

IV

(Актове, приети преди 1 декември 2009 г. по силата на Договора за ЕО, Договора за ЕС и Договора за Евратом)

РЕШЕНИЕ НА НАДЗОРНИЯ ОРГАН НА ЕАСТ

№ 167/09/COL

от 27 март 2009 година

относно продажбата и отдаването под наем на военновъздушна база Lista (Норвегия)

НАДЗОРНИЯТ ОРГАН НА ЕАСТ ⁽¹⁾,

КАТО ВЗЕ ПРЕДВИД Споразумението за Европейското икономическо пространство ⁽²⁾, и по-специално членове 61—63 от него и Протокол 26 към него,

КАТО ВЗЕ ПРЕДВИД Споразумението между държавите от Европейската асоциация за свободна търговия за създаване на Надзорен орган и Съд ⁽³⁾, и по-специално член 24 от него,

КАТО ВЗЕ ПРЕДВИД Протокол 3, част I, член 1, параграф 3 и част II, член 4, параграф 2 от Споразумението за надзор и съд ⁽⁴⁾,

КАТО ВЗЕ ПРЕДВИД Насоките на Органа относно прилагането и тълкуването на членове 61 и 62 от Споразумението за ЕИП ⁽⁵⁾, и по-специално част V относно елементите на държавна помощ при продажба на земя и сгради от публични органи от него,

СЛЕД КАТО ПРИКАНИ заинтересованите страни да представят своите коментари съгласно Протокол 3, част II, член 6, параграф 1 ⁽⁶⁾,

КАТО ВЗЕ ПРЕДВИД техните коментари,

като има предвид, че:

I. ФАКТИ

1. ПРОЦЕДУРА

Решение № 183/07/COL за започване на официална процедура за разследване беше публикувано в *Официален вестник на Европейския съюз* и в притурката за ЕИП към него. Надзорният орган

⁽¹⁾ Наричан по-нататък „Надзорният орган“.

⁽²⁾ Наричано по-нататък „Споразумението за ЕИП“.

⁽³⁾ Наричано по-нататък „Споразумението за надзор и съд“.

⁽⁴⁾ Наричан по-нататък „Протокол 3“.

⁽⁵⁾ Насоки за прилагане и тълкуване на членове 61 и 62 от Споразумението за ЕИП и член 1 от Протокол 3 към Споразумението за създаване на надзорен орган и съд, приети и издадени от Надзорния орган на 19 януари 1994 г., публикувани в *Официален вестник на Европейския съюз* (наричан по-нататък „ОВ“) L 231, 3.9.1994 г., стр. 1 и в притурка за ЕИП № 32, 3.9.1994 г., стр. 1. Насоките бяха последно изменени на 16 декември 2008 г. Наричани по-нататък „Насоки за държавна помощ“. Актуализираната версия на Насоките за държавна помощ може да бъде намерена на интернет страницата на Надзорния орган: http://www.eftasurv.int/fieldsOfWork/fieldStateAid/state_aid_guidelines/

⁽⁶⁾ Публикувано в ОВ С 250, 25.10.2007 г., стр. 28 и притурка за ЕИП № 50, 25.10.2007 г., стр. 13.

прикани заинтересованите страни да представят своите коментари. Надзорният орган получи коментар на Lista Lufthavn AS. С писмо от 4 декември 2007 г. (док. № 455712) Надзорният орган изпрати този коментар на норвежките власти, на които беше предоставена възможност за отговор. С писмо от 12 декември 2007 г. (док. № 457245) норвежките власти представиха своите коментари.

Надзорният орган назначи експерт, г-н Geir Saastad, който да извърши независима експертна оценка на военновъздушната база Lista. Назначението на експерта влезе в сила на 14 април 2008 г. Обхватът на задачата на експерта беше да установи: i) пазарната цена на военновъздушната база; и ii) стойността, която трябва да бъде приписана на задълженията, касаещи земята и сградите.

Окончателният доклад на независимия експерт беше представен на Надзорния орган през май 2008 г.

С писмо от 18 юли 2008 г. (док. № 486089) Надзорният орган поиска от норвежките власти да предоставят допълнителна информация.

Норвежките власти представиха поисканата информация с писмо от 28 август 2008 г. (док. № 489312).

2. ОПИСАНИЕ НА МЕРКИТЕ, ПРЕДМЕТ НА РАЗСЛЕДВАНЕ

Надзорният орган разследва две отделни мерки: отдаването под наем и продажбата на военновъздушна база Lista.

2.1. ОПИСАНИЕ НА ВОЕННОВЪЗДУШНА БАЗА LISTA

В Предложение № 50 (1994—1995 г.) към Парламента ⁽⁷⁾ Министерството на отбраната представи своето предложение за закриване на военновъздушната база. Министерството на отбраната представи така наречената „алтернатива за развитие“. Съгласно този план норвежките въоръжени сили извършват оценка на сградния комплекс, за да определят сградите, които не могат или не трябва да се използват за промишлени или търговски цели. Сградите, които могат да се използват за

⁽⁷⁾ Законопроект St.prp. № 50 (1994—1995 г.) от 12 юни 1995 г. беше в резултат на резолюция, в която Парламентът взе решение относно реструктурирането на норвежките въоръжени сили. Военновъздушната база Lista трябваше да бъде закрыта от 1 януари 1996 г. като част от реструктурирането.

