

Канская межрайонная прокуратура

<.....>

МУП коммунального хозяйства г. Канска

<.....>

МКУ «КУМИ г. Канска»

<.....>

ООО «Федерация»

<.....>

ИП <.....> А.Н.

<.....>

ООО «Квартал»

<.....>

ООО «Супермаркет Рубцовский»

<.....>

ООО «Формат»

<.....>

ИП <.....> Е.Н.

<.....>

РЕШЕНИЕ

по делу № 86-16-17

ноября 2017 года

Г.

Резолютивная часть решения оглашена 08 ноября 2017 года.

В полном объеме решение изготовлено 14 ноября 2017 года.

Комиссия Красноярского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: председатель Комиссии - <...>, заместитель руководителя управления; члены Комиссии - <...>, заместитель начальника отдела контроля органов власти; <...>, старший государственный инспектор отдела естественных монополий, рассмотрела дело № 86-16-17, возбужденное в отношении МКУ КУМИ г. Канска, МУП Коммунального хозяйства г. Канска и группы лиц: ООО «Федерация» (ИНН <.....>), ООО «Супермаркет Рубцовский» (ИНН <.....>), ООО «Квартал» (ИНН <.....>), ООО «Формат» (ИНН <.....>), ИП <.....>А.Н. (ИНН <.....>), ИП <.....>Е.Н. (ИНН <.....>) по признакам нарушения абзаца 1 и пункта 4 статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - ФЗ «О защите конкуренции»), выразившегося в предоставлении вышеуказанной группе лиц ежемесячно в аренду муниципального имущества – комнаты № 1, 2, 3, 4, 5 помещения № 2, комнаты № 3 помещения № 3, помещения № 44 здания по адресу: г. Канск, ул. Кайтымская, 65, сроком на 30 дней в период с 22.04.2016 по 20.07.2017 для деятельности ресторана «Перчини».

Исходящее дело рассмотрено с участием:

до перерыва 01.11.2017 представителя МКУ КУМИ г. Канска - <.....>, в отсутствие иных лиц, участвующих в деле, уведомленных надлежащим образом о времени и месте рассмотрения дела;

после перерыва рассмотрение дела продолжено 08.11.2017 в отсутствие лиц, участвующих в деле.

УСТАНОВИЛА:

По адресу Красноярского УФАС России поступило заявление Канской межрайонной прокуратуры (вх. № 9115 от 24.05.2016) с просьбой провести проверку на предмет соответствия антимонопольному законодательству действий МУП КХ г. Канска, связанных заключением без проведения публичных процедур договоров аренды муниципального имущества – помещений № 2, 3 здания, расположенного по адресу: г. Канск, ул. Кайтымская, 65.

В результате анализа полученной информации было установлено следующее.

МУП КУМИ г. Канска распоряжением № 104 от 12.11.2008 за МУП КХ г. Канска на праве хозяйственного ведения было закреплено муниципальное имущество: помещения № 3 и № 4 здания, расположенного по адресу: г. Канск, ул. Кайтымская, 65. Распоряжением МКУ КУМИ г. Канска № 116 от 12.05.2016 МУП КХ г. Канска также было передано на праве хозяйственного ведения помещение № 2 указанного здания.

С апреля 2016 года по февраль 2017 года МУП КХ г. Канска в отношении комнат № 1 (площадью 4 кв.м.), № 2 (площадью 10,9 кв.м.), № 3 (площадью 9,3 кв.м.), № 4 (площадью 16,6 кв.м.), 5 (площадью 12,5 кв.м.) помещения № 2; комнаты № 3 (площадью 13,8 кв.м.) помещения № 3 заключены следующие договоры аренды:

Договор аренды (№, дата)	Арендатор	Срок действия договора	Примечание
договор аренды № 4 от 22.04.2016	ООО «Федерация»	22.04.2016 по 21.05.2016	Директором и единственным учредителем ООО «Федерация» является <....> А.Н.
договор аренды № 6 от 20.05.2016	ИП <....> А.Н.	22.05.2016 по 20.06.2016	
договор аренды № 7 от 21.06.2016	ООО «Квартал»	21.06.2016 по 20.07.2016	Единственным учредителем ООО «Квартал» является <....> А.Н.
договор аренды № 8 от 21.07.2016	ООО «Супермаркет Рубцовский»	21.07.2016 по 19.08.2016	Единственным учредителем ООО «Супермаркет Рубцовский» является <....> А.Н., директор <....> Е.Н.
договор аренды № 9 от 22.08.2016	ООО «Формат»	22.08.2016 по 20.09.2016	Единственным учредителем ООО «Формат» является <....> А.Н.
договор аренды не заключался	ООО «Формат» фактически пользовалось имуществом	21.09.2016 по 20.10.2016	21.10.2016 от ООО «Формат» на расчетный счет МУП КХ г. Канска поступили денежные средства в сумме 33 550 рублей, в графе «назначение платежа» указано: «Плата за аренду нежилого помещения с 21.09.2016 по 20.10.2016»; ООО «Формат» по окончании договора аренды № 9 от 22.08.2016 (сроком действия до 20.09.2016) освободило помещения лишь 20.10.2016 (акт приема- передачи от 21.10.2016).
договор аренды № 10 от 24.10.2016	ООО «Федерация»	24.10.2016 по 22.11.2016	Директором и единственным учредителем ООО «Федерация» является <....> А.Н.
договор аренды № 11 от 23.11.2016	ИП <.....>А.Н.	23.11.2016 по 22.12.2016	
договор аренды не заключался	ИП <.....>А.Н. фактически пользовалась имуществом	23.12.2016 по 22.01.2017	21.12.2016 от <.....>А.Н. на расчетный счет МУП КХ г. Канска поступили денежные средства в размере ежемесячной арендной платы 33550 рублей; ИП <.....>А.Н. по окончании договора аренды № 11 от 23.11.2016 (сроком действия до 22.12.2016) освободила помещения лишь 22.01.2017 (акт приема-передачи от 22.01.2017).
договор аренды № 2 от 23.01.2017	ООО «Квартал»	23.01.2017 по 20.02.2017	Единственным учредителем ООО «Квартал» является <.....>А.Н.
договор аренды № 5	ООО «Супермаркет	21.02.2017 по	Единственным учредителем ООО

от 21.02.2017	Рубцовский»	22.03.2017	«Супермаркет Рубцовский» является <.....>А.Н., директор <.....>Е.Н.
---------------	-------------	------------	--

марта 2017 года по июль 2017 года МУП КХ г. Канска в отношении вышеуказанных комнат 1, 2, 3, 4, 5 помещения № 2, комнаты № 3 помещения № 3 и подсобного помещения № 2 площадью 13,2 кв.м.) помещения № 44 заключены следующие договоры аренды:

договор аренды № 9 от 23.03.2017	ООО «Формат»	23.03.2017 по 21.04.2017	Единственным учредителем ООО «Формат» является <.....>А.Н.
договор аренды № 9 от 22.04.2017	ИП <....> Е.Н.	22.04.2017 по 21.05.2017	<....> Е.Н. является директором ООО «Супермаркет Рубцовский», единственный учредитель которого <.....>А.Н.
договор аренды № 9 от 22.05.2017	ООО «Федерация»	22.05.2017 по 20.06.2017	Директором и единственным учредителем ООО «Федерация» является <.....>А.Н.
договор аренды № 11 от 21.06.2017	ИП <.....>А.Н.	21.06.2017 по 20.07.2017	

ли этом все помещения сдавались с согласия собственника муниципального имущества МКУ «КУМИ г. Канска», которое было выражено в письмах МКУ «КУМИ г. Канска»: на сдачу аренду вышеуказанного помещения № 2 – письмо (исх. № 567 от 15.04.2016); помещения № – письмо (исх. № 566 от 15.04.2016), помещения № 44 (исх. № 406 от 23.03.2017); согласно азаным письмам МКУ «КУМИ г. Канска» дает согласие МУП КХ г.Канска на сдачу в аренду помещений № 2, № 3 и № 44 соответственно, при этом МУП КХ г.Канска надлежит в чение 10 дней с момента заключения договора аренды предоставить один его :земпляр в адрес МКУ «КУМИ г. Канска».

