

РЕШЕНИЕ

Резолютивная часть решения оглашена 1 июня 2010г.

г. Новосибирск

Решение в полном объёме изготовлено 3 июня 2010г.

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;

Даниленко Г. Н. – начальник отдела антимонопольного контроля и естественных монополий, член Комиссии;

Рисов А. В. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член Комиссии,

в присутствии представителей департамента <...> – по доверенности, <...> – по доверенности, <...> – по доверенности.

рассмотрев дело № 37 от 19.04.2010г. по признакам нарушения департаментом земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска (Красный Проспект, д. 50, г. Новосибирск, 630091) части 1 статьи 15 Федерального закона № 135 от 26.07.2006г. «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

В Новосибирское УФАС России поступило обращение Новосибирского областного отделения общероссийской общественной организации «Деловая Россия» (далее НОООО «Деловая Россия») с просьбой проверить на соответствие антимонопольному законодательству договоры Департамента земельных и имущественных отношений мэрии г. Новосибирска (далее Департамент) с оценочными организациями, производящими оценку муниципального имущества, поскольку Департамент отказывается предоставлять арендаторам отчёты для ознакомления об оценке арендуемых ими объектов недвижимости, на которые поданы заявки о выкупе помещений в соответствии с преимущественным правом, предоставленным субъектам малого и среднего предпринимательства Федеральным законом от 22.07.2008г. № 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».

На запрос Новосибирского УФАС России о порядке выбора организаций, осуществляющих оценку муниципального недвижимого имущества, предназначенного для передачи субъектам малого и среднего предпринимательства в собственность, в порядке предусмотренном

Федеральным законом от 22.07.2008г. № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества ...» Департамент сообщил, что размещение заказа на оказание услуг по проведению оценки стоимости недвижимого муниципального имущества, в отношении которого у субъектов малого и среднего предпринимательства имеется преимущественное право выкупа осуществляется, Департаментом в соответствии с требованиями Федерального закона от 21.07.2005г. № 94-ФЗ «О размещении заказов ...» путём проведения торгов (конкурсов, аукционов), запроса котировок, размещения заказа у единственного поставщика в соответствии с установленными потребностями и планируемой суммой затрат на отчётный период.

В первом квартале 2010г. по результатам рассмотрения и оценки котировочных заявок на оказание услуг по проведению оценки рыночной стоимости недвижимого имущества, находящегося в собственности г. Новосибирска, согласно протокола № 38/2009 от 30.12.2009г. победителем признано ООО «Сибирский институт оценки», с которым заключён муниципальный контракт № 546-10 от 15.01.2010г. Предметом муниципального контракта согласно пункта 1.1 контракта является оценка рыночной стоимости недвижимого имущества, находящегося в собственности города Новосибирска согласно приложения № 1 к контракту, а именно 50 объектов недвижимого имущества. Настоящий контракт вступает в силу с момента подписания сторонами и согласования с руководителями структурных подразделений мэрии г. Новосибирска и действует до 31.12.2010г. (пункты 9.1, 10.1 контракта).

14.01.2010г. Департамент издаёт приказ № 5-од о размещении муниципального заказа у единственного исполнителя. В связи с необходимостью размещения муниципального заказа на сумму, не превышающую установленного Центральным банком РФ предельного размера расчётов наличными деньгами в РФ между юридическими лицами по одной сделке, в соответствии с пунктом 14 части 2 статьи 55 Федерального закона от 21.07.2005г. № 94-ФЗ «О размещении заказов ...» Департамент размещает муниципальный заказ на сумму сто тысяч рублей на оказание услуг по проведению оценки рыночной стоимости объектов недвижимого имущества и определяет единственного исполнителя ЗАО «АДВАЙТА».

Согласно договору от 18.01.2010г. № 10, заключённому Департаментом с ЗАО «АДВАЙТА», исполнитель (ЗАО «АДВАЙТА») принимает на себя обязанности по проведению оценки рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, находящегося в собственности г. Новосибирска, в объёме 50 объектов недвижимого имущества (приложение № 1 к договору).

