

Решение и предписание Комиссии Управления Федеральной антимонопольной службы по Тверской области по делу № 04-6/38-2009 о нарушении Территориальным управлением Росимущества по Тверской области части 1 статьи 15, части 1 статьи 17, статьи 19 Федерального закона «О защите конкуренции» в связи с распоряжением федеральным имуществом, расположенным по адресу: г. Тверь, ул. Новоторжская, д. 24

**РЕШЕНИЕ
по делу № 04-6/38-2009**

Принято: 10 февраля 2010 года г.Тверь

Изготовлено в полном объеме: 24 февраля 2010 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Тверской области по рассмотрению дела о нарушениях антимонопольного законодательства в составе:

Председатель Демина И.С., руководитель управления;

члены Комиссии:

- Посохова Л.В., заместитель руководителя управления;

- Красюкова Л.К., начальник отдела контроля органов власти;

- Шуклина М.Ю., специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

в присутствии представителей:

- Территориального управления Росимущества по Тверской области: Степанова А.В., Аслановой В.Ю., Гаранина А.В. (по доверенности от 17.12.2009 № 7846-04);

- ОАО «Торговый дом «Связь»: Бутырского Л.Б. (по доверенности от 10.12.2009 № 11);

- ОАО «ПИ «Тверьгражданпроект»: Андреева И.Р.(по доверенности от 15.01.2010 № 1)

в отсутствие представителей ОООУправляющая компания «СПЕКТР», надлежаще уведомленного о месте и дате рассмотрения дела,

рассмотрев на заседаниях 17.12.2009, 19.01.2010, 26.01.2010 и 10.02.2010 дело № 04-6/38-2009 по признакам нарушения Территориальным управлением Росимущества по Тверской области статей 15, 16 и 19 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в предоставлении ОАО «Торговый дом «Связь» федерального недвижимого имущества, расположенного по адресу г.Тверь, ул. Новоторжская, д. 24, без торгов и по льготной арендной плате,

установила:

В рамках полномочий, установленных частью 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.06 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон «О защите конкуренции»), Тверским УФАС России был установлен факт заключения Территориальным управлением Росимущества по Тверской области (далее - Территориальное управление) с ОАО «Торговый дом «Связь» договора аренды от 06.09.2007 № П1095-Т (далее - договор № 1095) на объект недвижимого федерального имущества, расположенного по адресу г.Тверь, ул. Новоторжская, д. 24 (главный корпус) без торгов.

Рассмотрев имеющиеся материалы, пояснения и возражения лиц, участвующих в деле, Комиссия пришла к выводу о наличии в действиях Территориального управления нарушений антимонопольного законодательства, руководствуясь нижеследующим.

1. Территориальное управление является федеральным органом исполнительной

власти, осуществляющим функции по управлению федеральным имуществом, расположенным на территории Тверской области, в соответствии с Положением о территориальном управлении, утвержденным приказом Федерального агентства по управлению государственным имуществом (далее – Росимущество) от 01.02.2005 № 37.

Здание по адресу г.Тверь, ул. Новоторжская, 24 (главный корпус, далее – объект) находится в федеральной собственности, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права собственности от 08.10.2008 серия <...> - АБ272812 (запись регистрации № 69-69-02/095/2008-017). Согласно постановлению Законодательного собрания Тверской области от 27.11.1997 № 647 вышеуказанный объект является объектом культурного наследия.

Действующим законодательством установлен порядок предоставления в аренду федерального недвижимого имущества.

Предоставление в аренду федерального недвижимого имущества осуществляется в соответствии с нормами Гражданского Кодекса Российской Федерации, а также положениями постановления Правительства от 30.06.1998 № 685 «О мерах по обеспечению поступления в федеральный бюджет доходов от использования федерального имущества» (в редакции постановления Правительства от 23.03.2006 № 156, далее – постановление Правительства № 685), установившего норму о заключении договоров аренды недвижимого имущества, находящегося в федеральной собственности, на конкурсной основе – пункт 3 постановления Правительства № 685 (норма действует с 04.04.2006).