.06.2017 в отношении комнат № 1, 2, 3, 4, 5 помещения № 2 площадью 53,3 кв. м. (лот № 1), и мнаты № 3 помещения № 3 площадью 13, 8 кв.м. (лот № 2) здания, расположенного по дресу: г. Канск, ул. Кайтымская, 65, состоялся аукцион (извещение № 190517/0902717/01 от :05.2017), при этом в аукционной документации, размещенной на сайте <https://torgi.gov.ru/> 19.05.2017, целевое назначение вышеуказанных помещений – оказание стиничных услуг. Вместе с тем, в измененной аукционной документации, размещенной на хйте 07.06.2017, целевое назначение – деятельность ресторанов и кафе. Начальная минимальная цена лота № 1 – 26 900 рублей, лота № 2 – 7 150 рублей, «шаг аукциона» 5 % от чальной минимальной цены. На участие в аукционе по обоим лотам поступило две явки: ООО «Федерация» и ИП <.....>А.Н. Победителем по лотам № 1 и № 2 признано ООО едерация», как участник, предложивший наиболее высокую цену договора – 28 245 блей и 7 507 рублей соответственно, таким образом, ООО «Федерация» был сделан по ждому лоту один «шаг аукциона», ИП <.....>А.Н. свои предложения о цене не едставила. По результатам проведения аукциона были заключены: договор аренды № 12 исти нежилого помещения от 10.07.2017 – помещения № 2 площадью 53, 3 кв.м. здания по дресу: г. Канск, ул. Кайтымская, 65, в том числе комнат № 1, 2, 3, 4, 5, на срок 5 лет (с .07.2017 по 20.07.2022) для деятельности ресторанов и кафе; договор аренды № 12 части ьжилого помещения от 10.07.2017 – комнаты № 3 помещения № 3 площадью 13, 8 кв.м.

дания по адресу: г. Канск, ул. Кайтымская, 65, на срок 5 лет (с 21.07.2017 по 20.07.2022) для деятельности ресторанов и кафе.

Заявителем - Канской межрайонной прокуратурой также представлены результаты проведенной в мае 2017 года прокурорской проверки, в ходе которой было установлено, что фактически в вышеуказанных помещениях № 2 и № 3 расположен ресторан «Перчини», вывеска на входе в ресторан гласит, что его собственник ООО «Федерация», юридический адрес: г. Канск, ул. Кайтымская, 65, пом. 1. Также Прокуратурой были получены объяснения бывшего директора МУП КХ г. Канска <.....>В.А., которая пояснила, что в феврале 2016 года к ней обратилась <.....>А.Н. с просьбой предоставить в аренду помещения № 2 и № 3 здания по адресу: г. Канск, ул. Кайтымская, 65, для нужд ресторана. Но ввиду того, что право хозяйственного ведения на указанные помещения не были зарегистрированы, было принято решение ежемесячно заключать с <.....>А.Н. договоры аренды на основании пункта 11 части 1 статьи 17 ФЗ «О защите конкуренции». С целью обойти установленные пунктом 11 части 1 указанной статьи ограничения, <.....>А.Н. каждый месяц предоставляла данные нового юридического лица, принадлежащего ей. Фактически с 22 апреля 2016 года (момента заключения первого договора аренды) там расположен ресторан «Перчини», который начал прием посетителей в декабре 2016 года.

ОО «Федерация», ООО «Супермаркет Рубцовский», ООО «Квартал», ООО «Формат», ИП <.....>А.Н., ИП <.....>Е.Н. в силу статьи 9 ФЗ «О защите конкуренции» составляют группу лиц, э. с точки зрения антимонопольного законодательства рассматриваются как одно лицо.

Вышеуказанные факты и обстоятельства позволили антимонопольному органу прийти к выводу о наличии в действиях МКУ КУМИ г. Канска, МУП КХ г. Канска и ООО «Федерация», ООО «Супермаркет Рубцовский», ООО «Квартал», ООО «Формат», ИП <.....>А.Н., ИП <.....>Е.Н., составляющих группу лиц, признаков нарушения абзаца 1 и пункта 4 статьи 16 ФЗ «О защите конкуренции», выразившихся в заключении антиконкурентного соглашения, в результате которого вышеуказанной группе лиц в нарушение требований статьи 17.1 ФЗ «О защите конкуренции» предоставлялось в аренду муниципальное имущество в период с 20.04.2016 по 20.07.2017 путем заключения ежемесячно договоров аренды сроком на 30 дней, что создает преимущественные условия деятельности вышеуказанной группы лиц, ведет к устранению иных хозяйствующих субъектов от возможности получения в пользование муниципального имущества и осуществление деятельности с его использованием, вследствие чего Красноярским УФАС России на основании приказа № 3 от 18.07.2017 было возбуждено настоящее дело.

В ходе рассмотрения дела также были установлены следующие фактические обстоятельства.

<.....>А.Н. является собственником помещения № 1 здания, расположенного по адресу: г. Канск, ул. Кайтымская, 65, на основании договора купли-продажи имущества от 26.12.2012. ООО «Федерация» арендует указанное помещение на основании договора аренды от 20.03.2016 № Ф23-03/16, заключенного сроком на 10 лет. В указанном помещении № 1 расположены: холл, гардероб для посетителей, обеденный зал (банкетный), обеденный зал (с цехом пиццы-пасты), обеденный зал (с баром), обеденный зал (с детской игровой), коридор, 2 кладовых, кухня, моечная, яйцемойка, кондитерский цех, кабинет, гардероб для персонала, туалетная комната для персонала, душевая ресторана «Перчини».

22.04.2016 группа лиц: ООО «Федерация», ООО «Супермаркет Рубцовский», ООО «Квартал», ООО «Формат», ИП <....> А.Н., ИП <....> Е.Н. арендуют комнаты № 1, № 2, № 3, № 4, № 5 помещения № 2; комнату № 3 помещения № 3 (с 23.03.2017 также подсобное помещение № 2 помещения № 44 (подвал)), ежемесячно заключая договоры аренды сроком на 30 дней на основании пункта 11 части 1 статьи 17.1 ФЗ «О защите конкуренции».

с 09.2016 по 20.10.2016 договор аренды не заключался, но фактически ООО «Формат» продолжало пользоваться имуществом, полученным по договору аренды № 9 от 22.08.2016, срок действия которого истек 20.09.2016. .

с 12.2016 по 22.01.2016 договор аренды не заключался, но фактически ИП <....> А.Н. продолжала пользоваться имуществом, полученным по договору аренды № 11 от 23.11.2016, срок действия которого истек 22.12.2016.

в июне 2016 года ИП <....> А.Н. был произведен капитальный ремонт в арендуемой части помещения № 3, в декабре 2016 года в арендуемой части помещения № 2, в частности: произведена замена окон, потолка, полов, возведены перегородки. Разрешение на проведение капитального ремонта от собственника получено не было. В настоящее время в арендуемых комнатах № 1, 2, 3, 4, 5 помещения № 2 расположены туалетные комнаты для посетителей ресторана, а также коридор и помещение уборочного инвентаря, в арендуемой комнате № 3 помещения № 3 расположены кабинет и раздевалка.

по результатам анализа технического паспорта помещения № 2 (по состоянию на 23.11.2006) и представленного плана и экспликации после капитального ремонта 1 этажа здания по адресу: г. Канск, ул. Кайтымская, 65, следует:

комната № 1 до ремонта – коридор площадью 7 кв.м., после ремонта и установки перегородок: часть коридора, ведущего к туалетным комнатам (№ 7 на плане);

комната № 2 до ремонта - служебное помещение площадью 10,9 кв.м., после ремонта и установки перегородок: туалетная комната для посетителей площадью 3, 3 кв. м. (№ 11 на плане), часть туалетной комнаты для посетителей (№ 10 на плане) и часть коридора, ведущего к туалетным комнатам (№ 7 на плане);

комната № 3 до ремонта – служебное помещение площадью 9, 3 кв.м., после ремонта и установки перегородок: часть туалетной комнаты для посетителей (№ 10 на плане), часть туалетной комнаты для посетителей (№ 9 на плане) и часть коридора, ведущего к туалетным комнатам (№ 7 на плане);

комната № 4 до ремонта – служебное помещение площадью 16, 6 кв.м., после ремонта и установки перегородок: часть туалетной комнаты для посетителей (№ 9 на плане), туалетная комната для посетителей площадью 3, 3 кв.м. (№ 8 на плане), и часть коридора, ведущего к туалетным комнатам (№ 7 на плане);

комната № 5 до ремонта - служебное помещение площадью 12, 5 кв. м., после ремонта и установки перегородок: помещение уборочного инвентаря площадью 2, 3 кв.м. (№ 12 на плане) и туалетная комната для посетителей площадью 9,9 кв.м (№ 13 на плане).

по результатам анализа выписки из Единого государственного реестра объектов капитального строительства с приложением плана и экспликации помещения № 3 (по состоянию на 23.11.2006) и представленного плана и экспликации после капитального ремонта 1 этажа здания по адресу: г. Канск, ул. Кайтымская, 65, следует:

комната № 3 помещения № 3 до ремонта – кабинет площадью 13,8 кв.м., после ремонта и установки перегородок: кабинет площадью 7, 6 кв.м. (№ 15 на плане) и кабинет площадью 6 кв.м. (№ 16 на плане).