търговски/промишлени цели, следва да се поддържат за максимален период от десет години, за да се преразгледат възможностите за търговско развитие и да се вземат мерки за възможно най-добрата експлоатация с търговска цел на военновъздушната база.

Като последващи мерки от резолюцията на Парламента бяха съставени няколко доклада, представящи преглед на общото състояние на военновъздушната база Lista (норвежките власти представиха единствено доклад за пожарна безопасност от 24 януари 2002 г., където TekØk съобщава информация за действащите стандарти към този момент, дава препоръки за подобрения и изчислява разходите за изпълнението им).

Военновъздушната база Lista е разположена на площ от 5 000 000 м². Сградният комплекс се състои от складове, казарми, столови помещения и хангари, които заемат приблизително общо 28 000 м². Собствеността включва и летищна писта и „влажна зона“.

Съгласно общинския секторен план по отношение на военновъздушната база Lista, одобрен от общинския съвет на Farsund, собствеността може да се използва за търговска дейност, включително авиационни услуги, благоустрояване, занаяти и индустрия. Областта около Slevdalsvannet, която обхваща влажната зона и депо за съхранение на боеприпаси за норвежките въоръжени сили, е запазена за експлоатация от норвежките въоръжени сили, за летищни услуги и опазване на природата. Около 1 900 000 м² могат да се използват за промишлени цели. Част от земята и някои сгради са защитени от норвежките въоръжени сили в съответствие с националния план за защита, включително:

- три хангара и симулатор за противовъздушна отбрана,
- една столова, и
- части от терена, включително авиационни писти, писти за рулиране и част от пътната мрежа.

2.2. ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ НА ВОЕННОВЪЗДУШНАТА БАЗА LISTA.

В контекста на реструктурирането на недвижимото имущество, притежавано от норвежките въоръжени сили, в периода 1994—1995 г. беше взето решение военновъздушните дейности в базата Lista да бъдат прекратени от 1 юли 1996 г.

На 27 юни 1996 г. Норвежката агенция за военно недвижимо имущество (наричана по-нататък NDEA) и Lista Airport Development AS (наричано по-нататък „LAD“) сключиха споразумение за лизинг за срок от десет години, който влезе в сила от 1 юли 1996 г. до 30 юни 2006 г., с възможност LAD да наеме военновъздушната база за още един период от десет години. LAD е собственост на община Farsund (20 %) и местни инвеститори (80 %). Договорът включваше девет сгради с приблизителна площ 12 500 м² и авиационната писта, чиято площ е 421 610 м².

Основната цел на споразумението беше, като част от изпълнението на „алтернативата за развитие“ и в рамките на

максимален период от десет години, на територията на военновъздушната база да се развият търговски въздухоплавателни услуги.

На 1 юли 1996 г. споразумението за отдаване под наем бе прехвърлено на предприятието Lista Lufthavn AS (наричано по-нататък „LILAS“), което бе учредено на 3 май 1996 г.

Споразумението за отдаване под наем предвиждаше LILAS да наеме определена част от сградите и летищната писта срещу годишен наем от 10 000 NOK, който да се коригира на всеки пет години. На NDEA също така бе предоставено право върху 15 % от приходите на LILAS от преотдаване на сградите. В периода между 1 юли 1996 г. и септември 2002 г. LILAS сключи няколко договора за преотдаване. Приходите от преотдаване, изплатени на NDEA, бяха на стойност 245 405 NOK.

Споразумението за отдаване под наем предвиждаше собственикът на въздушната база да носи отговорност за външната поддръжка на сградите и за поддръжката на летищната писта. Отговорността беше ограничена в рамките на 1 500 000 NOK годишно. Като възнаграждение за това задължение собственикът имаше право на дял от печалбата. Член 3 от споразумението за отдаване под наем предвиждаше, че ако печалбата, генерирана в резултат на търговската експлоатация на военновъздушната база, надхвърли 4 500 000 NOK, собственикът на въздушната база ще има право на 20 % от печалбата, надвишаваща тази цифра.

За известно време бяха развивани търговски услуги. Braathen Safe и Air Stord развиваха търговски услуги до 1 ноември 1999 г. През 2000 г. LILAS продължи да проучва възможността редовните полети да бъдат възобновени и летището да бъде развито като товарен терминал, който да обслужва международните въздушни товари, разпределяни за Европа. LILAS успя да възстанови редовен полет между Осло и Lista, опериран през цялата 2001 г. от Cost Air. През 2002 г. от летище Lista не се провеждаха редовни полети. Тъй като LILAS не успя да реализира своята първоначална цел да създаде търговски въздухоплавателни услуги в базата, приходите през периода 1996—2002 г. не надхвърлиха 4 500 000 NOK годишно.

В края на първоначалния десетгодишен период LILAS имаше възможност да продължи договора за нов период от десет години. Ако това право не бъде упражнено, LILAS имаше право да закупи определена част от военновъздушната база на цена от 10 000 000 NOK. В допълнение в договора се предвиждаше възможност, в случай че NDEA реши да продаде въздушната база Lista *en bloc* през периода на лизинга, LILAS да закупи цялата база на цена от 25 000 000 NOK. С писмо с дата 13 декември 2002 г. LILAS се отказа от своето предпочитателно право да закупи военновъздушната база Lista *en bloc* и базата беше продадена на Lista Flypark AS.

