

РЕШЕНИЕ

«04» июня 2008

г. Новосибирск

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;

Кучук Е.П. – ведущий специалист-эксперт отдела антимонопольного контроля и естественных монополий, член Комиссии,

в присутствии представителей:

Управления Федеральной службы безопасности РФ по Новосибирской области (далее – УФСБ по Новосибирской области) – <...>по доверенности

Территориального Управления Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по Новосибирской области (далее – ТУ ФАУФИ по Новосибирской области) – <...>по доверенности

рассмотрев дело № 19 от 12.05.2008 г. по признакам нарушения ТУ ФАУФИ по Новосибирской области (630004, г. Новосибирск, ул. Революции, 38) части 1 статьи 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 г. «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

В Новосибирское УФАС России поступило обращение УФСБ по Новосибирской области по поводу нарушения законодательства РФ со стороны ТУ ФАУФИ по Новосибирской области.

В соответствии с распоряжением полномочного представителя Президента РФ в СФО УФСБ по Новосибирской области провело проверку ТУ ФАУФИ по Новосибирской области на предмет эффективного управления федеральной собственностью. При этом УФСБ по Новосибирской области сообщает следующее.

1. Из 24 выбранных в произвольном порядке договоров оценку размера арендной платы в 23 договорах проводило ООО «Сибирский Центр Экономического Анализа». При этом оплату оценки в нарушение п. 2.1. Положения о проведении торгов на право заключения договора аренды объектов недвижимости, находящихся в федеральной собственности, утвержденного распоряжением Мингосимущества РФ № 774-р от 28.07.98г., проводил арендатор.

2. ТУ ФАУФИ по Новосибирской области осуществляет фактически принудительный порядок страхования договоров аренды за счет арендаторов. При этом из 47 выбранных в произвольном порядке договоров по 45 из них страхование осуществляло ЗАО «Страховое дело Сибири».

3. ТУ ФАУФИ по Новосибирской области ограничивает права иных лиц, кроме ООО «Сибирский Центр Экономического Анализа» и ЗАО «Страховое дело Сибири» в проведении оценки и страхования при заключении договоров аренды федерального имущества.

По существу дела ТУ ФАУФИ по Новосибирской области сообщило следующее.

В соответствии с нормами пункта 1 части 1 статьи 48 ФЗ № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Комиссия прекращает рассмотрение дела о нарушении антимонопольного законодательства в случае добровольного устранения нарушения антимонопольного законодательства.

Распоряжением № 691-р от 04.06.2008 г. ТУ ФАУФИ по Новосибирской области внесены изменения в Положение о порядке сдачи в аренду федерального имущества в части пунктов, обязывающих арендаторов производить за счет средств арендатора оценку объектов аренды и страховать арендуемое имущество. Учитывая изложенное, ТУ ФАУФИ по Новосибирской области просит прекратить рассмотрение дела.

Изучив представленные материалы и заслушав доводы лиц, участвующих в деле, Комиссия Новосибирского УФАС России установила следующее.

1. В соответствии с п. 2.3.18 (2.2.18) примерных договоров аренды нежилых помещений, находящихся в федеральной собственности, утвержденных пунктом 3 распоряжения ТУ ФАУФИ по Новосибирской области № 1154-р от 27.10.2006г., арендатор обязан производить ежегодно оценку объекта аренды за счет собственных средств арендатора; средства, затраченные на проведение оценки, возмещению не подлежат. Аналогичное условие содержится в п. 2.3.18 (2.2.18) договоров аренды нежилых помещений, находящихся в федеральной собственности, копии которых представлены УФАС по Новосибирской области.

