

РЕШЕНИЕ

Резолютивная часть решения оглашена 24 октября 2013 г. г. Новосибирск

Решение в полном объеме изготовлено 28 октября 2013 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (далее - Новосибирское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

Швалов А.Г. – 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 жалобу общества с ограниченной ответственностью «Продсиб» (далее – ООО «Продсиб») на действия организатора аукциона департамента земельных и имущественных отношений мэрии г.Новосибирска (далее – департамент земельных и имущественных отношений) по проведению аукциона на право заключения договоров аренды нежилых помещений: лот № 14- нежилое помещение площадью 991,4 кв.м., расположенное в подвале и на 1-м этаже жилого дома по адресу: г. Новосибирск, Ленинский район, ул. Котовского, 20 ,в присутствии:

«...»

УСТАНОВИЛА:

В Новосибирское УФАС поступила жалоба ООО «Продсиб» на действия организатора аукциона департамента земельных и имущественных отношений мэрии г.Новосибирска. В жалобе указано, что 13.09.2013г. на официальном сайте <http://orgi.gov.ru> уполномоченным органом- департаментом земельных и имущественных отношений мэрии г.Новосибирска размещено Извещение № 120913/0149892/01 о проведении аукциона на право заключения договоров аренды нежилых помещений: лот № 14- нежилое помещение площадью 991,4 кв.м., расположенное в подвале и на 1-м этаже жилого дома по адресу: г. Новосибирск, Ленинский район, ул. Котовского, 20.

Заявитель указывает на незаконность включения в состав лота нежилого помещения площадью 73,2 кв.м., предназначенного для электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения, т.к. данное помещение является общедомовым имуществом многоквартирного дома и не может использоваться арендатором.

Заявитель так же сообщает, что является арендатором выставленного на торги нежилого помещения с 01.06.2008г. Помещение площадью 73,2 кв.м. на основании дополнительного соглашения к договору аренды № 031577-050 ранее было указано как технический коридор и не учитывалось в счете уплачиваемой аренды, тем

самым, арендодатель признавал невозможность использования данного помещения арендатором.

По мнению заявителя, в аукционной документации площадь передаваемого в аренду помещения, незаконно завышена на 73,2 кв.м., что приведет к незаконной арендной плате в 9808,76 руб. (без НДС).

Жалоба ООО «Продсиб» подана в соответствии с требованиями ч.ч. 6-8 ст.18.1 ФЗ-135 «О защите конкуренции», принята Новосибирским УФАС России к рассмотрению.

Департамент земельных и имущественных отношений представил следующие возражения на жалобу.

В извещении о проведении аукциона, объявленного департаментом на 24.10.2013, и аукционной документации указано, что на аукцион выставляется лот 14 - нежилое помещение, площадью 991,4 кв. м, расположенное в подвале и на 1-м этаже жилого дома по адресу: г. Новосибирск, ул. Котовского, 20. Извещение и аукционная документация опубликованы на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» (www.torgi.gov.ru), а также на официальном сайте мэрии города Новосибирска (www.novo-sibirsk.ru).

Срок подачи заявок на участие в аукционе установлен до 22.10.2013. В связи с тем, что на участие в объявленном аукционе не было подано ни одной заявки, комиссией по проведению аукционов на право заключения договоров в отношении имущества муниципальной казны города Новосибирска (протокол №795 от 22.10.2013) принято решение признать аукцион несостоявшимся.

Помещение площадью 991,4 кв. м сформировано как единый объект недвижимого имущества в соответствии с требованиями действующего законодательства. Право собственности города Новосибирска на данное помещение, зарегистрировано в установленном порядке в Управлении Росреестра по Новосибирской области (копия свидетельства прилагается). Помещение площадью 73,2 кв. м не существует как самостоятельный объект, а является частью объекта недвижимости общей площадью 991,4 кв. м. Ответчик считает указание заявителя на то, что помещение площадью 73,2 кв.м является общим имуществом жилого дома, не обоснованным, так как наличие в помещении инженерных коммуникаций, по мнению ответчика, не определяет его правовой режим.