През юни 2006 г. в съответствие с условията на споразумението за отдаване под наем LILAS упражни своето предпочитателно право да закупи части от военновъздушната база Lista от Lista Flypark AS срещу цена от 10 000 000 NOK.

2.3. ПРОДАЖБА НА ВОЕННОВЪЗДУШНАТА БАЗА LISTA

На 12 септември 2002 г. NDEA продаде военновъздушната база Lista на Lista Flypark AS. Продажбата доведе до нетно изплащане от норвежката държава на Lista Flypark AS на сума в размер на 10 875 000 NOK. За целите на анализа на сроковете и условията на продажбата трябва да бъдат разграничени две последователни стъпки: от една страна — оценката на пазарната стойност на недвижимото имущество, а от друга — задълженията, които се отнасят до земята и сградите.

2.3.1. **Предприети стъпки за намиране на купувач на военновъздушната база**

През 1997 г. LILAS се свързва с NDEA, за да преговаря за закупуването на военновъздушната база. На 21 октомври 1998 г. община Farsund и LILAS постигнаха споразумение за стратегия за закупуване на недвижимата собственост. При все това, на 22 февруари 1999 г. преговорите между NDEA, община Farsund и LILAS бяха прекратени, тъй като не беше постигната договореност относно цената.

През 2000 г. NDEA публикува няколко обявления за продажба на собствеността в местни (Farsund Avis) и регионални вестници (Fedrelandsvennen и Stavanger Aftenblad). По това време се предвиждаше да се извърши продажба на части от недвижимото имущество. В резултат на обявленията не се осъществиха продажби.

На 16 и 17 август 2001 г. NDEA организира конференцията в Lista, на която бяха поканени 7 000—8 000 потенциални инвеститори. Целта на конференцията беше на заинтересованите страни да бъде представена военновъздушната база Lista и възможностите за преобразуване на нейната експлоатация за военни цели към такава за гражданска търговска дейност. След конференцията беше назначен консултант, г-н Hjord, който да подпомага процеса на продажба. Според заключението на консултанта, „военновъздушната база трудно щеше да бъде продадена на инвеститори в недвижими имоти, тъй като нямаше реални купувачи, и поради факта, че потенциалът за експлоатация на собствеността беше твърде ограничен поради споразумението с LILAS“.

През август 2001 г. NDEA реши, че собствеността трябва да се продаде *en bloc*, за да се избегне рискът определени части от военновъздушната база да станат напълно непривлекателни за потенциалните купувачи.

В контекста на преговорите, проведени в началото на 2002 г. с инвеститорите в недвижими имоти Intervest Eiendom AS и Interconsult Prosjektutvikling AS, NDEA поръча две оценки на стойността от оценителите на недвижими имоти Verditakst и OPAK. Тези преговори бяха безрезултатни, но на 12 септември 2002 г. NDEA постигна споразумение за продажба с Lista Flypark AS.

2.3.2. **Продажна цена**

Продажната цена беше определена въз основа на три елемента: i) действителна цена, която да бъде заплатена за собствеността, ii) допълнително плащане в размер на 50 % от нетните препродажби, и iii) сума в размер на 30 % от нетните приходи по споразумението за отдаване под наем.

i) **Цена на собствеността**

В доклада на OPAK от 29 май 2002 г. бяха представени следните три отделни сценария: продажба на собствеността на нов купувач (32 000 000 NOK), продажба на собствеността на наемателя въз основа на неговото предпочитително право да закупи част от сградите и земята, отдадени под наем, в края на десетгодишния договорен период (34 000 000 NOK) и продажба на собствеността на наемателя въз основа на неговото предпочитително право да закупи собствеността *en bloc* по време на договорния период (25 000 000 NOK).

Според заключението на доклада на Verditakst от 7 юни 2002 г. пазарната стойност на собствеността възлиза на 11 000 000 NOK.

Продажната цена бе определена въз основа на оценката, извършена от Verditakst, т.е. 11 000 000 NOK.

Въз основа на посочения по-горе доклад за пожарна безопасност от стойността на собствеността бе приспадната сума в размер на 7 500 000 NOK, за се вземат предвид дейностите, които трябва да се извършат, за да бъдат спазени приложимите стандарти за пожарна безопасност. Следователно продажната цена на собствеността бе намалена до 3 500 000 NOK.

ii) **50 % дял от нетните препродажби**

Съгласно член 3 от договора за продажба NDEA получи право на 50 % от всички приходи, генерирани от продажбата на парцели в собствеността. Вследствие на продажбата на два парцела на NDEA бяха изплатени 795 263 NOK. В допълнение 5 000 000 NOK не са изплатени поради оспорваното тълкуване на тази разпоредба във връзка със закупуването от страна на LILAS на терена, върху който дружеството има право на избор съгласно споразумението за отдаване под наем.

iii) **30 % от нетните приходи от споразумението за отдаване под наем**

NDEA също така имаше право на 30 % от цялата печалба след данъчно облагане, генерирана в съответствие със споразумението за отдаване под наем. При все това в периода между 2003 и 2006 г. Lista Flypark AS не генерира никаква печалба.