Кроме того, постановление Правительства № 685 устанавливает, что стартовый размер арендной платы федерального имущества на торгах определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, исчисляемого на основании отчета об оценке объект, в порядке, установленном Минэкономразвития России.

2. Договор № 1095 между Территориальным управлением и ОАО «Торговый дом «Связь» был заключен на объект площадью 3991,3 кв.м. на срок по 31.12.2056, считается заключенным с 05.12.2008, с момента государственной регистрации (п.1.2 договора № 1095) в Управлении Федеральной регистрационной службы по Тверской области (запись регистрации № 69-69-02/146/2008-386 от 05.12.2008).

Арендная плата (включая НДС) определена в размере 482 684,42 руб. в месяц. При этом оценка имущества с целью определения размера арендной платы не проводилась, что противоречит положениям постановления Правительства № 685.

Помимо арендной платы арендатор оплачивает иные платежи: плату за землю, эксплуатационные расходы и коммунальные услуги по отдельным договорам (пункты 4.4 и 4.8 договора №1095).

Цель использования объекта по договору № 1095: административные цели, оказание услуг, торговая деятельность и иная уставная деятельность. Объект передан и поступил в фактическое пользование ОАО «Торговый дом «Связь» 06.07.2007 согласно акту приема-передачи от 06.09.2007.

До вступления в действие договора № 1095 действовал договор аренды № 1041, пролонгированный дополнительным соглашением от 24.12.2007 № 1 сроком до 25.12.2008. Предметом договора № 1041 являлась аренда федерального недвижимого имущества площадью 2784,8 кв.м. с арендной платой 482 684,42 руб. в месяц (из них: арендная плата – 409054,59 руб., НДС – 73629,83 руб.), что соответствует отчету об оценке № 144 от 16.10.2006, проведенному в целях передачи имущества ОАО «Торговый дом «Связь».

Цель использования объекта по договору № 1041 – административные цели.

Договор № 1041 расторгнут 05.12.2008 согласно дополнительному соглашению от 15.12.2008 № 2 и согласно акту приема-передачи от 05.12.2008 ОАО «Торговый дом «Связь» возвратил Территориальному управлению арендуемый объект площадью 2784,8 кв.м.

3. Сравнительный анализ договора № 1041 и договора № 1095 свидетельствует о следующем.

Договор № 1041 и договор № 1095 отличаются предметом (аренда объекта культурного наследия и аренда соответственно), площадью арендуемого имущества (2784,8 кв.м и 3991,3 кв.м соответственно) и целевым использованием передаваемого в аренду объекта (исключительно административные цели и совокупность: административные цели, оказание услуг, торговая деятельность и иная уставная деятельность соответственно).

При этом как по договору № 1041, так и по договору № 1095 установлена одинаковая величина арендной платы - 482 684,42 руб. в месяц, хотя площадь арендуемого федерального недвижимого имущества существенно увеличилась с 2784,8 кв.м (договор № 1041) до 3991,3 кв.м (договор № 1095). Таким образом, 1206,9 кв.м недвижимого федерального имущества фактически передано в пользование коммерческой организации безвозмездно.

Кроме того, при заключении договора аренды № 1095 не проводилась оценка арендной платы в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, что противоречит постановлению Правительства № 685.

В соответствии с пунктом 20 статьи 4 Закона «О защите конкуренции» государственная помощь (государственная преференция в действующей редакции Закона «О защите конкуренции») – это предоставление федеральными органами исполнительной власти преимуществ, которое обеспечивает отдельным хозяйствующим субъектам по сравнению с другими участниками рынка (потенциальными участниками рынка) более выгодные условия деятельности на соответствующем товарном рынке, путем передачи имущества и (или) иных объектов гражданских прав, прав доступа к информации в приоритетном порядке.

