департамента относится приватизация муниципального имущества в порядке, устанавливаемом Советом депутатов города Новосибирска, а именно: Положения о приватизации муниципального имущества, находящегося в собственности города Новосибирска, утверждённого решением Совета депутатов г. Новосибирска от 29.04.2009 N 1200 (далее – Положение).

Пункт 3.3. Положения возлагает на Мэра право и обязанность утверждать условия приватизации муниципального имущества после их рассмотрения комиссией по приватизации. Департамент осуществляет подготовку проекта правового акта мэрии об утверждении условий приватизации муниципального имущества (решение об условиях приватизации) (п.3.1 Положения).

Пункт 3.2 указанного Положения предусматривает, что решение об условиях приватизации муниципального имущества должно содержать следующую информацию:

- наименование муниципального имущества и иные позволяющие его индивидуализировать данные (характеристика муниципального имущества);

- способ приватизации муниципального имущества;

- начальную цену муниципального имущества;

- срок рассрочки платежа (в случае ее предоставления);

- иные необходимые для приватизации муниципального имущества сведения в соответствии с законодательством Российской Федерации о приватизации.

Распоряжение мэрии города Новосибирска от 26.05.2010г. № 8415 «Об утверждении условий приватизации арендуемого обществом с ограниченной ответственностью "Муар" нежилого помещения по адресу: город Новосибирск, Центральный район, ул. Державина, 5» не содержит таких условий, как возложение обязанности на ООО «Муар»:

-по страхованию выкупаемого имущества в пользу Департамента;

- по оплате пени (при нарушении сроков платежа) в размере 0,2% от неуплаченной суммы за каждый день просрочки платежа;

- по оплате штрафа в размере 5% от цены нежилого помещения (при нарушении сроков платежа), а также право продавца (Департамента) в одностороннем порядке без обращения в суд отказаться от исполнения договора (при нарушении сроков платежа), с возложением обязанности на ООО «Муар» вернуть помещение.

Департамент считает (письмо от 15.02.2011г. № 31-2684.), что может включать и включает в договоры купли-продажи любые условия, не противоречащие закону и иным правовым актам в соответствии с ч.1 ст.422 ГК РФ, в том числе и условия о страховании недвижимого имущества на период действия залога.

Утверждённые и опубликованные распоряжения мэрии города Новосибирска об условиях приватизации муниципального имущества не содержат требования по возложению обязанности на покупателя: по страхованию выкупаемого имущества в пользу Департамента; по оплате пени (за нарушение сроков платежа) в размере 0,2% от неуплаченной суммы за каждый день просрочки платежа; по оплате штрафа в размере 5% от цены нежилого помещения (за нарушение сроков платежа), а также право продавца (Департамента) в одностороннем порядке без обращения в суд отказаться от исполнения договора (при нарушении сроков платежа), с возложением обязанности на продавца вернуть помещение.

При отчуждении недвижимого имущества продавец утрачивает права на него. Условие о страховании недвижимого имущества в пользу продавца ущемляет права покупателя, поскольку влечёт дополнительные финансовые затраты для покупателя (субъекта малого и среднего предпринимательства).

Департамент, включая в договоры купли-продажи условия, не предусмотренные утверждёнными мэром города Новосибирска условиями приватизации муниципального имущества, превышает свои полномочия и создаёт необоснованное препятствование осуществлению деятельности субъектами малого и среднего предпринимательства, что нарушает ч.1 ст. 15 Федерального закона «О защите конкуренции», поскольку приводит или может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

По существу дела Департамент пояснил следующее.

Устанавливая преимущественное право субъектов малого и среднего предпринимательства на приватизацию муниципальных нежилых помещений по льготной цене, государство исключает конкуренцию и делает невозможным применение норм о конкуренции к правоотношениям сторон по договору купли-продажи.

Департамент считает, что при заключении договора купли – продажи нежилого помещения № 1649, заключённого с ООО «Муар», нарушение норм антимонопольного законодательства невозможно, поскольку возникающие в такой ситуации правоотношения не входят в сферу действия Федерального закона «О защите конкуренции».

По мнению Департамента, условия договора купли – продажи нежилого помещения № 1649 не противоречат условиям приватизации муниципального имущества, утверждённым мэром города Новосибирска.

В случае несогласия с условиями предложенного Департаментом проекта договора, потенциальный покупатель вправе направить свои разногласия, а в случае не достижения соглашения, передать спор на разрешение суда.

Департамент просит прекратить рассмотрение дела № 21 о нарушении антимонопольного законодательства в связи с отсутствием нарушения антимонопольного законодательства в рассматриваемых действиях Департамента.

На заседании Комиссии представители Департамента поддержали ранее изложенную позицию, а также пояснили, что условия по страхованию выкупаемого имущества и о неустойках не относятся к существенным условиям договора.

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

1. Поскольку целью Федерального закона «О защите конкуренции» (среди прочих) является создание условий для эффективного функционирования товарных рынков (ч.2 ст.1), то действия органов местного самоуправления (иных органов, осуществляющих их функции), которые могут негативно повлиять на эффективность функционирования товарного рынка (необоснованное препятствование осуществлению деятельности хозяйствующих субъектов), могут и должны оцениваться антимонопольным органом на наличие (отсутствие) в них нарушений антимонопольного законодательства.