с 02.2017 в гостинице «Сибирь» проводилось контрольное мероприятие «Анализ финансово-хозяйственной деятельности МУП КХ г. Канска за период 2014 – 2016 гг. контрольно-счетной комиссией г. Канска, по результатам его проведения был составлен

ответствующий акт, из содержания которого следует, что при визуальном осмотре помещений № 2 (площадью 53,3 кв.м.) и № 3 (площадью 13,8 кв.м.), передаваемых в аренду на основании заключенных ежемесячных договоров, находящихся на территории ресторана «Перчини», установлено, что стеновые перегородки между данными в аренду помещениями снесены, арендатором произведены капитальные работы (вставлены пластиковые окна, на полу лежит половое покрытие, установлен навесной потолок), расширены банкетный и большой зал ресторана за счет убранных стеновых перегородок. При этом указанные работы произведены без согласия арендодателя на работы по улучшению и перепланировке арендуемых помещений.

Вышеуказанное также подтверждается данными о произведенном 12.09.2017 осмотре помещений № 2 и № 3 здания по адресу: г. Канск, ул. Кайтымская, 65, Канской окружной прокуратурой, в ходе которого было установлено, что арендатором произведен ремонт с частичной перепланировкой, установкой стеновых перегородок, заменой окон, полов, отделкой стен. Часть арендуемого помещения № 2 представляет собой изолированные туалетные комнаты для посетителей ресторана, помещение для хранения инвентаря, часть арендуемого помещения № 3 – кабинет.

20.07.2017 между МУП КХ г. Канска и ООО «Федерация» был заключен договор аренды № 14 подсобного помещения № 2 нежилого помещения № 44 площадью 13,2 кв. м. на срок 5 лет (с 21.07.2017 по 20.07.2022) для использования под деятельность ресторанов и кафе. Передача имущества в аренду осуществлена с согласия собственника, выраженного в письме МКУ «КУМИ г. Канска» от 30.06.2017 № 939.

В ходе рассмотрения дела лицами, участвующими в деле, были представлены следующие устные и письменные пояснения.

МУП КХ г. Канска пояснило, что ресторан «Перчини» находится по адресу: г. Канск, ул. Кайтымская, 65, пом. 1, при этом сведениями о часах его работы, собственнике предприятие не располагает. До 22.04.2016 часть помещений № 2 и № 3 здания в аренду не сдавались. До 23.03.2017 часть помещения № 44 здания также в аренду не сдавалась. Указанные части помещений сдаются в аренду в связи с тем, что они не входят в имущественный фонд гостиницы «Сибирь» и не используются Предприятием для осуществления деятельности ввиду отсутствия необходимости. Части помещений сдавались разным хозяйствующим субъектам без проведения аукциона по следующим причинам: деятельность МУП КХ г. Канска за 2015-2016 гг. является убыточной, рентабельность гостиницы составляет 10-12%, кредиторская задолженность по состоянию на 01.04.2016 составляет 5 000 000 рублей. Руководитель предприятия неоднократно привлекался к административной ответственности за несвоевременную выплату заработной платы, ввиду чего предприятие не имело финансовой возможности ввести в штат специалиста по закупкам и торгам, а также осуществить государственную регистрацию права хозяйственного ведения. Деятельность по сдаче имущества в аренду является для предприятия одним из источников выхода из финансового кризиса. Комнаты № 2, 3, 4, 5 помещения № 2 здания до сдачи их в аренду Предприятием не использовались, часть комнаты № 1 использовалась как доступ к лестнице, ведущей на верхние этажи гостиницы и запасный выход из здания. Комната № 3 помещения № 3 до сдачи в аренду не использовалась, остальные комнаты указанного помещения используются для деятельности гостиницы. Подсобное помещение № 2 помещения № 44 здания (подвал) до сдачи его в аренду Предприятием не использовались, в комнате № 3 помещения № 44 находится узел учета ХВС, в комнате № 6 – элеваторный узел, комнаты № 4 и № 5 не используются. При визуальном осмотре Предприятием 12.09.2017 установлено, что в арендуемой части помещений № 2 и № 3 здания арендатором произведен ремонт с частичной перепланировкой, установкой стеновых перегородок, заменой окон, полов, отделкой стен, при этом период проведения данных работ Предприятию неизвестен, так

ик арендатор за согласием на производство улучшений и перепланировку к МУП КХ г. Канска не обращался. Предприятие считает ежемесячное заключение договоров аренды сроком на 30 дней на основании пункта 11 части 1 статьи 17.1 ФЗ «О защите конкуренции» привело к ограничению конкуренции, так как в здании гостиницы имеются помещения, переданные в хозяйственное ведение МУП КХ г. Канска и не используемые им, в том числе оборудованные под деятельность общепита. На здании гостиницы в 2015-2016 гг. был размещен баннер с информацией о сдаче помещений в аренду. В апреле 2017 года предприятием проведена работа по информированию предпринимателей города о возможности взять в аренду помещение в гостинице под деятельность общепита, но ни одного предложения о заключении договора аренды не поступило.

КУ КУМИ г. Канска пояснило, что, выдавая согласие МУП КХ г. Канска на совершение сделки по предоставлению в аренду муниципального имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения за унитарным предприятием, указывало, что Предприятие должно соблюдать порядок передачи имущества в аренду в соответствии с действующим законодательством. В целях контроля за исполнением по назначению и сохранностью объектов муниципальной собственности в соответствии с пунктом 8 статьи 7 Положения о порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности города Канска, муниципальные унитарные предприятия в соответствии с договором о порядке использования закрепленного имущества ежеквартально предоставляют в КУМИ г. Канска отчеты об имуществе, в том числе о его сохранности. КУМИ г. Канска осуществляет документарные проверки данных бухгалтерской отчетности данными, отраженными в реестре муниципальной собственности. С периодичностью раз в три года проводятся проверки фактического наличия, состояния сохранности и использования по назначению муниципального имущества. МУП КХ г. Канска при заключении договоров аренды предоставляли в КУМИ г. Канска 1 экземпляр договора, при анализе предполагалось, что заключение договоров аренды сроком на 30 дней с разными юридическими лицами – временная мера до организации и проведения аукциона и право заключения договоров аренды муниципального имущества.

1 <....> А.Н. пояснила, что арендуемые помещения использовались для хозяйственных нужд, их использование в коммерческих целях невозможно. Основной вид деятельности – аренда недвижимого имущества на территории г. Канска. Ремонт в арендуемых помещениях производился в арендуемой части помещения № 3 в июне 2016 года, в арендуемой части помещения № 2 в декабре 2016 года. Часть помещения № 44 – подвал арендуется для размещения генератора.

ОО «Супермаркет Рубцовский» представило пояснения, что арендуемые помещения использовались для хозяйственных нужд, их использование в коммерческих целях невозможно. Основной вид деятельности – розничная торговля по адресу: г. Канск, ул. 40 лет Октября, 62, стр. 4, пом. 75. Ремонт в арендуемых помещениях не производило.

ОО «Формат» представило пояснения, что арендуемые помещения использовались для хозяйственных нужд, их использование в коммерческих целях невозможно. Основной вид деятельности – розничная торговля по адресу: г. Канск, ул. Парижской Коммуны, 64. Ремонт арендуемых помещений не производило.

ОО «Квартал» представило пояснения, что арендуемые помещения использовались для хозяйственных нужд, их использование в коммерческих целях невозможно. Основной вид деятельности – оптовая торговля по адресу: г. Канск, ул. Эйдемана, 10. Ремонт в арендуемых помещениях не производило.

ОО «Федерация» представило пояснения, что арендуемые помещения не использовались под зал ресторана, кухню либо складские помещения под хранение

продуктов, а использовались для хозяйственных нужд, их использование в коммерческих целях невозможно. Основной вид деятельности – деятельность ресторанов, кафе по адресу: г. Канск, ул. Кайтымская, 65, помещение 1, с 27.12.2016. Ремонт в арендуемых помещениях не производило.

1 <....> Е.Н. пояснила, что арендуемые помещения использовались для хозяйственных нужд, их использование в коммерческих целях невозможно. Основной вид деятельности – торговля свежими овощами по адресу: г. Канск, ул. Эйдемана, 10. Ремонт в арендуемых помещениях не производила.

09.2017, на основании статьи 48.1 ФЗ «О защите конкуренции», Комиссией было принято заключение об обстоятельствах дела № 86-16-17; лицам, участвующим в деле, было предложено представить Комиссии пояснения, доказательства и привести доводы в письменной форме в отношении обстоятельств, изложенных в заключении об обстоятельствах дела.