Предоставление имущества в безвозмездное пользование или по льготной арендной плате обеспечивает ОАО «Торговый дом «Связь» более выгодные условия деятельности и является предоставлением государственной помощи (в настоящее время Закон «О защите конкуренции» именуется такие действия как государственную преференцию).

Статья 19 Закона «О защите конкуренции» содержит исчерпывающий перечень целей, для реализации которых может предоставляться государственная помощь/государственная преференция, в числе которых отсутствуют как цели, поименованные в договоре № 1095 (административные цели, оказание услуг, торговая деятельность и иная уставная коммерческая деятельность), так и цели, для которых ОАО «Торговый дом «Связь» фактически использует арендованное имущество – сдача в субаренду иным коммерческим организациям с извлечением коммерческой выгоды в виде существенно более высокой арендной платы (ОАО «Торговый дом «Связь» передал в субаренду ООО «Спектр» все арендованное по договору № 1095 имущество - 3991,3 кв.м).

Вышеизложенное свидетельствует о том, что Территориальное управление незаконно, в нарушение статей 19 и 20 Закона «О защите конкуренции» предоставило ОАО «Торговый дом «Связь» государственную помощь/государственную преференцию в виде передачи в аренду 1206,9 кв.м федерального недвижимого имущества безвозмездно, чем нанесло федеральному бюджету значительный ущерб, равный размеру арендной платы за

1206,9 кв.м за период более 1 года.

Кроме того, любая государственная помощь/государственная преференция в соответствии со статьей 20 Закона «О защите конкуренции» может предоставляться только с предварительного согласия в письменной форме антимонопольного органа по ходатайству соответствующего федерального органа исполнительной власти. Вышеуказанного ходатайства в адрес Тверского УФАС России от Территориального управления не поступало.

4. После возбуждения Тверским УФАС России дела № 04-6/38-2009 в отношении Территориального управления между последним и ОАО «Торговый дом «Связь» заключено дополнительное соглашение от 20.01.2010 № 1 к договору № 1095 от 06.09.2007, согласно которому арендная плата по договору № 1095 существенно увеличена и составляет 665 014,38 руб. в месяц, что соответствует Отчету № 2251 об оценке рыночной стоимости прав пользования недвижимым имуществом – помещениями общей площадью 3 991,3 кв.м, г.Тверь, ул.Новоторжская, д.24, от 2010.2009, выполненному ООО «РЭА центр «Перспектива». При этом дополнительное соглашение вступает в силу с момента государственной регистрации и распространяет свое действие на период с 05.12.2008 – с момента государственной регистрации договора № 1095, хотя фактически ОАО «Торговый дом «Связь» получил в пользование имущество площадью 3991,3 кв.м по акту приема-передачи от 06.09.2007, и не предусматривает ни срока, ни графика оплаты задолженности и возмещения федеральному бюджету недополученной арендной платы.

На дату вынесения решения сведения о государственной регистрации дополнительного соглашения не представлены.

Письмом от 08.02.2010 № 3 ОАО «Торговый дом «Связь» сообщило об отсутствии возможности погашения задолженности, что ставит под сомнение намерения последнего исполнить заключенное дополнительное соглашение от 20.01.2010 № 1 к договору № 1095 от 06.09.2007 об увеличении с 05.12.2008 размера арендной платы и возместить величину недополученной арендной платы.

Сведений о том, что Территориальным управлением предпринимались действенные меры по взысканию задолженности по арендной плате не представлено.

Таким образом, по вине Территориального управления ОАО «Торговый дом «Связь» незаконно получало экономическую выгоду в виде неоплаченной арендной платы в размере 182 329,96 руб. ежемесячно или за период с 05.12.2008 (с момента государственной регистрации договора № 1095) по 05.02.2010 (14 месяцев) - 2 552 619,40 руб., а за период с 06.09.2007 (с момента фактической передачи имущества по договору №1095) 06.02.2010 (29 месяцев) – 5 287 568,80 руб.