Таким образом, ещё до подписания муниципального контракта с ООО «Сибирский институт оценки» Департаментом принято решение об оценке ещё 50 объектов недвижимости, подлежащих передаче субъектам малого и среднего предпринимательства.

На запрос Новосибирского УФАС России о предоставлении перечня объектов, подлежащих оценке в порядке, предусмотренным Федеральным законом от 22.07.2008г. № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества ...», Департамент письмом от 12.03.2010г. № 31-6093 сообщил, что реализация Федерального закона от 22.07.2008г. № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества ...» на территории г. Новосибирска осуществляется в заявительном порядке, оценка рыночной

стоимости объектов недвижимости производится по мере поступления заявлений от субъектов малого и среднего предпринимательства, составление перечня объектов, подлежащих рыночной оценке, Департамент считает нецелесообразным.

На 03.03.2010г. ООО «Сибирский институт оценки» согласно муниципальному контракту № 546-10 от 15.01.2010г. произвело оценку десяти объектов недвижимого имущества (акт приёма-сдачи услуг от 03.03.2010г.). В то же время, согласно актов приёма-сдачи услуг от 01.03.2010г., от 10.03.2010г. ЗАО «АДВАЙТА» произвело оценку шести объектов недвижимого имущества.

В соответствии с частью 1 статьи 15 Федерального закон от 26.07.2006г. N 135-ФЗ «О защите конкуренции» органам местного самоуправления запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в том числе необоснованно препятствовать осуществлению деятельности хозяйствующим субъектам.

Заключение Департаментом земельных и имущественных отношений г. Новосибирска договора на оказание услуг по проведению оценки рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, находящегося в собственности г. Новосибирска, с ЗАО «АДВАЙТА», проведение оценки объектов недвижимого имущества данным хозяйствующим субъектом при действующем и не исполненном муниципальном контракте препятствует осуществлению деятельности ООО «Сибирский институт оценки» по выполнению муниципального контракта, что приводит к ограничению конкуренции между данными хозяйствующими субъектами.

По существу дела департамент земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска представил следующее объяснение.

Поставка товаров, выполнение работ, оказание услуг для нужд департамента земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска осуществляется в соответствии с требованиями Федерального закона от 21.07.2005г. № 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд за счёт средств бюджета города Новосибирска посредством размещения в установленном порядке муниципального заказа.

Размещение муниципального заказа на оказание услуг по проведению оценки рыночной стоимости недвижимого имущества, находящегося в собственности города Новосибирска, в том числе имущества, в отношении которого у субъектов малого и среднего предпринимательства в силу от 22.07.2008г. № 159-ФЗ имеется преимущественное право выкупа, осуществляется департаментом как путём проведения торгов (конкурсов, аукционов), так и размещением заказа у единственного поставщика путём запроса котировок цен, в соответствии с потребностями и планируемой суммой затрат на отчётный период.

В декабре 2009г. Департаментом в соответствии с главой 4 ФЗ от 21.07.2005г. № 94-ФЗ «О размещении заказов ...» был проведён запрос котировок цен на оказание услуг по проведению в первом квартале 2010 года оценки рыночной стоимости 50 объектов недвижимого имущества, находящегося в собственности города Новосибирска. Указанный объём услуг был определён в соответствии с

потребностями Департамента в проведении оценки недвижимого муниципального имущества, включённого в Прогнозный план приватизации на 2010г. (31 объект), а также на основании анализа количества заявлений на выкуп арендованного имущества, поступивших в Департамент по состоянию на 15.12.2009г.. По результатам рассмотрения и оценки котировочных заявок победителем признано ООО «Сибирский институт оценки», с которым заключён муниципальный контракт от 15.01.2010г. № 546-10.