2.3.3. **Стойност на задълженията, касаещи земята и сградите**

Беше договорено купувачът да бъде компенсирани за задълженията, касаещи собствеността, които не са били взети предвид при оценката. Компенсацията включваше следното:

- i) компенсация, свързана с технически инсталации (например електропроводи): 3 500 000 NOK

NDEA пое ангажимент да окаже съдействие за преобразуването на военновъздушната база от военен обект в обект за стопанска дейност съгласно решението на Парламента: „в съответствие с парламентарната резолюция въоръжените сили са задължени да подготвят зоната за използване за граждански цели. Това задължение по-специално включва всички ангажименти към собствениците на земя в съседство по отношение на канализацията, както и съдействие за изграждане на нова инфраструктура във връзка с развитието на района.“

- ii) компенсация във връзка с изграждането на нова инфраструктура: 5 500 000 NOK

Отново задължението за поемане на разходите по преобразуване на военновъздушната база от експлоатация за военни към такава за граждански цели беше за NDEA.

- iii) компенсация във връзка със споразумението за отдаване под наем на LILAS: 5 375 000 NOK

Споразумението за отдаване под наем предвижда собственикът на въздушната база да носи отговорност за оперативните разходи и външната поддръжка на сградите и за поддръжката на летищната писта. При все това тези задължения бяха ограничени до размер от 1 500 000 NOK годишно. Тъй като към момента на продажбата през 2002 г. NDEA беше задължена да изплаща на LILAS 1 500 000 NOK годишно за още приблизително четири години, NDEA преведе на Lista Flypark AS сума в размер на 5 375 000 NOK, за да изпълни задължението към LILAS.

Общият размер на компенсацията, възлизащ на 14 375 000 NOK, бе приспаднал от продажната цена в размер на 3 500 000 NOK. Следователно норвежките власти в действителност платиха на купувача 10 875 000 NOK.

3. КОМЕНТАРИ НА НОРВЕЖКИТЕ ВЛАСТИ

3.1. КОМЕНТАРИ ПО ОТНОШЕНИЕ НА СПОРАЗУМЕНИЕТО ЗА ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ НА LILAS

3.1.1. В рамките на споразумението за отдаване под наем на LILAS не са били предоставени държавна помощ или предимства

Норвежките власти посочиха, че макар размерът на наема, указан в споразумението за отдаване под наем, действително да е 10 000 NOK годишно, тази стойност не отразява коректно действителните суми, изплатени на NDEA. Факт е, NDEA е имала право и на 15 % от приходите на LILAS от преотдаване на сградите. В допълнение, в случай на брутни приходи от търговски авиационни услуги, надхвърлящи 4 500 000 NOK годишно, NDEA също така е имала право на 20 % от приходите, надвишаващи тази цифра.

Изплатените на NDEA приходи от преотдаване бяха в размер на 245 405 NOK. Според норвежките власти към годишния наем от 10 000 NOK трябва да бъдат прибавени приходите от преотдаване в размер на 245 405 NOK. Общият размер на наема до продажбата през 2002 г. достигна 310 405 NOK.

Освен това норвежките власти твърдят, че LILAS е трябвало да разработи, оперира и поддържа собствеността с цел търговски въздухоплавателни услуги в базата като задължение за обществена услуга. В този контекст размерът на изплатения наем следва да се разглежда като не особено съществен при оценката на споразумението за отдаване под наем. В случай на успех на проекта печалбите на LILAS по споразумението за

отдаване под наем биха могли да бъдат значителни. От друга страна, при реализирането на по-умерените прогнози, наемането на военновъздушната база от страна на LILAS не би донесло печалба на дружеството поради финансовия риск на споразумението за отдаване под наем, свързан със значителни неизбежни разходи.

3.1.2. Няма ефект върху търговията между държавите от ЕИП

Норвежките власти посочиха, че няма признаци за отражения на тази помощ върху търговията в рамките на ЕИП и за нарушаване на конкуренцията. Те се позоваха на Насоките относно държавна помощ за финансирането на летища и за предоставянето на държавни първоначални помощи за авиокомпаниите, опериращи на регионални летища⁽⁸⁾, съгласно които Lista би била категоризирана като летище от категория D, т.е. малко летище с пътничкооборот под 1 милион пътници годишно. Пълният капацитет на летище Lista е 32 000 пътници. Съгласно Насоките за летищата „парични средства, предоставени на малки регионални летища (категория D), е малко вероятно да нарушат конкуренцията или да повлияят на търговията в степен, противоречаща на общия интерес“⁽⁹⁾.

3.1.3. Не е предоставена неправолерна помощ

Норвежките власти твърдят, че при прегледа на условията на споразумението за отдаване под наем трябва да се вземат предвид новите Насоки за летищата⁽¹⁰⁾. Действително, въпреки че те не са били приети по време на сключването на споразумението за отдаване под наем, норвежките власти твърдят, че новите Насоки за летищата „по-скоро допълват, отколкото заместват“ предходните насоки и следователно трябва да се вземат предвид.

Норвежките власти твърдят, че LILAS е било натоварено със задължение за обществена услуга, представляваща „експлоатация на инфраструктурата, състояща се в поддръжка и управление на летищната инфраструктура“. След това те се позовават на новите Насоки за летищата, които гласят: „подобно финансиране не представлява държавна помощ, ако е под формата на компенсация за обществени услуги, предоставена за управлението на летището съгласно условията, установени с решението по делото Алтмарк. (...) такава помощ може да бъде обявена за съвместима с функционирането на Споразумението за ЕИП само въз основа на член 61, параграф 3, буква а) или буква в) при определени условия в региони в неблагоприятно положение или въз основа на член 59, параграф 2, ако тя отговаря на определени условия, които гарантират, че помощта е необходима за извършването на услуга от общ икономически интерес и не влияе на търговията в степен, която да противоречи на интереса на договарящите се страни.“

Община Farsund, където е разположена военновъздушната база, отговаря на условията за предоставяне на регионална помощ.