5. Территориальное управление обосновало заключение договора № 1095 без проведения конкурсных процедур нормами статьи 621 Гражданского Кодекса Российской Федерации о преимущественном праве арендатора на заключение договора аренды на новый срок, поскольку ранее с Арендатором был заключен договор аренды объекта культурного наследия от 02.04.2007 № П 1041-Т (договор № 1041), предусматривающий преимущественное право арендатора (п.3.5.2 договора № 1041).

Вместе с тем часть 1 статьи 621 Гражданского Кодекса Российской Федерации устанавливает следующее: если иное не предусмотрено законом или договором аренды, 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. Таким образом, договор аренды, заключенный в соответствии с пунктом 1 статьи 621 ГК РФ на новый срок, является новым договором аренды. При этом при заключении договора аренды на новый срок условия договора могут быть изменены по соглашению сторон.

На момент заключения договора № 1095 (06.09.2007) и фактической передачи федерального недвижимого имущества согласно акту приема-передачи от 06.07.2007 подлежала применению императивная норма пункта 3 постановления Правительства № 685 (в редакции от 23.03.2006 № 156), вступившая в силу 04.04.2006 о заключении договоров аренды объектов недвижимого имущества, находящихся в федеральной собственности на конкурсной основе и определении стартового размера арендной платы на основании отчета об оценке объекта в порядке, установленном Минэкономразвития России.

Вышеуказанное постановление содержит исчерпывающий перечень допускаемых случаев заключения договоров аренды без проведения конкурса:

- передача в аренду в соответствии с решениями Президента Российской Федерации и Правительства Российской Федерации;
- предоставление помещения взамен изымаемого для государственных нужд, а также в связи с реконструкцией или сносом зданий или сооружений по инициативе собственника в период действия договора аренды;
- заключение договора аренды на основании вступившего в законную силу решения суда;
- установление федеральными законами или изданными до принятия настоящего постановления нормативными правовыми актами Российской Федерации особого порядка распоряжения объектами недвижимого имущества;
- передача имущества в аренду лицу, являющемуся собственником недвижимого имущества, с которым передаваемое имущество неразрывно связано по своим техническим характеристикам, месту нахождения и назначению.

Передача в аренду федерального имущества ОАО «Торговый дом «Связь» по договору № 1095 не подпадает ни под одно из перечисленных в постановлении Правительства № 685 исключений.

Проведение конкурсных процедур призвано обеспечивать равные возможности арендаторов на право заключения договора аренды на объект федерального недвижимого имущества, а также поступление в федеральный бюджет доходов от имущества. Отказ от проведения конкурсных процедур и заключение договора аренды на объект федерального недвижимого имущества с арендатором, не прошедшим такой отбор, влечет за собой невозможность равного доступа потенциальным арендаторам к объектам федерального недвижимого имущества и не обеспечивает эффективность использования федерального имущества.

Материалы дела свидетельствуют о заинтересованности коммерческих организаций в получении в аренду как отдельных помещений, так и всего объекта, в том числе на условиях более высокой арендной платы.

Так, в период действия договора № 1041 ОАО «Торговый дом «Связь» по согласованию с Территориальным управлением непосредственно в день заключения договора аренды передало по договорам субаренды коммерческим организациям 2658,9 кв. м, из предоставленных в аренду 2784,8 кв.м, получив значительную коммерческую выгоду, в том числе:

- по договору субаренды от 02.04.2007 № 22/04 (с учетом пролонгации дополнительными соглашениями от 31.03.2008 и 02.06.2008) к договору № 1041 ОАО «ЦентрТелеком» передано в субаренду 2516,5 кв.м с арендной платой 714109,36 руб. в месяц или 283,77 руб. в месяц за 1 кв.м (в то время как в федеральный

бюджет перечислена по договору № 1041 арендная плата из расчета 173,33 руб. в месяц за 1 кв.м);