УП КХ г. Канска были представлены письменные пояснения (вх. № 20313 от 27.10.2017), в соответствии с которыми Предприятие при рассмотрении дела просит учесть, что нарушение антимонопольного законодательства совершено Предприятием впервые по причине неверного толкования норм права, умысла на его нарушение МУП КХ г. Канска не было. Полагает, что заключение договоров аренды муниципального имущества без проведения торгов не привело к ограничению конкуренции, поскольку за период с апреля 2016 года по настоящее время в адрес МУПа не поступало обращений о заключении договоров аренды помещений, находящихся в здании по адресу: г. Канск, ул. Кайтымская, 65. В настоящее время нарушение устранено, договоры аренды заключены по результатам торгов.

УМИ г. Канска также были представлены пояснения (вх. № 20443 от 30.10.2017), в соответствии с которыми гостиница «Сибирь» по адресу: г. Канск, ул. Кайтымская, 65, используется в большей степени как маневренный фонд, поскольку нет высокой востребованности номеров. Решением Канского городского Совета депутатов № 14-63 от 11.11.2016 «О внесении изменений в прогнозный план (программу) приватизации муниципального имущества г. Канска на 2016 год» принято решение о внесении в прогнозный план (программу) приватизации муниципального имущества - нежилых помещений здания гостиницы «Сибирь» по адресу: г. Канск, ул. Кайтымская, 65. Кроме того, УМИ проведен анализ спроса сдаваемых в аренду нежилых помещений: за январь – сентябрь 2016 года количество заключенных договоров составила 42 с общей площадью арендуемых помещений 4 641, 57 кв.м., за аналогичный период 2017 года количество договоров 23, общая арендуемая площадь 2 076, 30 кв.м., что может свидетельствовать о снижении спроса на нежилые помещения муниципальной собственности. За 2016 – 2017 гг. неоднократно аукционы по продаже объектов муниципальной собственности были признаны несостоявшимися ввиду отсутствия участников, что также указывает, по мнению УМИ г. Канска, на отсутствие заинтересованности в осуществлении предпринимательской деятельности с использованием муниципального имущества. Вследствие указанного, КУМИ г. Канска полагает, что вменяемое бездействие не могло создать непреодолимого административного барьера входа на рынок в связи с отсутствием заинтересованных лиц и низким спросом на муниципальное имущество. Кроме того, КУМИ г. Канска просит учесть добровольное устранение обстоятельств, повлекших нарушение Закона о защите конкуренции.

1 <....> А.Н. представила письменные возражения (вх. № 20382 от 30.10.2017), не согласившись с вменяемым нарушением антимонопольного законодательства. ИП <....> Н. полагает, что ее действия и действия группы лиц по заключению договоров аренды муниципального имущества на период не более 30 дней не привели к ограничению

вступа на товарный рынок, выхода из товарного рынка или устранению с него действующих субъектов, поскольку за период действия договоров аренды с Обществом никто более не обращался к собственнику муниципального имущества о заключении договора аренды, проведенные 27.06.2017 торги на право заключения договора аренды муниципального имущества также подтверждают данный факт. Потенциальные участники, желающие принять участие в торгах, являются самостоятельными субъектами, наделенными правами. Ранее имущество не выставлялось на торги по независимым от ИП ...> А.Н. обстоятельствам, сговора и умысла о непроведении торгов ни у кого не было.

Комиссия, исследовав материалы дела, ознакомившись с позицией лиц, участвующих в деле, отмечает следующее.

Статьей 8 Конституции Российской Федерации гарантируется единство экономического пространства, свободное перемещение товаров, услуг и финансовых средств, поддержка конкуренции, свобода экономической деятельности.

Статьей 132 Конституции Российской Федерации предусмотрено, что органы местного самоуправления самостоятельно управляют муниципальной собственностью, а также решают иные вопросы местного значения.

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

Согласно пунктам 1, 2 статьи 51 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» органы местного самоуправления от имени муниципального образования самостоятельно владеют, пользуются и распоряжаются муниципальным имуществом в соответствии с Конституцией Российской Федерации, федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами органов местного самоуправления. Органы местного самоуправления вправе передавать муниципальное имущество во временное 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.

В соответствии с пунктами 1 и 2 статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) собственнику принадлежат 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 в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Согласно пункту 1 статьи 215 ГК РФ имущество, принадлежащее на праве собственности муниципальным образованиям, является муниципальной собственностью.

Силу пункта 2 статьи 125 и пункта 2 статьи 215 ГК РФ от имени муниципального образования права собственника осуществляют органы местного самоуправления в рамках их компетенции, установленной актами, определяющими статус этих органов.

Пунктом 3 статьи 215 ГК РФ установлено, что имущество, находящееся в муниципальной собственности, закрепляется за муниципальными предприятиями и учреждениями во

адение, пользование и распоряжение в соответствии с настоящим Кодексом.

ункт 1 статьи 295 ГК РФ гласит, что с РФ

обственник имущества, находящегося в хозяйственном ведении, в соответствии с Кодексом решает вопросы создания предприятия, определения предмета и целей его деятельности, его реорганизации и ликвидации, назначает директора (руководителя) предприятия, осуществляет контроль за использованием по назначению и сохранностью принадлежащего предприятию имущества.

соответствии с [пунктом 11 части 1 статьи 20](#) Федерального закона от 14.11.2002 № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» (далее - Закон о государственных и муниципальных унитарных предприятиях) собственник имущества унитарного предприятия в отношении указанного предприятия осуществляет контроль за использованием по назначению и сохранностью принадлежащего унитарному предприятию имущества.

[Статьей 26](#) Закона о государственных и муниципальных унитарных предприятиях определено, что контроль за деятельностью унитарного предприятия осуществляется органом, осуществляющим полномочия собственника, и другими уполномоченными органами.

Согласно статье 2 Закона о государственных и муниципальных унитарных предприятиях органы муниципального образования права собственника имущества унитарного предприятия осуществляют органы местного самоуправления в рамках их компетенции, установленных актами, определяющими статус этих органов.

соответствии со [статьей 294](#) ГК РФ государственное или муниципальное унитарное предприятие, которому имущество принадлежит на праве хозяйственного ведения, владеет, пользуется и распоряжается этим имуществом в пределах, определяемых в соответствии с ГК РФ.

Статья 2 Закона о государственных и муниципальных унитарных предприятиях гласит, что унитарным предприятием признается коммерческая организация, не наделенная правом собственности на имущество, закрепленное за ней собственником. В форме унитарных предприятий могут быть созданы только государственные и муниципальные предприятия. Имущество унитарного предприятия принадлежит на праве собственности Российской Федерации, субъекту Российской Федерации или муниципальному образованию.

Силу пункта 2 статьи 295 ГК РФ предприятие не вправе продавать принадлежащее ему на праве хозяйственного ведения недвижимое имущество, сдавать его в аренду, отдавать в залог, вносить в качестве вклада в уставный (складочный) капитал хозяйственных обществ товариществ или иным способом распоряжаться этим имуществом без согласия собственника.

Статьей 3 статьи 18 Закона о государственных и муниципальных унитарных предприятиях определено, что государственное или муниципальное предприятие распоряжается находящимся в его хозяйственном ведении движимым и недвижимым имуществом в пределах, не лишающих его возможности осуществлять деятельность, цели, предмет, виды которой определены уставом такого предприятия.

Таким образом, при наличии согласия собственника имущества муниципального предприятия муниципальное предприятие вправе сдавать имущество в аренду.

Силу пункта 1 статьи 420 ГК РФ договором признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей.

Договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения (пункт 1 статьи 422 ГК РФ).

В соответствии с пунктом 1 статьи 432 ГК РФ договор считается заключенным, если между сторонами достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Поскольку договор аренды муниципального имущества считается заключенным только с момента дачи согласия собственником имущества, без получения такого согласия договор будет считаться незаключенным.

Собственник имущества при даче согласия на заключение договора аренды становится участником данных правоотношений.

В соответствии с частью 1 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, может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров, за исключением случаев, предусмотренных данной правовой нормой.

Указанный порядок в силу пункта 1 части 3 статьи 17.1 ФЗ «О защите конкуренции» распространяется на заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального недвижимого имущества, которое принадлежит на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления государственным или муниципальным унитарным предприятиям.

Таким образом, договор аренды здания, помещения, принадлежащего муниципальному предприятию, должен быть заключен по результатам проведения торгов.