⁽⁸⁾ Вж. http://www.eftasurv.int/fieldsOfWork/fieldstateaid/state_aid_guidelines/

⁽⁹⁾ Вж. параграф 29 от Насоките относно държавна помощ за финансирането на летища и за предоставянето на държавни първоначални помощи за авиокомпаниите, опериращи на регионални летища.

⁽¹⁰⁾ Под „нови Насоки за летищата“ следва да се разбират насоките, приети на 20 декември 2005 г., т.е. след сключването на споразумението за отдаване под наем с LILAS.

Следователно норвежките власти заключават, че всяка помощ, отпусната на LILAS, съответства на компенсация, която не превишава необходимото за покриване на възникналите разходи при изпълнение на задълженията за обществена услуга, поверени на дружеството.

3.2. КОМЕНТАРИ ПО ОТНОШЕНИЕ НА СПОРАЗУМЕНИЕТО ЗА ПРОДАЖБА

3.2.1. *Във връзка с продажбата на Lista Flypark AS не са предоставени държавна помощ или предимства*

Норвежките власти твърдят, че макар условията, постановени в раздел 2.2 от Насоките относно държавна помощ по отношение на елементите на държавна помощ при продажба на земя и сгради от публични органи, да не са стриктно спазени, „повечето потенциални купувачи са били адекватно информирани за усилията на NDEA да продаде военновъздушната база“. Действително, както е посочено в точка 2.3.1 по-горе, са били предприети много стъпки за намиране на купувач.

Освен това норвежките власти подчертават, че продажната цена отразява адекватно стойността на недвижимата собственост и правните задължения, свързани с нея. Те се позовават на факта, че реалната продажна цена отразява не само цената на недвижимото имущество, но и други компоненти, като 50-процентния дял от печалбата от препродажби и 30-процентния дял от възможните нетни приходи на Lista Flypark AS (вж. раздел 2.3.2 по-горе).

3.2.2. *Няма ефект върху търговията между държавите от ЕИП*

Норвежките власти за пореден път изтъкнаха основанията, изложени в раздел 3.1.2 по-горе.

3.2.3. *Не е предоставена неправомерна помощ*

Норвежките власти се позоваха на своите обяснения относно споразумението за отдаване под наем, сключено с LILAS.

4. КОМЕНТАРИ НА ТРЕТИ СТРАНИ

В писмо от 15 ноември 2007 г. (док. № 452517) юридическата фирма, представляваща Lista Lufthavn AS, представи своите коментари относно решението на Надзорния орган да открие официална процедура по разследване ⁽¹¹⁾.

Коментарите се ограничаваха до споразумението за отдаване под наем и не разглеждаха въпроса за продажбата на земята.

4.1. НА LILAS НЕ СА БИЛИ ПРЕДОСТАВЕНИ ДЪРЖАВНА ПОМОЩ ИЛИ ПРЕДИМСТВА В СЪОТВЕТСТВИЕ СЪС СПОРАЗУМЕНИЕТО ЗА ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ

Реалният годишен наем не е бил в размер на 10 000 NOK, тъй като NDEA е получила 245 405 NOK от преотдаване. В допълнение, LILAS — по силата на споразумението за отдаване под наем — беше натоварено със задължението за

обществена услуга да оперира и управлява военновъздушната база Lista. Това задължение за обща услуга е водело до значителни ограничения върху възможностите на LILAS да експлоатира базата с друга цел. През 2001 г. общите разходи за експлоатация са били приблизително 5 500 000 NOK годишно. С оглед на значителните разходи, на 9 май 2006 г. в споразумението за отдаване под наем е бил включен таван в размер на 1 500 000 NOK. В резултат на споразумението за отдаване под наем LILAS и неговите акционери са понесли значителни загуби ⁽¹²⁾.

4.2. НЯМА ЕФЕКТ ВЪРХУ ТЪРГОВИЯТА МЕЖДУ ДЪРЖАВИТЕ ОТ ЕИП

Предметът на споразумението с LILAS е стриктно ограничен до отдаване под наем на военновъздушната база Lista във връзка със задължение за обществена услуга, свързано с управлението и оперирането на самата въздушна база, а не обслужването на вътрешни редовни пътнически полети и международни въздушни товарни полети. В това отношение всяка помощ, отпусната съгласно споразумението за отдаване под наем, не би оказала въздействие върху търговията по смисъла на член 61, параграф 1 от Споразумението за ЕИП.

4.3. ВСЯКА ПОМОЩ, ПРЕДОСТАВЕНА НА LILAS, БИ БИЛА ПРАВОМЕРНА

Ако Надзорният орган заключи, че на LILAS е предоставена помощ, то тя при всички случаи би била съвместима със Споразумението за ЕИП въз основа на Насоките за финансирането на летища и за предоставянето на държавни първоначални помощи за авиокомпани, опериращи на регионални летища.