- по договору субаренды от 02.04.2007 № 25/04 к договору № 1041 ООО «МонтажСервис» передано с 01.01.2007 по 29.02.2008 в субаренду 2 кв.м с арендной платой 637, 15 руб. в месяц или 318,58 руб. в месяц за 1 кв.м (в то время как в федеральный бюджет перечислена по договору № 1041 арендная плата из расчета 173,33 руб. в месяц за 1 кв.м);

- по договору субаренды от 01.04.2007 № 25/04 (с последующей пролонгацией по 25.12.2008) ООО «Фортуна» передано 124,9 кв.м с арендной платой 49339,57 руб. в месяц или 395,03 руб. в месяц за 1 кв.м (в то время как в федеральный бюджет перечислена по договору № 1041 арендная плата из расчета 173,33 руб. в месяц за 1 кв.м);

- по договору субаренды от 01.04.2007 № 23/04 (с последующей пролонгацией по 25.12.2008) ИП Семенов Е.В. передано 15,5 кв.м с арендной платой 6123 руб. в месяц под парикмахерскую или 395 руб. в месяц за 1 кв.м (в то время как в федеральный бюджет перечислена по договору № 1041 арендная плата из расчета 173,33 руб. в месяц за 1 кв.м).

Помимо арендной платы субарендатор оплачивает иные платежи: (эксплуатационные, коммунальные платежи и налоги (раздел 4 договоров субаренды)).

В период действия договора № 1095 ОАО «Торговый дом «Связь» передало по договору субаренды от 15.09.2009 ООО УК «СПЕКТР» все арендованные площади - 3991,3 кв.м на весь срок действия договора аренды - по 31.12.2056 с арендной платой – 506818,34 руб. в месяц, получив значительную коммерческую выгоду (перечисление в федеральный бюджет по договору № 1041 в виде арендной платы составило 482 684,42 руб. в месяц).

ООО УК «СПЕКТР» 11.12.2009 по краткосрочному договору субаренды передало ОАО «ПИ «Тверьгражданпроект» 1800,1 кв.м с арендной платой в месяц в размере 58 135, 0 руб. за 166,1 кв.м (подвальные помещения) и 1 021 250 руб. за остальные помещения.

Территориальное управление, нарушив требование постановления Правительства № 685, и передав объект в аренду без конкурса, не обеспечило выполнение основной функции – функции эффективного управления федеральным имуществом, и предоставило ОАО «Торговый дом «Связь» возможность получения значительной коммерческой выгоды при использовании федерального имущества.

Право передавать арендованное по договору № 1095 имущество в субаренду предоставлено Территориальным управлением посредством включения в договор № 1095 положений о праве распоряжаться предоставленным по Договору имущественным правом и сдавать в субаренду без каких-либо дополнительных согласий и разрешений арендодателя (пункты 3.4.1 и 3.4.2 договора № 1095).

В соответствии с частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в частности, предоставляющие отдельному хозяйствующему субъекту (хозяйствующим субъектам) государственное или муниципальное имущество в приоритетном порядке за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и

(или) осуществления таких действий (бездействия).

Заключение договора № 1095 между Территориальным управлением и ОАО «Торговый дом «Связь» без проведения конкурса, при наличии претендентов, готовых получить вышеуказанное имущество по более высокой арендной плате, привело к ограничению конкуренции и является нарушением части 1 статьи 15 Закона «О защите конкуренции», поскольку необоснованно предоставляет государственное имущество в приоритетном порядке и обеспечивает более выгодные условия деятельности.