В соответствии со ст. 8 ФЗ от 29.07.98г № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» проведение оценки объектов оценки является обязательным в случае вовлечения в сделку, в т.ч. при передаче в аренду, объектов оценки, принадлежащих полностью или частично РФ, субъектам РФ или муниципальным образованиям. Согласно ст. 10 указанного закона в отношении оценки объектов оценки, принадлежащих РФ, субъектам РФ или муниципальным образованиям, договор на проведение оценки заключается оценщиком с лицом, уполномоченным собственником на совершение сделки с объектами оценки, если иное не установлено законодательством РФ. Законодательством РФ не установлено иное лицо, обязанное заключить договор проведения оценки объекта оценки. В соответствии с п. 2.1 Положения о порядке сдачи в аренду государственного имущества, находящегося в федеральной собственности, утвержденного распоряжением № 1154-р от 27.10.2006г. ТУ ФАУФИ по Новосибирской области, арендодателем федерального имущества, т.е. лицом, уполномоченным на совершение сделки, выступают либо ТУ ФАУФИ по Новосибирской области, если федеральное имущество находится в оперативном управлении ФГУ либо составляет государственную казну РФ; либо ФГУП, если

имущество находится в его хозяйственном ведении. Таким образом, оценка недвижимого имущества является обязанностью вышеуказанных лиц.

Понуждая арендаторов за их счет оценивать арендуемое имущество, ТУ ФАУФИ по Новосибирской области тем самым перекладывает обязанности арендодателя на арендатора, чем ущемляет интересы последнего. При этом проведение оценки за счет арендатора федеральной собственности негативно отразится на его финансовом состоянии, что может привести к уменьшению его конкурентоспособности по сравнению с хозяйствующими субъектами, работающими на том же товарном рынке, но арендуемыми имуществом у других собственников, и, следовательно, не оплачивающими проведение оценки объекта аренды. В связи с изложенным, такие действия противоречат ч. 1 ст. 15 ФЗ «О защите конкуренции».

2. ТУ ФАУФИ сообщило, что оплату оценки рыночной стоимости арендной платы осуществляют правообладатели нежилых помещений (ФГУП, ФГУ). Однако это не соответствует действительности. Пунктом 5.5. Положения о порядке сдачи в аренду государственного имущества, находящегося в федеральной собственности, утвержденного распоряжением № 1154-р от 27.10.2006г. ТУ ФАУФИ по Новосибирской области, предусмотрено, что при аренде государственного имущества на арендатора может быть возложена обязанность за счет собственных средств произвести оценку рыночной стоимости арендной платы объекта, сдаваемого в аренду. В соответствии пунктом 4.1 данного Положения, для рассмотрения вопроса о сдаче в аренду федерального имущества в ТУ ФАУФИ среди прочих документов претендентом предоставляется отчет об определении рыночной стоимости годовой арендной платы объекта, сдаваемого в аренду. Кроме того, УФСБ по Новосибирской области представлены копии отчетов об определении рыночной величины годовой арендной платы за нежилые помещения, в соответствии с которыми заказчиками данных отчетов на основании соответствующих договоров являются арендаторы помещений. Очевидно, что плату за работы, выполненные специализированной организацией в соответствии с договором, вносит сторона по договору, т.е. хозяйствующий субъект, намеревающийся арендовать федеральное имущество.

В соответствии со ст. 606 ГК РФ по договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Из данного определения, а также из сложившейся деловой практики следует, что размер арендной платы предлагается арендодателем. Законодательством и обычаями делового оборота не предусмотрено, что арендатор должен за собственный счет устанавливать размер арендной платы. Кроме того, в соответствии с п. 2.1 Положения о проведении торгов на право заключения договора аренды объектов недвижимости, находящихся в федеральной собственности, утвержденного распоряжением Мингосимущества РФ № 774-р от 28.07.98г., орган по управлению государственным имуществом определяет начальную цену предмета торгов (начальный размер годовой арендной платы).

Определение рыночной стоимости годовой арендной платы за счет арендатора федеральной собственности негативно отразится на его финансовом состоянии, что может привести к уменьшению его конкурентоспособности по сравнению с хозяйствующими субъектами, работающими на том же товарном рынке, но

арендующими имущество у других собственников, и, следовательно, не оплачивающими определение размера арендной платы арендуемого объекта. В связи с изложенным, такие действия противоречат ч. 1 ст. 15 ФЗ «О защите конкуренции».