Нормативное закрепление процедуры торгов обеспечивает соблюдение принципа равенства экономического пространства на территории Российской Федерации, расширение возможностей для получения физическими и юридическими лицами прав в отношении государственного или муниципального имущества, развитие добросовестной конкуренции, совершенствование деятельности органов государственной власти и органов местного самоуправления, обеспечение гласности и прозрачности при передаче прав в отношении государственного или муниципального имущества, предотвращение коррупции и других злоупотреблений.

Проведение торгов способствует развитию конкуренции за обладание ограниченным ресурсом путем создания условий для выбора контрагента, предлагающего наилучшие условия, что обеспечивает как равный доступ к муниципальному имуществу для всех заинтересованных лиц, так и соблюдение интересов собственников имущества, имеющих намерение передать имущество на более выгодных условиях.

В соответствии с пунктом 11 части 1 статьи 17.1 ФЗ «О защите конкуренции» заключение договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования

сударственным или муниципальным имуществом, может быть осуществлено без проведения торгов при предоставлении указанных прав на такое имущество на срок не более чем тридцать календарных дней в течение шести последовательных календарных месяцев (предоставление указанных прав на такое имущество одному лицу на совокупный срок более чем тридцать календарных дней в течение шести последовательных календарных месяцев без проведения конкурсов или аукционов запрещается).

Несомненно, вместе с тем, вышеуказанное муниципальное имущество фактически используется одним лицом – <....> А.Н. для обеспечения деятельности ресторана «Перчини», что подтверждается как проведенными осмотрами помещений, так и представленным планом экспликацией 1 этажа здания по адресу: г. Канск, ул. Кайтымская, 65, после капитального ремонта.

В соответствии с частью 1 статьи 9 ФЗ «О защите конкуренции» группой лиц признается совокупность физических лиц и (или) юридических лиц, соответствующих одному или нескольким признакам из следующих признаков: хозяйственное общество (товарищество, хозяйственное партнерство) и физическое лицо или юридическое лицо, если такое физическое лицо или такое юридическое лицо имеет в силу своего участия в этом хозяйственном обществе (товариществе, хозяйственном партнерстве) либо в соответствии с полномочиями, полученными, в том числе на основании письменного приглашения, от других лиц, более чем пятьдесят процентов общего количества голосов, исходящих на голосующие акции (доли) в уставном (складочном) капитале этого хозяйственного общества (товарищества, хозяйственного партнерства); хозяйственное общество (товарищество, хозяйственное партнерство) и физическое лицо или юридическое лицо, если такое физическое лицо или такое юридическое лицо на основании учредительных документов этого хозяйственного общества (товарищества, хозяйственного партнерства) или заключенного с этим хозяйственным обществом товариществом, хозяйственным партнерством) договора вправе давать этому хозяйственному обществу (товариществу, хозяйственному партнерству) обязательные для исполнения указания.

Понятие категории «группа лиц», предусмотренной статьей 9 ФЗ «О защите конкуренции», является технико-юридическим приемом, позволяющим рассматривать совокупность лиц в качестве особой структурной единицы рынка в смысле антимонопольного законодательства.

Директором и единственным учредителем ООО «Федерация» является <....> А.Н. Единственным учредителем ООО «Супермаркет Рубцовский» является <....> А.Н., директор <....> Е.Н., также выступавшая арендатором вышеуказанных помещений № 2, 3 и 44 по договору аренды № 9 от 22.04.2017 сроком до 21.05.2017. Единственным учредителем ООО «Квартал» является <....> А.Н. Единственным учредителем ООО «Формат» является <....> А.Н.

Таким образом, ООО «Федерация», ООО «Супермаркет Рубцовский», ООО «Квартал», ООО «Формат», ИП <....> А.Н., ИП <....> Е.Н. являются группой лиц – одним лицом, но поскольку законодательно установлено ограничение на передачу имущества одному лицу на совокупный срок более чем тридцать календарных дней в течение шести последовательных календарных месяцев без проведения конкурсов или аукционов, то действующие субъекты ежемесячно заменяли друг друга в арендных отношениях с муниципальным предприятием таким образом, чтобы формально обойти указанное ограничение:

20.04.2016 - 21.05.2016 – ООО «Федерация»;

20.05.2016 - 20.06.2016 – ИП <....> А.Н.;

.06.2016 - 20.07.2016 – ООО «Квартал»;

.07.2016 - 19.08.2016 – ООО «Супермаркет Рубцовский»;

.08.2016 - 20.09.2016 – ООО «Формат»;

.09.2016 - 23.10.2016 – договор аренды не заключался, от ООО «Формат» на расчетный счет МУП КХ г. Канска поступили денежные средства в размере месячной арендной платы пометкой «Плата за аренду нежилого помещения с 21.09.2016 по 20.10.2016»;

.10.2016 - 22.11.2016 – ООО «Федерация» (по истечении 6 месяцев с момента предыдущей аренды);

.11.2016 по 22.12.2016 – ИП <....> А.Н.;

.12.2016 по 22.01.2016 – договор аренды не заключался, от ИП <....> А.Н. на расчетный счет УП КХ г. Канска поступили денежные средства в размере месячной арендной платы;

.01.2017 по 20.02.2017 – ООО «Квартал»;

.02.2017 по 22.03.2017 – ООО «Супермаркет Рубцовский»;

.03.2017 по 21.04.2017 – ООО «Формат»;

.04.2017 по 21.05.2017 – ИП <....> Е.Н.;

.05.2017 по 20.06.2017 – ООО «Федерация»;

.06.2017 по 20.07.2017 – ИП <....> А.Н.

Согласно правовой позиции Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 04.04.2011 № 14686/10 в тех случаях, когда требуется проведение торгов, подразумевающих состязательность хозяйствующих субъектов, их непроведение не может не влиять на конкуренцию, поскольку лишь при публичном объявлении торгов в установленном порядке могут быть выявлены потенциальные желающие получить право пользования муниципальным имуществом, доступ к соответствующему товарному рынку либо права ведения деятельности на нем.

Передача государственного или муниципального имущества конкретному хозяйствующему субъекту без проведения торгов (конкурса, аукциона) создает для данного субъекта преимущественные условия в получении указанного имущества во владение и (или) пользование и препятствует доступу к государственному или муниципальному ресурсу неопределенного круга лиц, которые также могут иметь желание приобрести вышеуказанные права в отношении государственного или муниципального имущества. Передача прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества государственными или муниципальными предприятиями или учреждениями на конкурентной основе, то есть путем проведения конкурса или аукциона, позволяет обеспечить равный доступ к государственному или муниципальному имуществу всех заинтересованных в приобретении прав владения и (или) пользования в отношении данного имущества лиц и препятствует ограничению, недопущению, устранению конкуренции.

МУП КХ г. Канска не предпринимало действий, направленных на регистрацию права хозяйственного ведения (помещение № 3 и № 44 было передано в хозяйственное ведение с 11.2008, помещение № 2 – 12.05.2016), вследствие чего проведение аукциона по предоставлению в аренду муниципального имущества было возможно на срок до одного

да, вместе с тем, имущество передавалось на срок 30 дней хозяйствующим субъектам, составляющим группу лиц. Также стоит отметить, что по договору аренды № 4 от 22.04.2016, заключенному между МУП КХ г. Канска и ООО «Федерация», в аренду передается помещение № 2 и № 3, хотя помещение № 2 было передано в хозяйственное ведение итарного предприятия лишь распоряжением МКУ КУМИ г. Канска № 116 от 12.05.2016. Кроме того, МУП КХ г. Канска как непосредственный арендодатель не могло не знать о левом использовании сдаваемых помещений: для обеспечения деятельности ресторана «Перчини», собственником которого является ООО «Федерация», о проводимом ..> А.Н. (генеральным директором и единственным учредителем ООО «Федерация») ипительном ремонте (с учетом краткосрочного характера договора аренды), несмотря и то, что арендаторами выступали разные хозяйствующие субъекты в определенной последовательности, общность которых характеризуется устойчивыми связями с <....> А.Н. Кроме того, в период с 21.09.2016 по 23.10.2016 договор аренды в отношении вышеуказанных помещений не заключался, но от ООО «Формат» на расчетный счет МУП КХ г. Канска поступили денежные средства в размере ежемесячной арендной платы 33 550 рублей, и этом в графе «назначение платежа» указано: «Плата за аренду нежилого помещения с .09.2016 по 20.10.2016». В период с 23.12.2016 по 22.01.2016 договор аренды в отношении ишеуказанных помещений также не заключался, 21.12.2016 от <....> А.Н. на расчетный счет УП КХ г. Канска поступили денежные средства в размере ежемесячной арендной платы 550 рублей. Таким образом, несмотря на ежемесячное заключение договоров аренды с разными арендаторами, а также получение денежных средств в отсутствие договора аренды, помещения использовались для деятельности ресторана «Перчини», вследствие го Комиссия приходит к выводу о том, что фактическим арендатором выступал бственник ресторана – ООО «Федерация», иные хозяйствующие субъекты, входящие в уппу лиц, являлись формальными арендаторами и арендуемые помещения не :пользовали для собственных нужд.