Для обеспечения конкуренции, поддержка которой гарантируется Конституцией Российской Федерации (статья 8), органы исполнительной власти, осуществляющие функции по управлению федеральным имуществом, должны при заключении договоров аренды объектов федерального недвижимого имущества обеспечивать равные условия доступа для хозяйствующих субъектов к этим ограниченным ресурсам. Безусловным требованием в обеспечении такого равного доступа и его гарантией является соблюдение органом исполнительной власти, осуществляющим функции по управлению федеральным имуществом, порядка предоставления в аренду федерального недвижимого имущества, установленного пунктом 3 постановления Правительства № 685. Конкурс, как состязательная процедура, отвечает целям конкуренции. Факт заключения Территориальным управлением договора аренды объекта недвижимого имущества № 1095 с Обществом без участия в состязательных процедурах, исключило возможность равного доступа к данному ресурсу иных хозяйствующих субъектов.

6. В соответствии с условием пункта 1.2 Договора № 1095 и требованиями статьи 433 ГК РФ договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации. Согласно статье 165 ГК РФ несоблюдение требования о государственной регистрации сделки влечет её недействительность и такая сделка является ничтожной.

Поскольку Договор № 1095 был зарегистрирован в Управлении Федеральной регистрационной службы по Тверской области 05.12.2008 (запись регистрации № 69-69-02/146/2008-386 от 05.12.2008), Договор № 1095 считается заключенным с 05.12.2008.

На момент регистрации Договора № 1095, а также заключения договоров субаренды: от 15.09.2009 между ОАО «Торговый дом «Связь» (Общество) и ООО УК «СПЕКТР», по которому последнему были переданы все арендованные Обществом помещения; от 11.12.2009 между ООО УК «СПЕКТР» и ОАО «ПИ «Тверьгражданпроект», вступила в силу с 02.07.2008 статья 17.1 Закона «О защите конкуренции», введенная в данный Закон Федеральным законом от 30.06.2008 № 108-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О концессионных соглашениях» и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

В соответствии со статьей 17.1 Закона «О защите конкуренции» заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения таких договоров, за исключением названных в части 1 данной статьи случаев. Исключения, установленные частью 1 статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции», в рассматриваемых случаях отсутствуют.

Следовательно, заключение договоров субаренды государственного имущества после 01.07.2008 также должно осуществляться по результатам торгов. Однако Территориальным управлением в период с 02.07.2008 по 05.12.2008 не были предприняты действия по приведению заключенного, но не зарегистрированного договора № 1095 в соответствие с законодательными нормами. В частности, из договоров не были исключены пункты 3.4.1 и 3.4.2 о праве распоряжаться предоставленным по Договору имущественным правом и сдавать в субаренду арендованное имущество без дополнительных разрешений и согласия арендатора. Также не были предприняты действия по расторжению незарегистрированного договора № 1095, который на момент государственной регистрации и вступления в силу противоречил законодательным нормам, и выставлению объекта федеральной собственности на торги.

Следовательно, долгосрочный договор аренды №1095 (государственная регистрация от 05.12.2008) и договоры субаренды от 15.09.2009 от 11.12.2009 на основании данного договора заключены с нарушением статьи 17.1 Закона.

Комиссия также отмечает, что Договор № 1095 между Территориальным управлением и ООО «Торговый дом «Связь» и договор субаренды от 15.09.2009 между ОАО «Торговый дом «Связь» и ООО «УК «СПЕКТР», заключены в интересах одной группы лиц, имеющей общие коммерческие интересы и соответствующей понятию группы лиц, установленной пунктам 13 и 14 части 1 статьи 9 Закона «О защите конкуренции».