3. О навязывании ТУ ФАУФИ по Новосибирской области арендаторам федерального имущества конкретных организаций, в которых необходимо осуществить страхование и оценку объектов аренды и определение рыночной стоимости годовой арендной платы, свидетельствуют документы, представленные УФСБ по Новосибирской области. В частности, то, что практически все договоры страхования заключены с ЗАО «Страховое дело Сибири», а оценку объектов аренды и определение рыночной величины годовой арендной платы при аренде федерального имущества производило ограниченное число организаций: ООО «Сибирский центр экономического анализа», ООО «Агентство независимой оценки «Аргумент», ООО «Сибирский Центр Оценки», ООО «Экспертиза собственности – Сибирь».

Факт понуждения ТУ ФАУФИ по Новосибирской области заключать договоры страхования именно с ЗАО «Страховое дело Сибири» и проводить оценку объектов аренды и определение рыночной стоимости годовой арендной платы у ограниченного числа организаций подтверждают также ответы хозяйствующих субъектов, опрошенных Новосибирским УФАС России. Так данные хозяйствующие субъекты подтверждают, что за свой счет осуществляют страхование арендуемого имущества, оценку арендуемого имущества и оценку размера арендной платы (только ООО «Завод ЛВК» сообщило, что не производило оценку объекта аренды и размера арендной платы).

При этом страхование имущества проводится по предложению ТУ ФАУФИ по Новосибирской области в ЗАО «Страховое дело Сибири», оценка арендуемого имущества и размера арендной платы осуществляется организацией из предложенного ТУ ФАУФИ по Новосибирской области ограниченного списка по выбору арендатора (ООО «Сибирский центр экономического анализа», ООО «Агентство независимой оценки «Аргумент», ООО «Сибирский Центр Оценки», ООО «Экспертиза собственности – Сибирь» и пр.).

Ряд хозяйствующих субъектов заявили при этом, что возможность самостоятельного выбора организации, осуществляющей страхование и оценку, у них есть, но не возникало такой необходимости (НФ ФГУП «Почта России», ООО «Кроун плюс», ЗАО «Мобиком-Новосибирск», ООО «Гермес-Авиа», ЗАО Служба доставки «Экспресс-Курьер» и пр.). Однако здесь следует учесть определенную зависимость данных хозяйствующих субъектов от ТУ ФАУФИ по Новосибирской области.

Другие хозяйствующие субъекты сообщили об отсутствии какой-либо самостоятельности при заключении договора аренды. ЗАО «Типография Медведь» сообщило, что оценку объекта аренды и оценку размера арендной платы оно проводило в ООО «Сибирский центр экономического анализа». Данная организация назначалась ТУ ФАУФИ по Новосибирской области. При этом условие о проведении оценки было обязательным и обсуждению не подлежало, как и любой пункт договора аренды не обсуждается и не изменяется. Чтобы приступить к заключению договора необходимо пройти этап согласований, который предполагает проведение оценки в аккредитованных ТУ ФАУФИ по Новосибирской

области организациях.

Поскольку величина арендной платы, рассчитанная ООО «Сибирский центр экономического анализа» оказалась почти в 4 раза выше прошлогодней, ЗАО «Типография Медведь» обратилось за расчетом арендной платы в независимую оценочную организацию «Региональное агентство оценки «Евростандарт», отчет оценки которого ТУ ФАУФИ по Новосибирской области отказалось принять. В итоге был принят отчет третьей организации – ООО «ЭКСО-Сибирь», аккредитованной при ТУ ФАУФИ по Новосибирской области.

Страхование объекта аренды на срок действия договора является обязанностью арендатора, отказ от этого условия невозможен. При этом сотрудники ТУ ФАУФИ по Новосибирской области настаивают на заключении договора страхования с ЗАО «Страховое дело Сибири», это обязательное условие. Заполненное заявление для заключения договора добровольного страхования вкладывается сотрудниками ТУ ФАУФИ по Новосибирской области в договор аренды. Страховая премия в ЗАО «Страховое дело Сибири» в 3 – 6 раз больше, чем в любой другой страховой компании.