олее того, на аукцион (извещение № 190517/0902717/01 от 19.05.2017) были выставлены мещение № 2 площадью 53,3 кв. м. (лот № 1), в том числе комнаты № 1, 2, 3, 4, 5 и комната 3 помещения № 3 площадью 13, 8 кв.м. (лот № 2), при этом целевое назначение ишеуказанных помещений — деятельность ресторанов и кафе, а поскольку в здании по дресу: г. Канск, ул. Кайтымская, 65, расположено лишь одно заведение общественного питания – ресторан «Перчини», а сдаваемая в аренду площадь помещений (13,8 кв.м. и 53,3 .м.) не позволяет использовать такие помещения для функционирования отдельного ресторана или кафе, данное условие может выступать решающим фактором для принятия шения об участии в аукционе. Указанное, в том числе следует из письменных пояснений уппы лиц: арендуемые помещения использовались для хозяйственных нужд, их :пользование в коммерческих целях невозможно. Комнаты № 1, 2, 3, 4, 5 помещения № 2 сле проведенного <....> А.Н. капитального ремонта были переоборудованы под алетные комнаты для посетителей, помещение для уборочного инвентаря, с менением, соответственно, границ комнат путем возведения перегородок, установкой нтехнического оборудования, заменой пола, потолков и др. Кроме того, возведенная регородка изолирует помещение от запасного выхода, что не позволяет сделать в случае необходимости отдельный вход, а доступ в помещение осуществляется через ресторан «Перчини». Комната № 3 помещения № 3 также была разделена путем зведения перегородок на два обособленных помещения. Таким образом, на торги были ставлены помещения, использующиеся для единой цели - функционирования ресторана ерчини» с 22.04.2016, используемые по общему назначению как единый имущественный мплекс, собственником которого был сделан капитальный ремонт, изменено целевое значание помещений, что может свидетельствовать о том, что аукцион проводился с лью придания законности передачи помещений в пользование ресторана. По дельности такие помещения, в частности ограниченного использования – туалетные мнаты, непривлекательны для потенциальных покупателей; кроме того их фактическое

функциональное назначение на момент проведения торгов не предполагало самостоятельное использование помещений для организации деятельности кафе, и фактически использовалось ООО «Федерация» как вспомогательные помещения (туалет) для организации деятельности ресторана «Перчини». Площадь помещения № 3 – 13,8 кв.м. не позволяет в полной мере использовать его для осуществления заявленной в аукционной документации предпринимательской деятельности. Указанные обстоятельства, безусловно, могли оказать влияние на заинтересованность иных лиц в получении помещений, выставленных на торги, и свидетельствуют о намерении организатора торгов продать имущество лицу, фактически осуществляющему деятельность в данных помещениях, - ООО «Федерация».

свою очередь, ООО «Супермаркет Рубцовский», ООО «Формат», ООО «Квартал», ИП <....> не арендовали помещения, как следует из письменных пояснений, для хозяйственных нужд, использование помещений в коммерческих целях невозможно, однако, место осуществления деятельности указанных лиц иное, нежели расположение арендуемых помещений, и не связано с деятельностью ресторанов и кафе, хотя краткосрочными договорами аренды предусмотрено, что помещения передаются под деятельность ресторанов и кафе. ООО «Федерация» как собственник ресторана «Перчини» использовало помещения для хозяйственных нужд ресторана. ИП <....> А.Н. арендовала помещения для хозяйственных нужд и произвела капитальный ремонт в арендуемых помещениях № 3 в июне 2016 года, в арендуемой части помещения № 2 в декабре 2016 года, но поведение разумного и осмотрительного предпринимателя не соответствует, поскольку помещения получены в аренду были сроком на 30 дней, возможности получения долгосрочную аренду помещений без торгов действующим законодательством не предусмотрено, а проведение конкурентных процедур не гарантирует победу именно <....> А.Н. и ее группе лиц. Кроме того, договорами аренды предусмотрено, что арендатор обязан не производить без согласия арендодателя работы по улучшению и перепланировке арендуемых частей помещения, однако, такое согласие отсутствовало.

решением Канского городского Совета депутатов Красноярского края от 21.12.2011 № 27-2 утверждено Положение о порядке предоставления в аренду объектов муниципального жилого фонда города Канска, определяющее порядок предоставления в аренду муниципального имущества, принадлежащего муниципальному образованию город Канск и праве собственности, за исключением жилищного фонда и земельных участков. В соответствии с пунктом 1.6 Положения при сдаче в аренду объектов муниципального жилого фонда, принадлежащего муниципальному предприятию на праве хозяйственного ведения, арендодателем выступает соответствующее предприятие. Включению договора между муниципальным предприятием (арендодателем) и арендатором предшествует получение согласия Комитета на совершение данной сделки, выдаваемое в письменной форме. Договор аренды, подписанный сторонами в трех экземплярах, регистрируется муниципальным предприятием. В течение 10 дней с момента регистрации один экземпляр договора направляется в КУМИ г. Канска. КУМИ г. Канска осуществляет контроль за сохранностью и целевым использованием объектов, переданных по договору аренды (пункт 3.4 Положения). Вопреки вышеуказанным положениям, согласие собственника муниципального имущества было выражено неоднократно в письмах МКУ «КУМИ г. Канска»: на сдачу в аренду вышеуказанного помещения № 2 – письмо (исх. № 567 от 15.04.2016); помещения № 3 – письмо (исх. № 566 от 15.04.2016); помещения № 44 - письмо (исх. № 406 от 23.03.2017); согласно которым МКУ «КУМИ г. Канска» берет согласие МУП КХ г. Канска на сдачу в аренду помещений № 2, № 3 и № 44 соответственно, при этом МУП КХ г. Канска надлежит в течение 10 дней с момента заключения договора аренды предоставить один его экземпляр в адрес МКУ «КУМИ г. Канска».

соответствии с Положением о Комитете по управлению муниципальным имуществом

рода Канска, утвержденным решением Канского городского Совета депутатов Красноярского края от 15.12.2010 № 11-73, КУМИ г. Канска осуществляет управление и распоряжение муниципальным имуществом г. Канска. Основными задачами КУМИ г. Канска являются, в том числе обеспечение эффективного управления муниципальным имуществом, жилым и нежилым фондом, осуществление контроля за деятельностью муниципальных предприятий в части использования муниципального имущества (пункт 2.2. Положения). К функциям КУМИ г. Канска отнесены: осуществление контроля за эффективностью использования муниципального имущества (пункт 3.4 Положения); проверка законности имущественных сделок с объектами муниципальной собственности (пункт 3.5 Положения); согласование муниципальным предприятиям заключение сделок в отношении муниципального имущества, переданного им на праве хозяйственного ведения (пункт 3.20 Положения). В обязанности Комитета входит, в том числе осуществление контроля за соблюдением арендаторами условий заключенных с ними договоров аренды в необходимых случаях, принятие мер для изменения условий договоров либо их расторжения в установленном порядке (пункт 5.8 Положения).

На основании приведенных положений, с учетом наличия у КУМИ г. Канска контрольной функции за состоянием муниципальной недвижимости, именно Комитет, осуществляющий полномочия собственника по управлению и распоряжению объектами муниципальной собственности, в том числе предусмотренные Законом о государственных и муниципальных унитарных предприятиях полномочия по контролю за использованием по назначению и сохранностью принадлежащего унитарному предприятию имущества (пункт 4 части 1 статьи 20), обязан контролировать надлежащее использование объектов муниципальной собственности, следить за тем, чтобы процедура распоряжения этими объектами соответствовала действующему законодательству.

Выполнение контрольных функций за использованием по назначению принадлежащего унитарному предприятию имущества не исчерпывается получением сведений бухгалтерской отчетности и позволяет установить передачу имущества в пользование для нужд конкретного лица, несмотря на их формальную замену. Обстоятельства передачи муниципальным унитарным предприятием в аренду имущества с учетом его целевого использования - для деятельности ресторанов и кафе (в здании лишь один ресторан «Перчини») не предполагают разовый ежемесячный характер использования, кроме того, КУМИ г. Канска не осуществило контроль за своевременной регистрацией права хозяйственного ведения на имущество, вследствие чего аукцион состоялся лишь 06.06.2017, в то время как муниципальное имущество используется собственником ресторана «Перчини» с 22.04.2016, который, в том числе путем проведения капитального ремонта переоборудовал арендуемые помещения без согласия МУП КХ г. Канска и непосредственного собственника муниципального имущества.