4.4. НЯМА ОСНОВАНИЕ ЗА РЕШЕНИЕ ЗА ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ

Последно, споразумението за отдаване под наем е сключено на 27 юни 1996 г. В единственото искане за информация, изпратено през десетгодишния период след тази дата, се разглежда потенциалното предоставяне на помощ чрез продажбата, а не чрез споразумението за отдаване под наем. Следователно, десетгодишният период не е прекъснат поради действие на Надзорния орган. Член 15 от Протокол 3 предвижда: „правомощията на Надзорния орган на ЕАСТ за възстановяване на помощ са предмет на давностен срок от десет години.“

II. ОЦЕНКА

1. ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ НА ЧАСТ ОТ ВОЕННОВЪЗДУШНАТА БАЗА LISTA

Споразумението за отдаване под наем с LAD бе сключено на 27 юни 1996 г. и влезе в сила на 1 юли 1996 г.

Член 15 от Протокол 3 предвижда:

„1. Правомощията на Надзорния орган на ЕАСТ за възстановяване на помощ са предмет на давностен срок от десет години.

⁽¹¹⁾ Решение № 183/07/COL, посочено в бележка под линия 6 по-горе.

⁽¹²⁾ Счетоводните отчети на LILAS за периода 1997—2006 г. показват натрупана загуба в размер на приблизително 10 500 000 NOK.

2. Давностният срок започва да тече в деня, в който неправомерната помощ е предоставена на бенефициера или като индивидуална помощ, или в рамките на схема за помощ. Всяко действие, предприето по отношение на неправомерната помощ от страна на Надзорния орган или на дадена държава от ЕАСТ, която действа по искане на Надзорния орган, прекъсва давностния срок. С всяко прекъсване започва да тече нов давностен срок. Давностният срок се спира за времето, през което решението на Надзорния орган на ЕАСТ е предмет на производство, което се води пред Съда на ЕАСТ.

3. Всяка помощ, по отношение на която давностният срок е изтекъл, се счита за съществуваща помощ.“

Първото искане за информация, в което беше разгледан въпросът за потенциална мярка за помощ под формата на споразумение за лизинг, беше изпратено на 28 март 2007 г. Надзорният орган счита, че към тази дата давностният срок от десет години е изтекъл, тъй като договърът, обвързващ страните, е сключен на 27 юни 1996 г. Следователно възстановяване не е възможно. Освен това към тази дата самото споразумение за лизинг също вече е изтекло, тъй като LILAS не се е възползвало от възможността да поднови споразумението за нов десетгодишен период. Следователно споразумението за отдаване под наем е изтекло на 30 юни 2006 г. и няма допълнителни последици, произтичащи от него.

При тези обстоятелства решение на органа относно класифициране на въпросната мярка като помощ и нейната съвместимост със Споразумението за ЕИП не би имало практическо значение⁽¹³⁾.

2. ПРОДАЖБА НА ВОЕННОВЪЗДУШНАТА БАЗА LISTA

2.1. НАЛИЧИЕ НА ДЪРЖАВНА ПОМОЩ

Член 61, параграф 1 от Споразумението за ЕИП гласи следното:

„Освен изключенията, предвидени в настоящото споразумение, за несъвместими с функционирането му се считат помощите, отпускани от държавите-членки на ЕО, от страните от ЕАСТ или отпускани чрез държавни ресурси, под каквато и да е форма, доколкото те засягат търговията между договарящите се страни, които нарушават или заплашват да нарушат конкуренцията, като подпомагат някои предприятия или производства.“

Насоките относно държавна помощ по отношение на елементите на държавна помощ при продажба на земя и сгради от публични органи дават допълнителна информация относно тълкуването и прилагането от страна на Надзорния орган на разпоредбите на Споразумението за ЕИП, уреждащи държавната помощ, когато става въпрос за оценка на продажби на обществени сгради и земя. Раздел 2.1 описва продажба чрез безусловна тръжна процедура, а раздел 2.2 описва продажба без безусловна тръжна процедура (посредством независима експертна оценка). Тези две

процедури позволяват на държавите от ЕАСТ да осъществяват продажби на земя и сгради по начин, който изключва наличието на държавна помощ.

2.2. НАЛИЧИЕ НА ДЪРЖАВНИ РЕСУРСИ

Мярката трябва да бъде предоставена от държавата или чрез държавни ресурси. Тъй като NDEA е държавна институция, нейните ресурси са държавни ресурси.

Продажбата на земя и сгради, които са публична собственост, под пазарната им цена означава участие на държавни ресурси. При все това в Насоките относно държавна помощ по отношение на елементите на държавна помощ при продажба на земя и сгради обаче се предвиждат два случая, при които, ако са изпълнени приложимите условия, заплатената за недвижимото имущество цена ще бъде сметана за справедлива пазарна цена, при което се изключва наличието на държавни ресурси.

Както беше посочено по-горе, следва да се разграничават две ситуации: случаи, при които продажбата се осъществява чрез безусловна тръжна процедура (вж. подточка i) по-долу) и такива, при които продажбата се осъществява чрез позоваване на оценки на стойността, извършени от независими експерти (вж. подточка ii) по-долу).

i) Продажба чрез безусловна тръжна процедура

Норвежките власти признават, че „процесът е започнал като безусловна тръжна процедура по отношение на продажбата на части от военновъздушната база. През 2000 г. в различни вестници като Farsund avis, Fedrelandsvennen и Stavanger Aftenblad са били публикувани обявления с описание на възможните видове експлоатация на военновъздушната база.“

