

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 № 57 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 «Сибирьтелеком» заключены договоры аренды объектов недвижимости»

∅ № 028522-015 от 01.06.2007г. (ул. Авиастроителей, 2), сроком действия с 01.06.2007г. до 01.05.2008г., и расчёт (сверка) к нему за период с 15.01.2008г. по 15.12.2009г. включительно;

∅ - № 029805-015 от 01.12.2007г. (ул. Б. Хмельницкого, 32), сроком действия с 01.12.2007г. до 01.11.2008г., и расчёт (сверка) к нему за период с 15.06.2007г. по 15.12.2009г. включительно;

∅ - № 029054-015 от 01.09.2007г. (ул. Комсомольская, 1а), сроком действия с 01.09.2007г. до 01.08.2008г., и расчёт (сверка) к нему за период с 17.09.2007г. по 15.12.2009г.;

Категория помещений: специальные виды деятельности – телефонная связь.

Договоры содержат положения, которые позволяют арендатору обратиться к

арендодателю с заявкой о заключении договоров аренды на новый срок. Срок действия договоров недвижимого имущества истёк

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 подтверждение того, что договоры аренды являются возобновлёнными на неопределённый срок, департаментом представлены расчёты (сверки) задолженности по договорам. Оплата по договорам согласно расчётам (сверке) к ним произведена: по договору № 028522-015 от 01.06.2007г. (ул. Авиастроителей, 2) за период с 15.01.2008г. по 15.12.2009г. включительно; по договору № 029805-015 от 01.12.2007г. (ул. Б. Хмельницкого, 32) за период с 15.06.2007г. по 15.12.2009г. включительно; по договору № 029054-015 от 01.09.2007г. (ул. Комсомольская, 1а) за период с 17.09.2007г. по 15.12.2009г.

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.

Договоры аренды объектов недвижимости № 029805-015 от 01.12.2007г. (ул. Б. Хмельницкого, 32), № 029054-015 от 01.09.2007г. (ул. Комсомольская, 1а) заключены (возобновлены) департаментом на неопределенный срок после вступления в силу ст. 17.1 Федерального закона «О защите конкуренции» (вступившей в силу с 02.07.2008г.), запрещающей заключение на новый срок без проведения конкурсов или аукционов. Договор № 028522-015 от 01.06.2007г. (ул. Авиастроителей, 2) заключен (возобновлен) до вступления в силу ст. 17.1 Федерального закона «О защите конкуренции» (вступившей в силу с 02.07.2008г.).

Заключение договора 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.

На заседании Комиссии представители департамента пояснили, что помещения, сдаваемые ОАО «Сибирьтелеком», подпадают под исключения части 17.1 Федерального закона «О защите конкуренции», т.к. изначально данные нежилые помещения строились с учетом размещения в них организаций связи (почта, телефонная, телеграфная связь). После выезда из этих помещений почты, работу продолжало осуществлять ОАО «Сибирьтелеком». С учетом специфики действия организаций связи осуществлялось и сооружение сетей инженерно-технического обеспечения. Несмотря на это в адрес ОАО «Сибирьтелеком» было направлено уведомление о том, что в отношении нежилых помещений, расположенных по адресам: ул. Б. Хмельницкого 32 и ул. Комсомольская 1а до 14 сентября 2010г. будет проведен аукцион на право аренды данных объектов недвижимости и ОАО «Сибирьтелеком» предложено принять участие в данном аукционе.

Проанализировав материалы дела, учитывая пояснения представителей Департамента, Комиссия Новосибирского УФАС России приходит к следующим выводам.

Договоры № 029805-015 от 01.12.2007г. (ул. Б. Хмельницкого, 32), сроком действия с 01.12.2007г. до 01.11.2008г. и № 029054-015 от 01.09.2007г. (ул. Комсомольская, 1а), сроком действия с 01.09.2007г. до 01.08.2008г. были заключены (возобновлены) Департаментом и ОАО «Сибирьтелеком» после вступления в силу части 1 статьи 17.1 Федерального закона «О защите конкуренции» (после 02.07.2008г.), т.е. с нарушением данной статьи без проведения конкурса, аукциона. Данное подтверждается тем, что ОАО «Сибирьтелеком» продолжало пользоваться

данными нежилыми помещениями, оплачивая арендную плату (расчёты (сверки) к договорам за период с 15.01.2008г. по 15.12.2009г. включительно и за период с 15.06.2007г. по 15.12.2009г. включительно соответственно).

Новая редакция статьи 17.1 Федерального закона «О защите конкуренции», вступившая в силу с 23.07.2009г., предусматривает возможность передачи в аренду без конкурса, в том числе лицу, обладающему правами владения и (или) пользования сетью инженерно-технического обеспечения, в случае, если передаваемое имущество является частью соответствующей сети инженерно-технического обеспечения и данная часть сети и сеть являются технологически связанными в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности.

В соответствии с пунктом 10 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации объектом капитального строительства является, в том числе здание, строение, сооружение. Сооружением связи являются объекты инженерной инфраструктуры, в том числе здания, строения, созданные или приспособленные для размещения средств связи и кабелей электросвязи (пункт 27 статьи 2 Федерального закона от 07.07.2003г. №126-ФЗ «О связи»).

Таким образом, передача нежилых помещений в аренду ОАО «Сибирьтелеком» для размещения оборудования АТС и ГРТС без проведения торгов не будет являться нарушением антимонопольного законодательства, при условии, что данные помещения являются частью сети электросвязи и технологически связаны с сетями инженерно-технического обеспечения участвующего в единой технологической системе электросвязи.

Действия Департамента с 23.07.2009г. при возобновлении договоров аренды муниципального недвижимого имущества № 029805-015 от 01.12.2007г. (ул. Б. Хмельницкого, 32), № 029054-015 от 01.09.2007г. (ул. Комсомольская, 1а) без проведения конкурса или аукциона с ОАО «Сибирьтелеком» не нарушают антимонопольное законодательство, в частности часть 1 статьи 15, часть 1 статьи 17.1 и часть 1 статьи 20 Федерального закона «О защите конкуренции».

Учитывая изложенное, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, статьей 48, 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 и часть 1 статьи 20 Федерального закона «О защите конкуренции» при заключении договоров аренды № 029805-015 от 01.12.2007г. (ул. Б. Хмельницкого, 32), и № 029054-015 от 01.09.2007г. (ул. Комсомольская, 1а) без проведения конкурса, аукциона.

2. В связи с вступлением в силу с 23.07.2009г. статьи 17.1 Федерального закона «О защите конкуренции» (ФЗ от 17.07.2009г. №173-ФЗ) дело № 57 от 23.04.2010г., возбужденное в отношении Департамента земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска, прекратить.

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