Воздействие КУМИ г. Канска по реализации возложенных на него функций и принятию достаточных мер по устранению допущенных нарушений процедуры передачи помещений в пользование хозяйствующим субъектам, составляющим группу лиц, и действующих в интересах собственника ресторана «Перчини» - ООО «Федерация», генеральным директором и единственным учредителем которого является <....> А.Н., ограничивающих конкуренцию, привело к тому, что данные хозяйствующие субъекты, незаконно без должных процедур занимающие и использующие площади помещений, были поставлены на преимущественные условия, что, в свою очередь, явилось причиной устранения конкуренции между хозяйствующими субъектами, потенциально претендующими на получение в пользование муниципальных помещений в здании по адресу: г. Канск, ул. Кайтымская, 65.

Фактически муниципальное имущество с 22.04.2016 было занято ООО «Федерацией» для обеспечения деятельности ресторана «Перчини», <....> А.Н. провела в нем капитальный

ремонт, установив перегородки, изменив функциональное назначение ряда комнат и помещений, то есть осуществила в отношении арендуемого имущества действия, не характерные для краткосрочной аренды. Поскольку имущество на торги не выставлялось, неограниченный круг хозяйствующих субъектов, потенциально претендующих на право пользования данным муниципальным ресурсом, был изначально лишен такой возможности. Дальнейшая организация торгов не обеспечила конкуренции за право пользования данным имуществом ввиду того, что в помещении № 2 фактически располагался туалет ресторана «Перчини», вследствие этого самостоятельное использование такого помещения для организации деятельности кафе невозможно, а площадь помещения № 3 – 1,8 кв.м. не позволяет в полной мере использовать его для осуществления заявленной в аукционной документации предпринимательской деятельности – деятельности ресторанов и кафе.

Статьей 1 ФЗ «О защите конкуренции» предусмотрено, что настоящий Федеральный закон определяет организационные и правовые основы защиты конкуренции, в том числе предупреждения и пресечения недопущения, ограничения, устранения конкуренции федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями, а также государственными внебюджетными фондами, Центральным банком Российской Федерации.

Целями настоящего Федерального закона являются обеспечение единства экономического пространства, свободного перемещения товаров, свободы экономической деятельности в Российской Федерации, защита конкуренции и создание условий для эффективного функционирования товарных рынков.

При этом под конкуренцией понимается соперничество хозяйствующих субъектов, при котором самостоятельными действиями каждого из них исключается или ограничивается возможность каждого из них в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товаров на соответствующем товарном рынке ([пункт 7 статьи 4](#) ФЗ «О защите конкуренции»).

Признаками ограничения конкуренции являются, в том числе любые обстоятельства, создающие возможность для хозяйствующего субъекта или нескольких хозяйствующих субъектов в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товара на товарном рынке ([пункт 17 статьи 4](#) ФЗ «О защите конкуренции»).

Согласно абзацу 1 и пункту 4 статьи 16 ФЗ «О защите конкуренции» запрещаются соглашения между федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями, а также государственными внебюджетными фондами, Центральным банком Российской Федерации или между ними и хозяйствующими субъектами либо осуществление этими органами и организациями согласованных действий, если такие соглашения или такое осуществление согласованных действий приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в частности к ограничению доступа на товарный рынок, выхода из товарного рынка или устранению с него хозяйствующих субъектов.

Согласно пункту 18 статьи 4 ФЗ «О защите конкуренции» соглашением признается договоренность в письменной форме, содержащаяся в документе или нескольких документах, а также договоренность в устной форме.

факт наличия антиконкурентного соглашения не ставится в зависимость от его заключения в виде договора по правилам, установленным гражданским законодательством, включая требования к форме и содержанию сделок, и может быть доказан, в том числе с использованием совокупности иных доказательств (пункт 9 Обзора по вопросам судебной практики, возникающим при рассмотрении дел о защите конкуренции и дел об административных правонарушениях в указанной сфере, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 16.03.2016).

Возможность заключения соглашения между органами местного самоуправления и хозяйствующими субъектами, если такое соглашение приводит или может привести к допущению, устранению, ограничению конкуренции, рассматривается законодателем как общественно опасное деяние, имеющее квалифицирующее значение для констатации факта нарушения антимонопольного законодательства. Наличие или угроза наступления негативных последствий в результате заключения такого соглашения презюмируется и не требует отдельного доказывания.

На основании изложенного, Комиссия приходит к выводу о том, что МКУ КУМИ г. Канска, МУП Коммунального хозяйства г. Канска и группа лиц: ООО «Федерация», ООО «Супермаркет Рубцовский», ООО «Квартал», ООО «Формат», ИП <....> А.Н., ИП <....> Е.Н. заключили антиконкурентное соглашение, целью которого являлось предоставление муниципального имущества для обеспечения деятельности ресторана «Перчини» в обход публичных процедур, что позволило собственнику ресторана, несмотря на краткосрочные договоры аренды сроком на 30 дней, провести капитальный ремонт арендуемых помещений, перепланировку, в то время как собственник муниципального имущества не предпринимал действий, связанных с его изъятием, передачей путем публичных процедур, дальнейшее проведение аукциона по передаче имущества не могло обеспечить конкуренцию, поскольку передаваемое имущество не могло использоваться для осуществления предпринимательской деятельности, и, по сути, носило формальный характер с целью придания законности передачи имущества конкретному хозяйствующему субъекту для обеспечения деятельности ресторана «Перчини».

Анализ и оценка состояния конкурентной среды на рынке предоставления права пользования муниципальным имуществом – частью помещений № 2, № 3 и № 44 здания по адресу: г. Канск, ул. Кайтымская, 65, показал следующее.

Первоначальный договор аренды № 4 от 22.04.2016 был заключен между МУП КХ г. Канска и ООО «Федерация» сроком на 30 дней, впоследствии договоры ежемесячно перезаключались сроком на 30 дней с хозяйствующими субъектами, составляющими группу лиц. 10.07.2017 по результатам аукциона с ООО «Федерация» были заключены договор аренды № 12 и № 13 части помещений № 2 и № 3 сроком на 5 лет. 21.07.2017 с ООО «Федерация» был заключен договор аренды № 14 части помещения № 44 сроком на 5 лет.

Таким образом, временной интервал исследования товарного рынка определен периодом апрель 2016 года (с момента заключения договора аренды № 4 от 22.04.2016) - текший период 2017 гг.

В исследуемом товарном рынке под товаром понимается объект гражданских прав (в том числе работа, услуга, включая финансовую услугу) предназначенный для продажи, обмена или иного введения в оборот. Таким образом, предоставление права владения и (или) пользования муниципальным имуществом может рассматриваться как товар.

МУП КУМИ г. Канска на правах собственника муниципального имущества в 2008 году помещения № 3, № 44) и 2016 году (помещение № 2) передало МУП КХ г. Канска на праве

хозяйственного ведения муниципальное имущество. Так как товаром является право адения и (или) пользования муниципальным имуществом муниципального образования г. Канска, следовательно, единственным продавцом такого права может быть собственник имущества (уполномоченное собственником лицо) - КУМИ г. Канска, с согласия которого, рассматриваемом случае, МУП КХ г. Канска распоряжается имуществом. В связи с тем, что в границах одного муниципального образования существует только один собственник муниципального имущества, то аналогов рассматриваемого товара нет.

Таким образом, КУМИ г. Канска выступает единственным продавцом на рынке предоставления права пользования муниципальным имуществом на территории муниципального образования г. Канска, который в пределах своих полномочий передал имущество в хозяйственное ведение МУП КХ г. Канска.

Учитывая изложенное, за продуктовые границы исследуемого товарного рынка принимаются – предоставление права пользования муниципальным имуществом МО г. Канск Красноярского края.

Географические границы рынка предоставления права пользования муниципальным имуществом в рассматриваемом случае определены территорией муниципального образования г. Канска.

В ходе исследования рассматриваемого товарного рынка установлено наличие непреодолимого административного барьера входа на рынок. Это обусловлено тем, что распоряжаться муниципальным имуществом может только его законный собственник (уполномоченное собственником лицо) – МКУ КУМИ г. Канска (МУП КХ г. Канска).