Обявленията, както и така наречената „конференция в Lista“, не доведоха до продажба. В тази процедура не беше предвиден случай за продажба на базата *en bloc*. Това се потвърждава от доклада от службата на генералния одитор, в който се заключава, че преди началото на преговорите с Lista Flypark AS през март 2002 г. не е извършена оценка на цялото недвижимо имущество, нито е направено публично обявяване на предвидената продажба. Следователно Надзорният орган счита, че не е проведена безусловна тръжна процедура във връзка с продажбата на военновъздушната база *en bloc* и че поради това възможността да се изключи наличието на държавна помощ на това основание в съответствие с раздел 2.1 от Насоките относно държавната помощ по отношение на елементите на държавна помощ при продажба на земя и сгради отпада.

ii) продажба без безусловна тръжна процедура (експертна оценка)

По отношение на продажбата без безусловна тръжна процедура в раздел 2.2 от Насоките относно държавна помощ по отношение на елементите на държавна помощ при продажба на земя и сгради от публични органи се предвижда, че „ако публичните органи не възнамеряват да приложат посочената в точка 2.1 процедура, би трябвало да се извърши независима оценка от един или повече независими оценители на активите **преди започване на преговорите по продажбата**, с цел определяне

⁽¹³⁾ Вж. по аналогия Решението на Комисията от 25 септември 2007 г. относно мерки за помощ, приложени от Испания за IZAR, дело C-47/2003, все още непубликувано, и Решение 2006/238/ЕО на Комисията от 9 ноември 2005 г. относно мерките, приложени от Франция за *Mines de potasse d'Alsace* (ОВ L 86, 24.3.2006 г., стр. 20).

на пазарна цена, въз основа на общоприетите пазарни показатели и стандарти за оценка. Определената по този начин пазарна цена е **минималната покупна цена, която може да бъде приета, без да се предоставя държавна помощ.**“ (Подчертаването е добавено)

Норвежките власти посочват, че NDEA е поръчала две оценки на стойността от фирмите за оценка на недвижими имоти OPAK и Verditakst AS. Оценките са извършени съответно през май и юни 2002 г. Въпреки че изглежда, че преговорите са започнали още през март 2002 г., няма сведения да е постигнато споразумение относно цената преди оповестяване на заключенията на двата доклада. И в двата доклада е изчислена пазарната цена на собствеността, която не включва задълженията, свързани със стандартите за пожарна безопасност, техническите и инфраструктурните подобрения или споразумението за отдаване под наем.

Цената, заплатена от купувача, е определена чрез позоваване на доклада за оценка, съставен от Verditakst, т.е. 11 000 000 NOK.

При все това, според заключението на OPAK стойността на недвижимата собственост към датата на продажбата е 32 000 000 NOK, а продажната цена, посочена в споразумението за отдаване под наем, е 25 000 000 NOK за цялото летище.

Изправен пред такова разминаване в оценките, Надзорният орган откри официална процедура по разследване и назначи независим експерт, г-н Geir Saastad, чиято задача беше да:

— сравни всички оценки на стойността, предоставени на Надзорния орган,

— определи: i) пазарната цена на военновъздушната база; и ii) стойността на задълженията, касаещи земята и сградите.

Експертът също така оцени дали поведението на държавата при продажбата на собствеността съответства на това на частния пазарен инвеститор или напротив, дали частният пазарен инвеститор би имал различно поведение. При оценяването експертът се съобрази със специфичните особености на собствеността и с трудностите, които норвежките власти твърдят, че са срещнали поради съществуващото споразумение за лизинг, сключено с LILAS, и възможността дружеството да закупи собствеността в края на десетгодишния период.

Експертът оцени методите, приложени при двете различни оценки, и заключи, че макар в доклада на OPAK да се прилагат ниски цени за наем, вероятно отразяващи действителните пазарни цени, в него не се отчита фактът, че част от собствеността е наета от LILAS при фиксирана цена (10 000 NOK годишно), която е значително по-ниска от възприетата пазарна цена. Обезщетенията за неексплоатация и поддръжка също бяха оценени като „твърде ниски“. В тази връзка експертът посочи, че разходите, свързани с годишна неексплоатация, в размер на 20 % не са прекомерни с оглед на характера на собствеността. В допълнение експертът отбеляза,

че би следвало да се добавят значителни оперативни разходи и разходи за поддръжка. Взети заедно, тези разходи биха намалили стойността на паричните потоци от 26 милиона NOK (изчислени от OPAK) на 10 милиона NOK. Последно, стойността на самата земя е следвало да бъде преоценена, за да се отчете трудността при продажбата на терени на територията на обекта. В контекста на своите коментари относно доклада на OPAK експертът също така подчерта, че посочената в споразумението за отдаване под наем продажна цена от 25 000 000 NOK е напълно хипотетична.

В доклада на Verditakst също не е отчетен фактът, че част от собствеността е отдадена на LILAS на цена, осигуряваща значително по-малки приходи в сравнение с прогнозата при ситуация, в която собствеността се отдава под наем при пазарен курс. При все това използваните пазарни курсове съответстват на възприетите по усмотрение на експерта (вж. раздел 4 от доклада). В допълнение експертът отбелязва, че Verditakst си служи с цифри за оперативни разходи и разходи за поддръжка, които отговарят на стандартните стойности, прилагани в сектора. Последно, той посочва, че изчислението на стойността на земята е по-консервативно от оценката на OPAK и изразява становище, че изглежда по-уместно от една по-висока оценка.