2. Положение «О департаменте земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска», утверждённое решением Совета депутатов г. Новосибирска от 09.10.2007 N 708 и Положение о приватизации муниципального имущества, находящегося в собственности города Новосибирска, утверждённое решением Совета депутатов г. Новосибирска от 29.04.2009 N 1200, на основании которых Департамент осуществляет свою функцию по приватизации муниципального имущества города Новосибирска, не наделяют Департамент полномочиями по включению в договоры купли – продажи (приватизации) условий, не предусмотренных условиями приватизации, утверждёнными мэром

города Новосибирска.

3. Пояснения Департамента о том, что условия договора купли – продажи (приватизации) по страхованию выкупаемого имущества и о неустойках не относятся к существенным условиям договора, противоречат ч.1 ст. 432 ГК РФ, которая гласит, что существенными являются также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Согласно положениям пункта 1 статьи 330 ГК РФ неустойкой (штрафом, пеней) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения.

Таким образом, если неустойка или страхование покупаемого имущества не предусмотрены действующим законодательством (требует согласование сторон), то они относятся к существенным условиям договора.

4. В соответствии с позицией Конституционного Суда РФ (определение от 08.02.2011 N 131-О-О) при заключении договоров о продаже субъектам малого и среднего предпринимательства муниципального имущества муниципальные образования, выступающие в отношениях, регулируемых гражданским законодательством, на равных началах с другими участниками гражданского оборота (пункт 1 статьи 124 ГК Российской Федерации), вправе действовать своей волей в своем интересе, поскольку это право не ограничено основанным на Конституции Российской Федерации федеральным законом. Вместе с тем, определяя условия этих договоров, включая порядок оплаты приватизируемого имущества, органы местного самоуправления не должны включать в них требования, которые для субъектов малого и среднего предпринимательства фактически означали бы невозможность реализации установленного законом права на приобретение арендуемых ими объектов недвижимости путем выкупа.

Включая в договор условие, которое влечёт для субъекта малого предпринимательства дополнительные финансовые затраты в момент заключения договора (страхование покупаемого имущества), а так же устанавливая размер неустойки, который ставит под угрозу финансовое положение указанного субъекта в будущем, Департамент фактически создаёт невыгодные условия для реализации установленного законом права на приобретение арендуемых ими объектов недвижимости путем выкупа.

5. Действия Департамента, выразившиеся в создании невыгодных условий приватизации и возложении дополнительных финансовых обязательств на субъекты малого и среднего предпринимательства, могут негативно повлиять на эффективность функционирования товарного рынка и привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Основания для прекращения рассматриваемого дела отсутствуют.

Учитывая изложенные обстоятельства и руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, частью 1 статьи 49, частью 1 статьи 50 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать департамент земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска нарушившим часть 1 статьи 15 Федерального закона «О защите конкуренции» путём создания необоснованного препятствования осуществлению деятельности субъектами малого и среднего предпринимательства, а именно: включение в договоры купли-продажи муниципального имущества невыгодных условий приватизации и возложение дополнительных финансовых обязательств на субъекты малого и среднего предпринимательства, которые не предусмотрены условиями приватизации муниципального имущества, утверждёнными мэром города Новосибирска.

2. Признать имеющиеся материалы достаточными для выдачи департаменту земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска предписания о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции, а именно:

- исключить из проектов договоров купли-продажи (приватизации), направленных в порядке ч. 2 ст. 4 Федерального закона «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» субъектам малого и среднего предпринимательства, положения, не предусмотренные условиями приватизации муниципального имущества, утверждёнными мэром города Новосибирска;

- не включать в проекты договоров купли-продажи (приватизации), подлежащих направлению в порядке ч. 2 ст. 4 Федерального закона «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» субъектам малого и среднего предпринимательства, положения, не предусмотренные условиями приватизации муниципального имущества, утверждёнными мэром города Новосибирска.

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.

Председатель Комиссии А.А. Ельчанинов

Члены Комиссии

Н.П. Камнева

В.А. Донских

ПРЕДПИСАНИЕ № 19

о прекращении нарушения антимонопольного законодательства

17 мая 2011г. 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;

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

Донских В.А.– главный 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 17.05.2011г. по делу № 21 от 31.03.2011г. о нарушении департаментом земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска (ул. Красный проспект, 50, город Новосибирск, 630091) части 1 статьи 15 Федерального закона РФ «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Департаменту земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска в срок до 20.06.2011г. устранить нарушение ч. 1 ст. 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006г. «О защите конкуренции», выразившееся в создании необоснованного препятствования осуществлению деятельности субъектами малого и среднего предпринимательства, а именно: включение в договоры купли-продажи муниципального имущества невыгодных условий приватизации и возложение дополнительных финансовых обязательств на субъекты малого и среднего предпринимательства, которые не предусмотрены условиями приватизации муниципального имущества, утверждёнными мэром города Новосибирска.

2. С целью исполнения настоящего предписания департаменту земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска обходимо совершить действия, направленные на обеспечение конкуренции, а именно:

- исключить из проектов договоров купли-продажи (приватизации), направленных в порядке ч. 2 ст. 4 Федерального закона «Об особенностях отчуждения

недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» субъектам малого и среднего предпринимательства, положения, не предусмотренные условиями приватизации муниципального имущества, утверждёнными мэром города Новосибирска;

- не включать в проекты договоров купли-продажи (приватизации), подлежащих направлению в порядке ч. 2 ст. 4 Федерального закона «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» субъектам малого и среднего предпринимательства, положения, не предусмотренные условиями приватизации муниципального имущества, утверждёнными мэром города Новосибирска.

3. Об исполнении настоящего предписания департаменту земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска сообщить в Новосибирское УФАС России до 27.06.2011г., 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

Н.П. Камнева

Члены Комиссии

В.А. Донских