Заключение договора с МУП «ЦМИ» является типовым условием и содержится во всех заключаемых договорах. Данное условие является одинаковым, для всех хозяйствующих субъектов и не может ставить их в неравное положение.

На заседании Комиссии заявитель поддержал доводы, изложенные в жалобе, а также предоставил дополнение к жалобе следующего содержания.

Департамент земельных и имущественных отношений включает в текст договора аренды названного объекта недвижимости условие об обязанности арендатора заключить договоры на возмещение расходов держателю имущества муниципальной казны, включая оплату его услуги по контролю за сохранность объектов недвижимости муниципальной казны и услуги по обеспечению страхования арендуемого объекта недвижимости в размере, установленном

правовыми актами мэра города Новосибирска. Под держателем имущества муниципальной казны в тексте договора аренды подразумевается Муниципальное унитарное предприятие города Новосибирска «Центр муниципального имущества» (далее МУП «ЦМИ»). Заявитель считает данное требование о заключении договора с МУП «ЦМИ» незаконным.

На заседании Комиссии организатор аукциона поддержал доводы изложенные в возражениях к жалобе.

Рассмотрев по существу поступившую жалобу, представленные материалы и возражения, Комиссия Новосибирского УФАС России приходит к следующим выводам.

13.09.2013г. на официальном сайте <http://torgi.gov.ru> уполномоченным органом-департаментом земельных и имущественных отношений мэрии г.Новосибирска Новосибирской области размещено Извещение о проведении торгов № 120913/0149892/01 по продаже права заключения договоров аренды нежилых помещений: лот № 14- нежилое помещение площадью 991,4 кв.м., расположенное в подвале и на 1-м этаже жилого дома по адресу: г. Новосибирск, Ленинский район, ул. Котовского, 20.

Срок окончания подачи заявок на участие в аукционе 22.10.2013. В связи с тем, что на участие в объявленном аукционе не было подано ни одной заявки, комиссией по проведению аукционов на право заключения договоров в отношении имущества муниципальной казны города Новосибирска (протокол №795 от 22.10.2013) департаментом земельных и имущественных отношений принято решение признать аукцион несостоявшимся.

Свидетельством о государственной регистрации права собственности от 13.06.2013г. установлено, что помещение площадью 991,4 кв. м сформировано как единый объект недвижимого имущества, право собственности на данное помещение принадлежит мэрии г. Новосибирска. Из постановления Седьмого арбитражного апелляционного суда по делу № 07АП-5992/10 (А45-8019/2010) от 19.10.2010г. по иску ООО «Продсиб» к департаменту земельных и имущественных отношений мэрии г. Новосибирска следует что спорные помещения являются самостоятельным объектом, самостоятельным нежилым помещением, расположенным в подвале жилого дома. Правовой режим общего имущества в многоквартирном доме на указанные помещения не распространяется.

Доводы заявителя о невозможности ознакомиться с типовым договором с МУП «ЦМИ» не находят своего подтверждения, т.к. информация об услугах МУП «ЦМИ» находится в свободном доступе, и расценки на услуги установлены заблаговременно, решением совета депутатов г. Новосибирска. Отсюда можно сделать вывод о наличии у каждого участника аукциона возможности ознакомиться с ценами на услуги МУП «ЦМИ» и с типовым договором на заключение этих услуг. Учитывая, что все участники аукциона находятся в равных условиях, признаков ограничения конкуренции при проведении указанного аукциона не установлено.

Учитывая изложенные обстоятельства, руководствуясь ч. 20 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Новосибирского УФАС России

РЕШИЛА:

Признать жалобу общества с ограниченной ответственностью «Продсиб» на действия организатора аукциона департамента земельных и имущественных отношений мэрии г.Новосибирска по проведению открытого аукциона на права заключения договоров аренды нежилых помещений: лот № 14- нежилое помещение площадью 991,4 кв.м., расположенное в подвале и на 1-м этаже жилого дома по адресу: г. Новосибирск, Ленинский район, ул. Котовского, 20 необоснованной.

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