При сравняването на двата доклада експертът установи, че: „Основната разлика между оценките се корени в изчисленията на оперативните разходи и разходите за поддръжка. Оценката на Verditakst отразява стандартните цифри, с които си служи индустрията за недвижими имоти, а оценката на OPAK — не.“

Според заключенията на експерта „продажната цена, използвана в сделката през 2002 г., изглежда сравнима с изчислената пазарна стойност. Продажбата на военновъздушната база Lista беше осъществена в момент, когато **интересът към този вид собственост е ограничен. Пазарът на недвижими имоти и финансовите пазари бележат спад**, едновременно с това **собствеността може да се характеризира като сложна и отдалечена**. Критериите, използвани в оценката на Verditakst, са по-точни от използваните в оценката на OPAK. Основната забележка към оценката на OPAK е, че при изчисляването на стойността на собствеността не са използвани нормални оперативни разходи. **Компенсацията за задълженията, които NDEA прехвърля на Lista Flypark AS във връзка с продажбата, не изглежда необосновано висока с оглед броя на сградите, разположени на обекта, и площта на земята.**“ (Подчертаването е добавено)

Експертът подчерта факта, че всяка оценка на терен, подобен на военновъздушната база Lista, съдържа в себе си значителна степен на несигурност. Това може да бъде обяснено със следните фактори:

— обектът е отдалечен в сравнение със застроените зони, където пазарът на недвижими имоти е измерим. Това се отразява не само върху цената на земята, но и върху наемите,

- теренът включва военновъздушна база, на която в миналото са били провеждани военни дейности. Съществуват малко или никакви имоти, с които може да бъде сравняван, и
- земята и сградите се нуждаят от значителен ремонт и поддръжка.

С оглед на доклада на независимия експерт Надзорният орган счита, че военновъздушната база е била продадена на пазарна цена.

На първо място, действителната продажна цена съответства на оценката на пазарната стойност, посочена в доклада на Verditakst. Фактът, че оценката на пазарната стойност, предложена от ОРАК, е значително по-висока, сам по себе си не дава основания да се заключи, че е налице държавна помощ⁽¹⁴⁾.

Както беше споменато по-горе, назначеният от Надзорния орган експерт изтъкна няколко фактора, които показват, че оценката на пазарната цена на ОРАК е твърде висока и че критериите, приложени от Verditakst, са по-точни от използваните от ОРАК. Надзорният орган споделя виждането, че пазарът на недвижими имоти в Lista е атипичен и трудно подлежи на оценяване, и както е подчертано от г-н Saastad, всяка оценка на терен, подобен на военновъздушната база Lista, съдържа в себе си значителна степен на несигурност. Разликата в двете оценки, извършени през 2002 г., всъщност потвърждава несигурността, свързана с пазара там. Вярно е също така, че не само NDEA не е успяла да продаде парцели от земята; след закупуването на собствеността от страна на Lista Flypark AS през 2002 г., дружеството е постигнало ограничен успех в продажбата на парцели на новоучредени дружества. Ниската пазарна стойност на военновъздушната база се потвърждава допълнително и от продължителния и труден процес на продажба, който продължава от 1997 до 2002 г.

Последният елемент в заплатената цена е стойността, приписана на някои разходи, която е приспадната от стойността на собствеността, и така се получава крайната цена. Раздел 2.2 от Насоките относно държавна помощ по отношение на елементите на държавна помощ при продажба на земя и сгради от публични органи специално предвижда, че „по отношение на продажбата могат да се прилагат специални задължения, които касаят земята и сградите, а не купувача или икономическата му дейност“. Неблагоприятните икономически последици от подобни задължения може да се приспаднат от продажната цена.

По отношение на тези задължения експертът отбелязва, че размерът им не е необосновано висок с оглед на терена, който касаят, и че не е необичайно стойността на тези задължения да надхвърля стойността на самата собственост. Въпреки че проце-

дурата по прехвърляне на средства се определя като „твърде необичайна“, Надзорният орган счита, че това няма отношение към оценката на стойността на самите задължения.

С оглед на изложените по-горе съображения и в съчетание с факта, че продажбата на недвижима собственост, обременена с предпочитателни права или възможност за закупуване, е затруднена, Надзорният орган възприема становището, че по отношение на продажбата на военновъздушната база не е установено участието на държавни ресурси и наличието на държавна помощ.

3. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Въз основа на изложената по-горе оценка Надзорният орган на ЕАСТ счита, че продажбата на военновъздушната база Lista не представлява държавна помощ по смисъла на член 61, параграф 1 от Споразумението за ЕИП,

ПРИЕ НАСТОЯЩОТО РЕШЕНИЕ:

Член 1

Настоящата процедура, открита съгласно член 4, параграф 4 във връзка с член 13 от част II от Протокол 3 относно отдаването под наем на военновъздушна база Lista, се закрива.

Член 2

Надзорният орган на ЕАСТ счита, че продажбата на военновъздушната база Lista не представлява държавна помощ по смисъла на член 61 от Споразумението за ЕИП.

Член 3

Адресат на настоящото решение е Кралство Норвегия.

Член 4

Само текстът на английски език е автентичен.

Съставено в Брюксел на 27 март 2009 година.

За Надзорния орган на ЕАСТ

Per SANDERUD
Председател

Kurt JÄGER
Член на колегията

⁽¹⁴⁾ Вж. по аналогия обединени дела T-127/99, T-129/99 и T-148/99 *Diputación Foral de Álava*, (2002 г.), Recueil, стр. II-1275, точка 85.