Муниципальное имущество – помещения в гостинице «Сибирь» могли быть привлекательны как торговые площади, сервисные и офисные помещения, прачечные, помещения парикмахерских, косметических, маникюрных, педикюрных салонов, массажных кабинетов и др. с учетом того обстоятельства, что здание расположено в центральной части города, находится в здании гостиницы. Вместе с тем, возможность приобретения товара у всех заинтересованных субъектов, осуществляющих (желающих осуществлять) деятельность с его использованием, до проведения публичных процедур отсутствовала. Впоследствии на аукцион на право заключения договора аренды муниципального имущества было выставлено имущество, длительное время использовавшееся для деятельности ресторана «Перчини», в нем осуществлена перепланировка и изменение функционального назначения муниципального имущества собственником ресторана (лот № 1 – часть помещения № 2: туалетные комнаты ресторана и помещения уборочного инвентаря, изолированные от запасного выхода; лот № 2 – комната № 3 помещения № 3: тем установки перегородок поделена на отдельные помещения площадью 7,6 кв.м. и 6,6 кв.м.), что с учетом указанного не является привлекательным для потенциальных арендаторов.

Следовательно, потенциально до проведения работ по перепланировке и капитальному ремонту помещений в отсутствие согласия собственника потенциально имелось большое число покупателей товара, возможность приобретения которого ограничена только территориальными границами поселения на анализируемом рынке.

Учитывая вышеизложенное, Комиссия пришла к выводу, что рынок получения права адения и (или) пользования муниципальным имуществом на территории муниципального образования г. Канска является конкурентным среди покупателей данного права.

Комиссией доводы МКУ КУМИ г. Канска о том, что деятельность по сдаче имущества является выходом из финансового кризиса, а в отсутствие специалиста по закупкам проведение аукциона не представлялось возможным, не могут быть приняты во внимание,

поскольку в случае своевременного проведения публичных процедур, во – первых, имущество не было бы переоборудовано для деятельности ресторана «Перчини», во – вторых, позволило бы выявить контрагента, предлагающего наилучшие условия, в том числе и установить минимальную цену договора аренды. Более того, финансовое положение МУП КХ Канска не опровергает вышеуказанные выводы о необоснованном предоставлении льготным хозяйствующим субъектам преимущества, а равно как не является и основанием для несоблюдения действующего законодательства, в том числе путемхода конкурентных процедур по передаче муниципального имущества в аренду.

Выводы МКУ КУМИ г. Канска о том, что согласие собственника имущества на сдачу помещений в аренду предопределяло соблюдение требований действующего законодательства со стороны МУП КХ г. Канска, а ежемесячные договоры аренды сроком на 30 дней с разными юридическими лицами – временная мера до организации и проведения аукциона на право заключения договоров аренды муниципального имущества, склоняются Комиссией как несостоятельные, так как на МКУ КУМИ г. Канска как на лицо, ответственное за формирование, управление и распоряжение муниципальным имуществом возложены контрольные и надзорные функции за состоянием такого имущества и соблюдением процедур его предоставления, закрепление имущества на праве хозяйственного ведения за хозяйствующим субъектом – МУП КХ г. Канска не имеет с Комитета как полномочия по контролю за деятельностью унитарного предприятия, так и ответственности за нарушение действующего законодательства.

Выводы МУП КХ г. Канска, МКУ КУМИ г. Канска, ИП <....> А.Н. о том, что отсутствие обращений о сдаче в аренду вышеуказанного муниципального имущества, в том числе заявок на участие в аукционе, может свидетельствовать о незаинтересованности предпринимателей города в приобретении имущества в пользование, Комиссией не могут быть приняты во внимание, так как только посредством проведения публичных процедур (торгов) могут быть выявлены потенциальные желающие, заинтересованные в получении имущества. Вместе с тем, на аукцион были выставлены помещения, которые были переоборудованы под деятельность ресторана «Перчини», ввиду чего заинтересованности в получении имущества для осуществления предпринимательской деятельности, по сути, имеющего вспомогательное значение и уже использующегося иным хозяйствующим субъектом – собственником ресторана, предприниматели г. Канска не могли иметь, следовательно, не приняли участие в аукционе.

На основании вышеизложенного, Комиссия пришла к выводу о наличии в действиях МКУ КУМИ г. Канска, МУП КХ г. Канска и ООО «Федерация», «Супермаркет Рубцовский», ООО «Варта», ООО «Формат», ИП <....> А.Н., ИП <....> Е.Н., составляющих группу лиц, нарушения пункта 1 и пункта 4 статьи 16 ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в заключении антиконкурентного соглашения, в результате которого вышеуказанной группе лиц в нарушение требований статьи 17.1 ФЗ «О защите конкуренции» предоставлялось в аренду муниципального имущества в период с 22.04.2016 по 20.07.2017 путем заключения ежемесячно договоров аренды сроком на 30 дней, что в последующем, ввиду перепланировки и капитального ремонта арендуемых помещений, не обеспечило конкуренцию на аукционе по предоставлению права аренды муниципального имущества, что создает преимущественные условия деятельности вышеуказанной группе лиц, ведет к устранению иных хозяйствующих субъектов от возможности получения в пользование муниципального имущества и осуществления деятельности с его использованием.

В момент рассмотрения настоящего дела имущество находится в пользовании собственника ресторана «Перчини» - ООО «Федерация», Комиссия отмечает, что в арендуемых комнатах помещений № 2 и № 3 здания по адресу: г. Канск, ул. Кайтымская, 65, было проведено переоборудование: фактически изменены площади помещений, сделан капитальный ремонт, произведена замена окон, часть дверных и оконных проемов

деланы кладкой из полнотелого глиняного кирпича, установлены перегородки из еистобетонных блоков. В результате указанного комнаты помещения № 2 представляют собой изолированные туалетные комнаты, при этом вход в помещение осуществляется исключительно через ресторан «Перчини». Также отдельный вход в арендуемые комнаты помещения № 3 был заделан кладкой из полнотелого глиняного кирпича, в результате чего выход возможен только через ресторан «Перчини».

Таким образом, переоборудованные помещения утратили свое самостоятельное значение, используются для обеспечения деятельности ресторана «Перчини», вследствие чего в настоящее время не представляют интереса для осуществления в них предпринимательской деятельности иными хозяйствующими субъектами.

Кроме того, капитальный ремонт помещений связан с определенными финансовыми тратами, понесенными хозяйствующим субъектом, в результате чего Комиссия пришла к выводу, что приведение имущества в первоначальное положение, существовавшее до передачи без торгов муниципального имущества, является экономически целесообразным, кроме того, не отвечает принципу пропорциональности: не гарантирует достижение преследуемой цели - защиты гражданских прав, публичного порядка, обеспечения равного доступа хозяйствующих субъектов к получению муниципального имущества; при этом приведет к ухудшению положения ООО «Федерация», поскольку хозяйствующий субъект ввиду уменьшения арендуемой площади будет вынужден осуществить полное переоборудование ресторана путем уменьшения зала для посетителей, и, соответственно, понести дополнительные трудо-, финансовые траты.

На основании изложенного, Комиссия с учетом фактических обстоятельств дела, пришла к решению не выдавать обязательное для исполнения предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства.

Несомненно, вместе с тем, заключение хозяйствующим субъектом и органом власти недопустимого в соответствии с антимонопольным законодательством Российской Федерации соглашения, равно участие в нем, образует состав административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена статьей 14.32 КоАП.

Учитывая изложенное, руководствуясь статьями 16, 23, 39, 41, 49 ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия по рассмотрению дела о нарушениях антимонопольного законодательства

РЕШИЛА:

Признать МКУ КУМИ г. Канска, МУП КХ г. Канска и ООО «Федерация», «Супермаркет «Бцовский», ООО «Квартал», ООО «Формат», ИП <....> А.Н., ИП <....> Е.Н., составляющих группу лиц, нарушившими абзац 1 и пункт 4 статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 5-ФЗ «О защите конкуренции» в части заключения антиконкурентного соглашения, в результате которого вышеуказанной группе лиц в нарушение требований статьи 17.1 ФЗ «О защите конкуренции» предоставлялось в аренду муниципальное имущество в период с 04.04.2016 по 20.07.2017 путем заключения ежемесячно договоров аренды сроком на 30 дней, что в последующем, ввиду перепланировки и капитального ремонта арендуемых помещений, не обеспечило конкуренцию на аукционе по предоставлению права аренды муниципального имущества, что создает преимущественные условия деятельности вышеуказанной группе лиц, ведет к устранению иных хозяйствующих субъектов от возможности получения в пользование муниципального имущества и осуществления деятельности с его использованием.

Предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства не

давать.

Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу для рассмотрения
проса о возбуждении в отношении виновных лиц административных дел по статье 14.32
кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Настоящее решение может быть обжаловано в порядке статьи 52 Федерального
закона 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в течение трех месяцев с
момента вынесения решения.

Председатель Комиссии

<...>

Члены Комиссии

<...>

<...>