Однако, учитывая, что за период проведения указанной процедуры размещения заказа с 16.12.2009г. по 15.01.2010г. в департамент поступило 30 заявлений на выкуп арендованного имущества, а возникла необходимость внесения изменений в Прогнозный план приватизации на 2010г. путём включения 25 объектов недвижимого муниципального имущества в феврале 2010г., Департаментом была установлена потребность увеличения объёма услуг по оценке недвижимого муниципального имущества в первом квартале 2010г. На этом основании Департаментом принято решение воспользоваться правом, предоставленным заказчику пунктом 14 части 2 статьи 55 ФЗ от 21.07.2005г № 94-ФЗ «О размещении заказов ...» заключить договор от 18.01.2010г. № 10 с ЗАО «АДВАЙТА», на сумму, не превышающую установленного Центральным банком Российской Федерации, предельного размера расчётов наличными деньгами в Российской Федерации между юридическими лицами по одной сделке. Объём услуг по данному договору составил 50 объектов недвижимого муниципального имущества.

Исполнение указанных выше договора и контракта осуществлялось одновременно. В соответствии с муниципальным контрактом от 15.01.2010г. № 546-10 в первом квартале 2010 года Департаментом направлено исполнителю на оценку 47 объектов недвижимого муниципального имущества, в настоящее время получено 16 отчётов об оценке. В соответствии с договором от 18.01.2010г. № 10 исполнителю направлено на оценку 50 объектов, получено 43 отчёта.

Следует отметить, что исходя из опыта работы в 2009г., в целях соблюдения сроков оформления документов на выкуп арендованного имущества, Департаментом установлена целесообразность привлечения нескольких оценочных организаций одновременно для проведения оценки рыночной стоимости недвижимого имущества, находящегося в собственности города Новосибирска, что позволяет увеличить объём оказанных Департаменту услуг за отчётный период.

В свою очередь ФЗ от 21.07.2005г № 94-ФЗ «О размещении заказов ...» не ограничивает заказчика в размещении муниципального заказа одновременно одним и тем же способом либо разными способами на определённый вид товаров, работ, услуг в пределах установленных указанным законом ограничений по суммам, что приводит к увеличению количества поставщиков, исполнителей, подрядчиков и никоим образом не может ограничивать конкуренцию. Кроме того, в соответствии с частью 1 статьи 1 ФЗ от 21.07.2005г № 94-ФЗ «О размещении заказов ...» настоящий закон направлен, в том числе, на расширение возможностей для участия физических и юридических лиц в размещении заказов и стимулирования такого участия, развития добросовестной конкуренции. Таким образом, положения указанного закона не могут противоречить Федеральному закону от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Департамент считает, что возбуждение дела № 37 по признакам нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»

является необоснованным.

На заседании Комиссии представители департамента земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска подтвердили доводы, изложенные в заявлении и сообщили следующее.

Департамент на основании анализа ситуации, связанной с приобретением в собственность муниципального имущества, арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, установил, что примерно 200 объектов потенциально могут быть приобретены в собственность субъектами малого и среднего предпринимательства. По мере поступления заявлений от хозяйствующих субъектов на приобретение в собственность муниципального имущества Департамент корректирует план приватизации муниципального имущества в сторону увеличения приватизируемых объектов. Федеральный закон 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» ограничивает Департамент по срокам принятия решения по заявлению субъектов малого и среднего предпринимательства, поэтому Департамент вынужден достаточно быстро реагировать на данные заявления хозяйствующих субъектов, в том числе производить оценку объектов недвижимого имущества. ООО «Сибирский институт оценки», с которым подписан муниципальный контракт по результатам котировочных заявок, постоянно задерживал предоставление актов об оценке объектов. Подписание договора с ЗАО «АДВАЙТА» на оценку объектов недвижимости было связано, в том числе, с увеличением поступивших заявлений от арендаторов муниципального имущества.

Комиссия для получения дополнительных доказательств Определением от 11 мая 2010г. отложила рассмотрение дела до 1 июня 2010г., запросила у Департамента копии заявлений субъектов малого и среднего предпринимательства, изъявивших желание приватизировать арендуемое муниципальное имущество, поступившие в Департамент, документы, подтверждающие исполнение муниципального контракта ООО «Сибирский институт оценки» и договора с ЗАО «АДВАЙТА».

