

ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ

О ПРЕКРАЩЕНИИ ДЕЙСТВИЙ (БЕЗДЕЙСТВИЯ),

КОТОРЫЕ СОДЕРЖАТ ПРИЗНАКИ

НАРУШЕНИЯ АНТИМОНОПОЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

«01» июня 2023 года г. Красноярск

В адрес Красноярского УФАС России поступило обращение ООО «Бюро кадастровых решений» (вх. № 7023-ЭП/23 от 07.04.2023) с просьбой провести проверку по факту нахождения Государственного предприятия Красноярского края «Красноярский технический Центр» (далее – ГПКК «Красноярский технический центр») в одном здании с Департаментом муниципального имущества и земельных отношений Администрации г. Красноярска (далее - ДМИиЗО) по адресу: г. Красноярск, ул. Карла Маркса, 49 на предмет соответствия требованиям антимонопольного законодательства.

Из текста указанного обращения следует, что сотрудники ГПКК «Красноярский технический центр» располагаются на 1 этаже здания по адресу: г. Красноярск, ул. Карла Маркса, 49, в котором также располагается ДМИиЗО. Кроме того, ГПКК «Красноярский технический центр» не указал (ЕГРЮЛ, официальный сайт, иные открытые источники) о расположении в здании по адресу: г. Красноярск, ул. Карла Маркса, 49.

ДМИиЗО находится на 1 этаже указанного здания и имеет один вход с помещением, где располагается ГПКК «Красноярский технический центр». Также, в холле ДМИиЗО установлена рекламная стойка с наименованием «Краевой кадастр». В указанной стойке находятся листовки, рекламирующие предоставление кадастровых услуг ГПКК «Красноярский технический центр».

Учитывая, что основной деятельностью заявителя (ООО «Бюро кадастровых решений») являются: геодезические, картографические, кадастровые, землеустроительные работы, общество полагает, что ГПКК «Красноярский технический центр» является недобросовестным участником товарного рынка и

создает недобросовестную конкуренцию в сфере оказания кадастровых услуг, ввиду нахождения в одном помещении с ДМИИЗО.

На основании изложенного, просит антимонопольный орган провести проверку по изложенным обстоятельствам и принять соответствующие меры антимонопольного реагирования.

В ходе рассмотрения указанного обращения установлено следующее.

На основании представленных ДМИИЗО сведений и материалов (вх № 8312-ЭП/23 от 25.04.2023; 10133-ЭП/23 от 18.05.2023), а также информации от ГПКК «Красноярский технический центр» (вх. № 8134/23 от 24.02.2023) следует, что нежилое помещение № 166 (первый этаж, антресоль) общей площадью 210,4 кв.м., с кадастровым номером 24:50:0300275:163, расположенное по адресу: г. Красноярск, ул. Карла Маркса, 49; в Реестре муниципального имущества под реестровым номером СТР09457, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 06.04.2001 № 24:01.50:32.2001:106 (далее – Помещение № 166) на основании Распоряжения Администрации г. Красноярска от 19.10.2010 № 5053-недв передано в оперативное управление Муниципальному казенному учреждению г. Красноярска «Центр недвижимости» (далее – МКУ г. Красноярска «Центр недвижимости»). Право оперативного управления зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости, запись в ЕГРН от 26.10.2010 № 24-24-01/216/2010-187.

Согласно пункту 1.1 Соглашения о взаимном сотрудничестве от 09.01.2018 № 1, заключенном между МКУ г. Красноярска «Центр недвижимости» и ДМИИЗО, в целях повышения качества предоставления муниципальных услуг заявителям – физическим или юридическим лицам, Стороны договорились оказывать друг другу техническую помощь при предоставлении муниципальных услуг в помещении № 166, расположенном по адресу: г. Красноярск, ул. Карла Маркса, 49.

На основании Соглашения о взаимном сотрудничестве от 09.01.2018 № 1, для осуществления должностными лицами ДМИИЗО приема заявителей по вопросам компетенции, ДМИИЗО предоставлено 40,2 кв.м. от общей площади Помещения № 166 (пункт 2.1.1 Соглашения о взаимном сотрудничестве от 09.01.2018 № 1).

Срок действия указанного Соглашения о взаимном сотрудничестве установлен с 01.01.2018 по 31.12.2018, с момента подписания сторон. Соглашение о взаимном сотрудничестве считается пролонгированным на каждые последующие 12 (двенадцать) месяцев, если не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до окончания действия Соглашения ни одна из его Сторон не уведомила другую Сторону о своем желании прекратить действие Соглашения (пункты 4.1, 4.2 Соглашения о взаимном сотрудничестве от 09.01.2018 № 1).