Тем не менее, ЗАО «Типография Медведь» заключило договор страхования с Военно-страховой компанией, который в порядке исключения был принят сотрудниками ТУ ФАУФИ по Новосибирской области после подключения к переговорам руководства Военно-страховой компании.

Указанными фактическими обстоятельствами подтверждается то, что ТУ ФАУФИ по Новосибирской области, устанавливая для арендаторов федерального имущества закрытый перечень организаций, в которых необходимо осуществить страхование и оценку объектов аренды и определение рыночной стоимости годовой арендной платы, ограничивает конкуренцию на рынке страховых услуг и услуг по оценке объектов аренды и определению рыночной стоимости годовой арендной платы, что является нарушением ч. 1 ст. 15 ФЗ «О защите конкуренции».

Комиссия, рассмотрев Распоряжение ТУ ФАУФИ по Новосибирской области № 691-р от 04.06.2008 г. «О внесении изменений в Положение о порядке сдачи в аренду государственного имущества, находящегося в федеральной собственности, утвержденное Распоряжением № 1154-р от 27.10.2006 г.» - далее Распоряжение, установила следующее.

Из примерных форм договора аренды нежилых помещений (приложения 2.1., 2.2., 2.3, 2.4. распоряжения № 1154-р от 27.10.2006 г.) исключены пункты 2.3.18 (2.2.18), обязывающие арендатора производить ежегодно оценку объекта аренды за счет собственных средств.

Пункт 5.5. распоряжения № 1154-р от 27.10.2006 г. изложен в новой редакции, признающей за арендатором право добровольно принять на себя обязательство за счет собственных средств произвести оценку рыночной стоимости арендной платы объекта, сдаваемого в аренду. Однако данное условие противоречит пункту 2.1. Положения о проведении торгов на право заключения договора аренды объектов недвижимости, находящихся в федеральной собственности, утвержденного распоряжением Мингосимущества РФ № 774-р от 28.07.98г., в соответствии с которым определение начальной цены предмета торгов (начального размера годовой арендной платы) входит в функции органа по

управлению государственным имуществом (ТУ ФАУФИ по Новосибирской области), а не арендатора. Таким образом, в новой редакции пункт 5.5. Распоряжения по-прежнему может привести к ограничению конкуренции между арендаторами, работающими на одном и том же товарном рынке, но арендующим имущество у других собственников, что является нарушением части 1 статьи 15 ФЗ № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

В связи с изложенным, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 4 статьи 41, пунктом 1 части 1 статьи 48, частью 1 статьи 49 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать ТУ ФАУФИ по Новосибирской области нарушившим часть 1 статьи 15 ФЗ № 135-ФЗ от 26.07.2006 г. «О защите конкуренции», путем обязывания хозяйствующих субъектов - арендаторов федерального недвижимого имущества производить за счет средств арендатора оценку объекта аренды и определение рыночной величины годовой арендной платы, что может привести к ограничению конкуренции на товарных рынках, где осуществляют свою деятельность арендаторы, а также путем понуждения хозяйствующих субъектов - арендаторов федерального недвижимого имущества страховать арендуемое имущество в ЗАО «Страховое дело Сибири».

2. Прекратить рассмотрение дела в отношении ТУ ФАУФИ по Новосибирской области в части обязывания им хозяйствующих субъектов - арендаторов федерального недвижимого имущества производить за счет средств арендатора оценку объекта аренды в связи с добровольным устранением нарушения антимонопольного законодательства и его последствий ТУ ФАУФИ по Новосибирской области.

3. Признать имеющиеся материалы достаточными для выдачи ТУ ФАУФИ по Новосибирской области предписания о прекращении нарушений антимонопольного законодательства и совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции.

