

## РЕШЕНИЕ

Резолютивная часть решения оглашена 26 марта 2014 г. г. Новосибирск

Решение в полном объеме изготовлено 09 апреля 2014 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,

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

Иванов С.А. – специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член Комиссии,

рассмотрев дело № 5, возбужденное 24.02.2014 г. по признакам нарушения администрацией Искитимского района Новосибирской области (ул. Пушкина, д. 51, г. Искитим, Новосибирская область, 633209) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

в присутствии «...»

### УСТАНОВИЛА:

На основании Приказа Новосибирского УФАС России № 328 от 05.11.2013г. была проведена плановая проверка соблюдения Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» администрацией Искитимского района Новосибирской области. По результатам проверки составлен акт № 05-05 от 11.02.2014г., указывающий на наличие признаков нарушения антимонопольного законодательства в действиях администрации Искитимского района Новосибирской области, которые выразились в заключении ряда договоров аренды нежилых помещений (№ 14/п от 12.06.2013; № 15/п от 01.07.2013; № 17/п от 27.06.2011; № 16/п от 27.06.2011) согласно которым, плательщиками оценки рыночной стоимости муниципального имущества являлись различные хозяйствующие субъекты.

В соответствии с п. 1 ч. 8 ст. 44, ч 12 ст. 44 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.06.2006 «О защите конкуренции» приказом Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области № 48 от 24.02.2014г. в отношении администрации Искитимского района Новосибирской области возбуждено дело о нарушении антимонопольного законодательства.

Администрация Искитимского района Новосибирской области представила следующие пояснения по существу дела (вх. № 2698 от 24.03.2014).

По вопросу применения в типовом проекте договора аренды нежилых помещений (приложение №3) к нормативному акту утвержденному Решением Совета депутатов Искитимского района от 21.09.2010 № 47, в договорах № 14/п от 12.07.2013 г., № 15/п от 01.07.2013 г., № 17/п от 27.06.2011 г., № 16/п от 27.06.2011 г., №8/п от 15.07.2010 г., № 28/п от 01.07.2010 обязанностей Арендатора ответчик поясняет, что подпунктом.2.2.18 типового договора аренды и названных договоров, предусмотрено проведение оценки объекта аренды арендатором.

Однако в акте № 05-05 от 11.02.2014 г. было указано, что согласно вышеназванных договоров плательщиками оценки рыночной стоимости арендной платы за арендуемое имущество являлись хозяйствующие субъекты, данные выводы не соответствуют действительности, так как «оценка объекта аренды» и «оценка рыночной стоимости арендной платы» совершенно разные понятия и имеют разный экономический и юридический смысл.

При проведении торгов и заключении договоров аренды администрация Искитимского района за свой счет и от своего имени заказывает оценку 1 кв.м восстановительной рыночной стоимости объекта, которая используется для расчета начального размера арендной платы.

Орган местного самоуправления вправе требовать от потенциальных арендаторов муниципального имущества включения в договор аренды муниципальной собственности условия о заключении лицом, ставшим арендатором, договора страхования арендуемого имущества на определенных условиях.

Указанная в п.п. 2.2.18. типового договора оценка рыночной стоимости объекта проводится только в целях обеспечения страхования имущества арендатором, и для расчета арендной платы не применяется, т.е. фактически является этапом страхования имущества (обязанностью арендатора) и является гарантом защиты имущественных прав арендатора, правомерность подобных действий муниципального образования по страхованию имущества подтверждена Постановлением Президиума ВАС РФ от 08.11.2011 № 8418/11. Из части второй ст. 8 Федерального закона от 29.07.1998. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» следует, что обязательная оценка производится в случае распоряжения государственным и муниципальным имуществом, однако договор страхования имущества не является сделкой по распоряжению имуществом, следовательно, не может служить признаком препятствия осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами и ограничивать конкуренцию в сфере аренды муниципального имущества и на рынке оценочных услуг и влиять на размещение заказа для муниципальных нужд, т.к. для получения услуг по оценке для страхования арендаторы не размещают заказы для муниципальных нужд.