Кроме того установлено, что 28.02.2023 между МКУ г. Красноярска «Центр недвижимости» и ГПКК «Красноярский технический центр» заключен договор аренды недвижимого помещения № 1 (далее – Договор аренды от 28.02.2023).

В соответствии с пунктом 1.1 Договора аренды от 28.02.2023, МКУ г. Красноярска «Центр недвижимости» передает ГПКК «Красноярский технический центр» во временное владение и пользование часть нежилого помещения № 166, площадью 8,6 кв.м, расположенного по адресу:

г. Красноярск, ул. Карла Маркса, 49.

Данный договор заключается на 10 месяцев, вступает в силу с момента его подписания Сторонами и распространяет свое действие на отношения, возникшие с 01.03.2023, действует до 31.12.2023 включительно (пункт 4.1 Договора аренды недвижимого помещения от 28.03.2023 № 1).

Также, было получено согласие ДМИИЗО, как собственника имущества, находящегося в муниципальной собственности (Помещение № 166), на предоставление ГПКК «Красноярский технический центр» во временное владение и пользование части Помещения № 166, площадью 8,6 кв.м., что подтверждается направленным МКУ г. Красноярска «Центр недвижимости» письмом о согласовании проекта договора (вх. № 191цн от 08.02.2023) и ответом ДМИИЗО о даче согласия собственника на передачу ГПКК «Красноярский технический центр» во временное владение и пользование части Помещения № 166, площадью 8,6 кв.м. по Договору аренды от 28.02.2023, заключенного между МКУ г. Красноярска «Центр недвижимости» и ГПКК «Красноярский технический центр» (вх. № 886-ДМИИЗО от 27.02.2023).

Анализ вышеуказанных обстоятельств, действующего законодательства, позволили антимонопольному органу прийти к выводу о том, что действия ДМИИЗО, связанные с согласованием заключения Договора аренды от 28.02.2023, не соответствуют требованиям антимонопольного законодательства ввиду следующего.

Согласно части 3 статьи 55 Конституции Российской Федерации (далее – Конституции РФ), права и свободы человека и гражданина могут быть ограничены в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц.

Согласно пункту 1 статьи 130 Конституции РФ, местное самоуправление в Российской Федерации обеспечивает самостоятельное решение населением вопросов местного значения, владение, пользование и распоряжение муниципальной собственностью.

Статьей 132 Конституции РФ предусмотрено, что органы местного самоуправления самостоятельно, в том числе управляют муниципальной собственностью, а также решают иные вопросы местного значения.

Правовой статус и полномочия органов местного самоуправления определены Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (далее – ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»).

Из содержания терминов и понятий, приведенных в статье 2 указанного закона, следует, что к вопросам местного значения относятся вопросы непосредственного обеспечения жизнедеятельности населения муниципального образования, решение которых в соответствии с Конституцией РФ и настоящим Федеральным законом осуществляется населением и органами местного самоуправления самостоятельно.

Согласно пункту 2 статьи 51 ФЗ «Об общих принципах организации местного

самоуправления в Российской Федерации», органы местного самоуправления вправе передавать муниципальное имущество во временное владение или в постоянное пользование физическим и юридическим лицам, органам государственной власти Российской Федерации (органам государственной власти субъекта Российской Федерации) и органам местного самоуправления иных муниципальных образований, отчуждать, совершать иные сделки в соответствии с федеральными законами.

Таким образом, органы местного самоуправления осуществляют полномочия по решению вопросов местного значения в соответствии с нормативными правовыми актами, действующими в Российской Федерации.

В соответствии со статьей 209 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), собственнику принадлежит права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Следовательно, собственник может осуществлять в отношении своего имущества действия, не противоречащие закону.

Законом, ограничивающим полномочия собственника по распоряжению муниципальным имуществом, является Федеральный закон от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ «О защите конкуренции»).

Порядок заключения договоров в отношении государственного и муниципального имущества установлен статьей 17.1 ФЗ «О защите конкуренции».

Согласно положениям статьи 17.1 ФЗ «О защите конкуренции», заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров, за исключением предоставления указанных прав на такое имущество, в случаях закрепленных в части 1 статьи 17.1 ФЗ «О защите конкуренции».