С целью устранения выявленных нарушений части 1 статьи 15 ФЗ № 135-ФЗ «О защите конкуренции» ТУ ФАУФИ по Новосибирской области необходимо:

3.1. Исключить из Положения о порядке сдачи в аренду государственного имущества, находящегося в федеральной собственности, утвержденного распоряжением ТУ ФАУФИ по Новосибирской области № 1154-р от 27.10.2006 г. «Об аренде государственного имущества, находящегося в федеральной собственности» пункт 5.5., который дает возможность при аренде государственного имущества на арендатора возложить обязанность за счет собственных средств произвести оценку рыночной стоимости арендной платы объекта, сдаваемого в аренду.

3.2. Исключить из Распоряжения ТУ ФАУФИ по Новосибирской области № 691-р от 04.06.2008 г. «О внесении изменений в Положение о порядке сдачи в аренду государственного имущества, находящегося в федеральной собственности, утвержденное Распоряжением № 1154-р от 27.10.2006 г.» пункт 2, в котором упомянутый выше пункт 5.5. изложен в новой редакции.

3.3. При сдаче в аренду федерального имущества не ограничивать для арендаторов данного имущества перечень страховщиков, которые могут застраховать сдаваемое в аренду имущество.

4. Признать, что основания для принятия иных мер по пресечению и (или) устранению последствий нарушения антимонопольного законодательства отсутствуют.

Председатель Комиссии
Ельчанинов

А.А.

Члены Комиссии:

Г.Н. Даниленко

Е.П. Кучук

Решение может быть обжаловано 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.

ПРЕДПИСАНИЕ № 14

«04» июня 2008 года
Новосибирск

Г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области по рассмотрению дела 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;

Кучук Е.П. – ведущий специалист-эксперт отдела антимонопольного контроля и

естественных монополий, член Комиссии,

руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» на основании своего решения от 04.06.2008 г. по делу № 19 от 12.05.2008 г. о нарушении Территориальным управлением Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по Новосибирской области (ТУ ФАУФИ по Новосибирской области) (630004, г. Новосибирск, ул. Революции, 38) части 1 статьи 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 г. «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

ТУ ФАУФИ по Новосибирской области в срок до 30.06.2008 г. прекратить нарушение части 1 статьи 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 г. «О защите конкуренции», выразившееся в обязывании хозяйствующих субъектов - арендаторов федерального недвижимого имущества производить за счет средств арендатора оценку рыночной величины годовой арендной платы, что может привести к ограничению конкуренции на товарных рынках, где осуществляют свою деятельность арендаторы; а также в понуждении хозяйствующих субъектов - арендаторов федерального недвижимого имущества страховать арендуемое имущество в ЗАО «Страховое дело Сибири».

ТУ ФАУФИ по Новосибирской области в срок до 30.06.2008 г.:

1. Исключить из Положения о порядке сдачи в аренду государственного имущества, находящегося в федеральной собственности, утвержденного распоряжением ТУ ФАУФИ по Новосибирской области № 1154-р от 27.10.2006 г. «Об аренде государственного имущества, находящегося в федеральной собственности» пункт 5.5., который дает возможность при аренде государственного имущества на арендатора возложить обязанность за счет собственных средств произвести оценку рыночной стоимости арендной платы объекта, сдаваемого в аренду.

2. Исключить из Распоряжения ТУ ФАУФИ по Новосибирской области № 691-р от 04.06.2008 г. «О внесении изменений в Положение о порядке сдачи в аренду государственного имущества, находящегося в федеральной собственности, утвержденное Распоряжением ТУ ФАУФИ по Новосибирской области № 1154-р от 27.10.2006 г.» пункт 2, в котором упомянутый выше пункт 5.5. изложен в новой редакции.

3. При сдаче в аренду федерального имущества не ограничивать для арендаторов перечень страховщиков, которые могут застраховать сдаваемое в аренду имущество.

О выполнении настоящего предписания сообщить в срок до 04.07.2008 г. с приложением подтверждающих документов.

Председатель Комиссии

А.А. Ельчанинов

Члены Комиссии:

Г.Н. Даниленко

Предписание может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его выдачи.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания 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 предписание антимонопольного органа.