При предоставлении имущества в аренду (т.е. распоряжении имуществом) оценки рыночной стоимости для расчета арендной платы производит только администрация Искитимского района и дальнейшее предоставление имущества осуществляет в соответствии с Приказом Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 №67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса».

То есть, исходя из изложенного, поскольку результаты оценки проводимой арендатором по п.п. 2.2.18. договора используются арендатором только для определения страховой суммы выплаты арендатору при наступлении страхового случая и, собственно, являются требованиями к условиям страхования, а не требованием к хозяйствующему субъекту или товару, то никак не влияют на

размер арендной платы, условия и порядок предоставления имущества при осуществлении распоряжения им, то и нарушений п.2 ст. 15 Закона о защите конкуренции выражающихся в необоснованном препятствовании осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами, в том числе путем установления не предусмотренных законодательством Российской Федерации требований к товарам или к хозяйствующим субъектам не усматривается. Фактически условия п.п.2.2.18. не являются существенными для предоставления имущества в аренду, так как гарантия сохранности предоставленного имущества обеспечивается так же п.4.3. договора. Подготовлен проект о внесении изменений в типовой договор аренды и предложен на рассмотрение Совета депутатов Искитимского района Новосибирской области, исключающих неверное толкование подпункта 2.2.18.

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

В акте № 05-05 по результатам проверки была допущена техническая ошибка, словосочетание «плательщиками оценки рыночной стоимости арендной платы за арендуемое муниципальное имущество являлись различные хозяйствующие субъекты» следует читать как «плательщиками оценки арендуемого муниципального имущества являлись различные хозяйствующие субъекты».

Решением Совета депутатов Искитимского района Новосибирской области № 47 от 21.09.2010г. установлен типовой договор аренды нежилых помещений (приложение № 3 к решению сессии Совета депутатов).

Пунктом 2.2.18 вышеуказанного договора установлено, что арендодатель уполномочивает арендатора один раз в год производить оценку объекта аренды от имени арендодателя за счет собственных средств арендатора. Средства, затраченные на проведение оценки, возмещению не подлежат. Установление данного требования противоречит действующему законодательству и является препятствованием осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами, являющимися арендаторами муниципального имущества Искитимского района Новосибирской области.

На основании типового договора в период с 2010 по 2013 гг. администрацией Искитимского района был подписан ряд договоров аренды нежилых помещений (№ 14/п от 12.06.2013; № 15/п от 01.07.2013; № 17/п от 27.06.2011; № 16/п от 27.06.2011; № 31/п 15.07.2010; 28/п от 01.07.2010 ) согласно которым, плательщиками оценки арендуемого муниципального имущества являлись различные хозяйствующие субъекты.

Статья 8 Федерального закона № ФЗ-135 от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» определяет, что проведение оценки объектов оценки является обязательным в случае вовлечения в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям.

Статья 10 Федерального закона № ФЗ-135 от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» определяет что отношении оценки объектов, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, договор 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, договор на оценку заключается без участия арендатора.

Установление обязательств арендатора по ежегодной оценке арендуемого муниципального имущества создает неравные условия между арендаторами имущества в Искитимском районе, что приводит или может привести к ограничению конкуренции на соответствующем товарном рынке и тем самым нарушает ч. 1. ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

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

#### РЕШИЛА:

1. Признать администрацию Искитимского района Новосибирской области (ул. Пушкина, д. 51, г. Искитим, Новосибирская область, 633209) нарушившим часть 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции». Нарушение выразилось во включении в ряд договоров аренды нежилых помещений (№ 14/п от 12.06.2013; № 15/п от 01.07.2013; № 17/п от 27.06.2011; № 16/п от 27.06.2011) условия о том, что плательщиками оценки арендуемого муниципального имущества являются хозяйствующие субъекты.
2. Поскольку договоры аренды заключены и действуют, предписание не выдавать.
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.