В соответствии с Письмом ФАС России по применению статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (приложение к письму ФАС России от 04.09.2013 № АЦ/34611/13), пунктом 14 части 1 статьи 17.1 ФЗ «О защите конкуренции» заключение договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования государственным или муниципальным имуществом, может быть осуществлено без проведения торгов в случае предоставления имущества, которое является частью или частями помещения, здания, строения или сооружения, если его общая площадь составляет не более чем двадцать квадратных метров и не превышает десять процентов площади соответствующего помещения, здания, строения или сооружения, права на которые принадлежат

лицу, передающему такое имущество.

При этом вышеуказанное ограничение по площади имущества, права на которое могут быть переданы без проведения конкурса или аукциона, - десять процентов от площади находящегося у правообладателя помещения, здания, строения или сооружения, но не более двадцати квадратных метров - относится ко всем договорам, заключаемым правообладателем без проведения торгов, в отношении каждого здания (строения, сооружения, помещения) в совокупности.

Если общая площадь всех частей помещения, здания, строения или сооружения, передаваемых во владение и (или) пользование третьим лицам, превышает 20 квадратных метров или десять процентов от общей площади помещения, здания, строения или сооружения, то предоставление прав в отношении части или частей помещения, здания, строения или сооружения третьим лицам осуществляется в соответствии с частями 1, 3 статьи 17.1 ФЗ «О защите конкуренции».

Согласно экспликации нежилого помещения № 166, расположенного по адресу: г. Красноярск, ул. Карла Маркса, 49 – общая площадь всего одноэтажного здания составляет 210,4 кв.м. Предоставленная ГПКК «Красноярский технический центр» часть помещения в экспликации на схеме (приложение № 3 к Договору аренды от 28.02.2023) обозначена как «комната № 11» и составляет 8,6 кв.м., что соответствует критериям ограничения, установленным в пункте 14 части 1 статьи 17.1 ФЗ «О защите конкуренции».

Вместе с тем, необходимо учитывать, что в силу статьи 295 ГК РФ, передача прав владения и (или) пользования в отношении недвижимого муниципального имущества, закрепленного в оперативном управлении, возможна только с согласия собственника указанного имущества.

При даче согласия на передачу муниципального имущества в аренду в порядке исключений, установленных пунктом 14 частью 1 статьи 17.1 ФЗ «О защите конкуренции», собственнику необходимо также учитывать и то, что в соответствии со статьей 15 ФЗ «О защите конкуренции», органам местного самоуправления запрещено принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Системный анализ указанных положений позволяет прийти к выводу о том, что передача муниципального имущества с согласия собственника по договору аренды государственному предприятию, возможна в порядке исключения, установленного пунктом 14 частью 1 статьи 17.1 ФЗ «О защите конкуренции» без торгов, только в том случае, если такая передача не привела бы (не могла привести) к ограничению, недопущению, устранению конкуренции на соответствующем товарном рынке.

Таким образом, исключение, установленное пунктом 14 части 1 статьи 17.1 ФЗ «О защите конкуренции», может применяться только в том случае, когда отсутствует соперничество хозяйствующих субъектов и отсутствует ограничение конкуренции.

Указанное положение также отражено в Письме ФАС России по применению статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (приложение к письму ФАС России от 04.09.2013 № АЦ/34611/13), Решении

Арбитражного суда Красноярского края от 07.05.2018 по делу № А33-1881/2018.

Таким образом, МКУ г. Красноярска «Центр недвижимости» могло, с согласия собственника (ДМИИЗО), передать по договору аренды муниципальное имущество, закрепленное за ним на праве оперативного управления, в порядке исключения, установленного пунктом 14 частью 1 статьи 17.1 ФЗ «О защите конкуренции», без проведения публичных процедур (торгов), только в том случае, если такая передача не привела бы (не могла привести) к ограничению, недопущению, устранению конкуренции на соответствующем товарном рынке, в данном случае, рынке оказания кадастровых услуг (оказание услуг по технической инвентаризации объектов).

Поскольку предоставленное в аренду ГПКК «Красноярский технический центр» муниципальное имущество (нежилое помещение), находится в одном помещении, в котором также располагается орган местного самоуправления - ДМИИЗО, где аккумулируется основной поток потенциальных потребителей кадастровых услуг (оказание услуг по технической инвентаризации объектов), то помещение, переданное без торгов ГПКК «Красноярский технический центр» предоставляет (может представлять) особый интерес для иных хозяйствующих субъектов, оказывающих кадастровые услуги гражданам, либо потенциальных субъектов данного рынка.