Доводы Территориального управления о возможности заключения договора аренды № 1095 без торгов в связи с необходимостью управления зданием, являющимся объектом культурного наследия, одним лицом, несостоятельны. В соответствии с частью 5 статьи 55 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» обязательным условием заключения договора аренды объекта культурного наследия является охранное обязательство пользователя объектом культурного наследия, которое должно включать в себя требования к содержанию объекта культурного наследия, условиям доступа к нему граждан, порядку и срокам проведения реставрационных, ремонтных и иных работ по его сохранению, а также иные обеспечивающие сохранность объекта требования. Следовательно, любое лицо, получившее право владения и (или) пользования объектом культурного наследия, обязано обеспечить сохранность объекта в соответствии с охранным обязательством. Согласно информации ОАО «Торговый дом «Связь» от 13.01.2010 № 2 ОАО «Торговый дом «Связь» заключил договоры с поставщиками услуг с 01.10.2009. До этой даты договоры с поставщиками услуг заключались субарендатором - Тверским филиалом ОАО «Центр Телеком», а арендатор - ОАО «Торговый дом «Связь» лишь компенсировал субарендатору часть коммунальных расходов пропорционально занимаемым помещениям на основании договора № 117-ДО от 01.01.2003. Таким образом, ОАО «Торговый дом «Связь» до 01.10.2009 фактически не выполнял обязанности по управлению объектом в части коммунальных услуг. Кроме того, заключение договоров на содержание объекта, а также на оказание коммунальных услуг могло быть условием торгов на право аренды объекта в целом и /или отдельных его помещений.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать Территориальное управление Росимущества по Тверской области нарушившим часть 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в части заключения с ОАО «Торговый дом «Связь» договора аренды № п 1095-т федерального имущества по адресу: г Тверь, ул.Новоторжская, д. 24 без торгов.

2. Признать Территориальное управление Росимущества по Тверской области нарушившим часть 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в части заключения с ОАО «Торговый дом «Связь» долгосрочного договора аренды № п 1095-т федерального имущества по адресу: г Тверь, ул.Новоторжская, д. 24 без торгов.

3. Признать Территориальное управление Росимущества по Тверской области нарушившим статью 19 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в части предоставления ОАО «Торговый дом «Связь» государственной помощи в виде передачи в безвозмездное пользование помещений площадью 1206,9 кв.м по договору аренды № п 1095-т федерального имущества по адресу: г Тверь, ул.Новоторжская, д. 24.

3. Выдать Территориальному управлению Росимущества по Тверской области предписание по делу № 04-6/38-2009.

Председатель Комиссии: И.С.Демина

Члены Комиссии: Л.В. Посохова

Л.К. Красюкова

М.Ю. Шуклина

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия.

ПРЕДПИСАНИЕ **по делу № 04-6/38-2009**

24 февраля 2010 года г. Тверь

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Тверской области по рассмотрению дела о нарушениях антимонопольного законодательства в составе:

Председатель Комиссии: Демина И.С., руководитель управления;

члены Комиссии:

- Посохова Л.В., заместитель руководителя управления;

- Красюкова Л.К., начальник отдела контроля органов власти;

- Шуклина М.Ю., специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 50 Закона и на основании своего решения от 10.01.2010 по делу № 04-6/38-2009 о нарушении Территориальным управлением Росимущества по Тверской области части 1 статьи 15, части 1 статьи 17.1 и статьи 19 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Территориальному управлению Росимущества по Тверской области в срок до 01.04.2010 прекратить нарушение части 1 статьи 15, части 1 статьи 17.1 и статьи 19 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» и совершить действия, направленные на обеспечение конкуренции:

1. предпринять меры, направленные на расторжение договора аренды № п 1095-т объекта, расположенного по адресу: г.Тверь, ул.Новоторжская, д.24, заключенного между Территориальным управлением Росимущества по Тверской области и ОАО «Торговый дом «Связь», в установленном законодательством Российской Федерации порядке, в том числе в судебном порядке;

2. предпринять меры по признанию государственной регистрации договора аренды № п 1095-т недействительной в установленном законодательством Российской Федерации порядке;

3. предоставлять в аренду и иное пользование объект недвижимости по адресу: г.Тверь, ул. Новоторжская, д. 24 в соответствии с положением статьи 17.1 Федерального закона «О защите конкуренции».

О выполнении настоящего предписания сообщить в срок до 15.04.2010.

Председатель Комиссии: И.С. Демина

Члены Комиссии: Л.В. Посохова

Л.К. Красюкова

М.Ю. Шуклина