По запросу Новосибирского УФАС России Департаментом представлены более 200 заявлений субъектов малого и среднего предпринимательства, изъявивших желание реализовать преимущественное право на приобретение муниципального имущества в собственность, в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 22.07.2008 N 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества ...», задание на оценку рыночной стоимости 50 объектов муниципального имущества по муниципальному контракту № 546-10 от 15.01.2010г. с ООО «Сибирский институт оценки», задание на оценку 50 объектов муниципального имущества по договору от 18.01.2010г. № 10 с ЗАО «АДВАЙТА», акты приёма-сдачи услуг от ЗАО «АДВАЙТА» на 43 объекта недвижимого имущества и акты приёма-сдачи услуг на 16 объектов недвижимого имущества от ООО «Сибирский институт оценки».

Изучив представленные материалы и объяснения сторон, Комиссия приходит к следующим выводам.

Предметом муниципального контракта № 546-10 от 15.01.2010г., заключённого с

ООО «Сибирский институт оценки», согласно пункта 1.1 является рыночная оценка 50 объектов недвижимого имущества. На момент подписания договора от 18.01.2010г. № 10 на оказание услуг по проведению оценки рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, находящегося в собственности города Новосибирска с ЗАО «АДВАЙТА» в Департамент поступило 163 заявления от субъектов малого и среднего предпринимательства, изъявивших желание воспользоваться преимущественным правом на приобретение арендуемого имущества в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 22.07.2008 N 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества ...», что свидетельствует о необходимости Департамента произвести рыночную стоимость объектов недвижимого имущества.

Задания на оценку рыночной стоимости объектов муниципального недвижимого имущества, отданы департаментом ООО «Сибирский институт оценки» на 50 объектов, ЗАО «АДВАЙТА» на 50 объектов, следовательно муниципальный контракт и договор по проведению оценки рыночной стоимости объектов недвижимого имущества исполняются одновременно.

В соответствии с пунктом 14 части 2 статьи 55 Федерального закона от 21.07.2005г. N 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд» размещение заказа у единственного поставщика (исполнителя, подрядчика) осуществляется заказчиком, в том числе в случае осуществления поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных или муниципальных нужд на сумму, не превышающую установленного Центральным банком Российской Федерации предельного размера расчетов наличными деньгами в Российской Федерации между юридическими лицами по одной сделке, при этом заказы на поставки одноименных товаров, выполнение одноименных работ, оказание одноименных услуг заказчик вправе размещать в течение квартала.

Согласно договору от 18.01.2010г. № 10, заключённому Департаментом с ЗАО «АДВАЙТА» предметом договора является рыночная оценка 50 объектов недвижимого имущества, цена договора составляет 100 000 (сто тысяч) рублей 00 копеек.

Министерство экономического развития и торговли Российской Федерации письмом от 30.08.2007г. № Д04-3315 разъясняет, что возможно размещение заказа у единственного поставщика на закупку одноимённой продукции при наличии заключённого контракта по результатам торгов или запроса котировок.

В соответствии с частью 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135 «О защите конкуренции» органам местного самоуправления запрещается принимать акты которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением случаев, предусмотренных федеральными законами.

Поскольку на момент подписания договора с ЗАО «АДВАЙТА» у Департамента имелась необходимость в проведении оценки объектов недвижимого муниципального имущества (163 поступивших заявления от субъектов малого и среднего предпринимательства), муниципальный контракт с ООО «Сибирский институт оценки» исполнялся одновременно с договором, заключённым с ЗАО «АДВАЙТА», в действиях Департамента при заключении договора от 18.01.2010г. №

10 с ЗАО «АДВАЙТА» на оказание услуг по проведению оценки рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, находящегося в собственности города Новосибирска, при действующем и не исполненном муниципальном контракте с ООО «Сибирский институт оценки» отсутствуют нарушения антимонопольного законодательства.

Учитывая изложенные обстоятельства, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 4 статьи 41, пунктом 2 части 1 статьи 48, частью 1 статьи 49 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

Дело № 37 от 19.04.2010г., возбужденное в отношении Департамента земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска, прекратить в связи с отсутствием нарушений в действиях департамента земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска.

Председатель Комиссии
Ельчанинов

А. А.

Члены Комиссии:
Даниленко

Г. Н.

А. В. Рисов

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