В соответствии с представленной ДМИИЗО информацией (вх. № 10133/23 от 18.05.2023), специалисты отдела организационной работы ДМИИЗО в Помещении № 166 осуществляют выдачу документов, консультирование и прием граждан по вопросам земельных отношений, в том числе по муниципальным услугам, затрагивающим земельные правоотношения, в частности: утверждение схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории (реестровый № услуги 03/00/013), предварительное согласование предоставления земельного участка (реестровый № услуги 02/00/039), предоставление земельных участков в собственность, за плату лицам, являющимися собственниками зданий (сооружений) и т. д.

Несмотря на возможную особую заинтересованность иных хозяйствующих субъектов, оказывающих кадастровые услуги гражданам, в получении указанного муниципального имущества, со стороны ДМИИЗО не проводилось каких-либо мероприятий, в том числе, информирование населения, о возможности получения данного муниципального имущества в аренду, что подтверждается представленной ДМИИЗО информацией (вх. № 10133-ЭП/23 от 18.05.2023), в результате чего хозяйствующие субъекты, в том числе, иные потенциальные участники рынка не имели равную возможность реализовать свое право на получение такого имущества.

В связи с этим, предоставление без проведения публичных процедур ГПКК «Красноярский технический центр» данного муниципального имущества (Помещение № 166), представляющее с экономической точки зрения особый интерес для хозяйствующих субъектов, оказывающих кадастровые услуги (оказание услуг по технической инвентаризации объектов), ввиду того, что в Помещении № 166 аккумулируется основной поток потенциальных потребителей данных услуг, созданы преимущественные условия осуществления предпринимательской деятельности ГПКК «Красноярский технический центр» на рынке оказания кадастровых услуг (оказание услуг по технической

инвентаризации объектов) на территории г. Красноярска.

В соответствии с частью 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции» федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям, организациям, участвующим в предоставлении государственных или муниципальных услуг, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в том числе запрещается создание дискриминационных условий (пункт 8).

Таким образом, в действиях ДМИИЗО усматриваются признаки нарушения пункта 8 части 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции», выразившиеся в даче согласия, как собственника муниципального имущества (Помещения № 166), на заключение договора аренды нежилого помещения № 1 от 28.02.2023 между МКУ г. Красноярска «Центр недвижимости» с одной стороны и ГПКК «Красноярский технический центр» с другой стороны.

Учитывая вышеизложенное, Красноярское УФАС России на основании статьи 39.1 ФЗ «О защите конкуренции» предупреждает о необходимости устранения указанного нарушения путем принятия мер, направленных на прекращение нарушения антимонопольного законодательства, с этой целью ДМИИЗО в срок до 01.07.2023 надлежит совершить следующие действия:

- отозвать согласие ДМИИЗО (Внд № 886-ДМИИЗО от 27.02.2023), как собственника имущества, находящегося в муниципальной собственности (Помещение № 166), на предоставление ГПКК «Красноярский технический центр» во временное владение и пользование части Помещения № 166, площадью 8,6 кв.м.;

- принять меры, направленные на возврат муниципального имущества, являющегося предметом договора аренды нежилого помещения № 1 от 28.02.2023, от ГПКК «Красноярский технический центр» к МКУ г. Красноярска «Центр недвижимости».

О выполнении предупреждения сообщить в Красноярское УФАС России в течение трех дней со дня окончания срока, установленного для его выполнения.

Примечание:

В соответствии с частью 5 статьи 39.1 ФЗ «О защите конкуренции» по мотивированному ходатайству лица, которому выдано предупреждение, и при наличии достаточных оснований полагать, что в установленный срок предупреждение не может быть выполнено, указанный срок может быть продлен антимонопольным органом.

В соответствии с частью 7 статьи 39.1 ФЗ «О защите конкуренции» при условии выполнения предупреждения дело о нарушении антимонопольного

законодательства не возбуждается и лицо, выполнившее предупреждение, не подлежит административной ответственности за нарушение антимонопольного законодательства в связи с его устранением.

В случае невыполнения предупреждения в установленный срок при наличии признаков нарушения антимонопольного законодательства антимонопольный орган принимает решение о возбуждении дела о нарушении антимонопольного законодательства в соответствии с административным регламентом Федеральной антимонопольной службы по исполнению государственной функции по возбуждению и рассмотрению дел о нарушении антимонопольного законодательства Российской Федерации.