

РЕШЕНИЕ

Резолютивная часть решения оглашена 18 апреля 2012г.

Решение изготовлено в полном объеме 19 апреля 2012г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (Новосибирское УФАС России) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Гаврилов С.Г. – руководитель управления, председатель Комиссии;

Камнева Н.П. – начальник отдела контроля органов власти, член Комиссии;

Крюкова О.В. – ведущий специалист – эксперт отдела контроля органов власти, член комиссии,

при рассмотрении дела № 20, возбужденного 27.03.2012г. по заявлению ООО «Вербена» в отношении Администрации г. Бердска Новосибирской области по признакам нарушения пункта 2 части 1 статьи 15 Федерального закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в присутствии заявителя директора ООО «Вербена» «...», представителей ответчика Администрации г. Бердска Новосибирской области по доверенности главного специалиста отдела судебной защиты правового управления администрации г. Бердска «...», по доверенности «...»,

УСТАНОВИЛА:

20.03.2012г. в Управление Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области от ООО «Вербена» поступило заявление (вход № 1988) на действия Администрации муниципального образования г. Бердск по ограничению конкуренции, необоснованному препятствованию в осуществлении хозяйственной деятельности ООО «Вербена» путем безосновательного расторжения договоров аренды № 474 и 475, заключенных 28.09.2011г.

Согласно материалам дела, 28 сентября 2011г. между администрацией муниципального образования г. Бердска (далее администрация г. Бердска) в лице Главы муниципального образования г. Бердска «...» как «Арендодателем», Обществом с ограниченной ответственностью «Вербена», как «Арендатором», и Муниципальным казенным учреждением «Управление жилищно-коммунального хозяйства» г. Бердска, как «Балансодержателем» заключен договор аренды № 474.

Согласно п. 1.1. указанного договора на основании протокола № 6/1 от 28.09.2011г. заседания постоянно-действующей конкурсной комиссии по проведению торгов (аукционов, конкурсов) по предоставлению права аренды объектов муниципального имущества, «Арендодатель» при участии «Балансодержателя» сдает, а «Арендатор» принимает в пользование и владение за плату недвижимое

имущество, а именно: нежилые помещения общей площадью 827,07 кв. м., расположенные в здании (общей площадью 2 264,9 кв. м.) по адресу: Новосибирская область, г. Бердск, ул. Черемушная, 5/, а именно:

- нежилые помещения площадью 754,47 кв. м., расположенные на первом этаже: А № 2-14, 16-19 – общей площадью 152,8 кв. м., часть помещения № 15 площадью 24,27 кв. м., А1 № 1-4- общей площадью 577,4 кв. м);

- нежилые помещения площадью 72,6 кв. м., расположенные на втором этаже (номера на поэтажном плане № 22,23,24-общей площадью 72,6 кв. м.).

Также 28 сентября 2011г. между администрацией г. Бердска в лице Главы муниципального образования г. Бердска Потапова И.Н., как «Арендодателем», Обществом с ограниченной ответственностью «Вербена», как «Арендатором», и Муниципальным казенным учреждением «Управление жилищно-коммунального хозяйства» г. Бердска, как «Балансодержателем» заключен договор аренды № 475.

Согласно п. 1.1 указанного договора на основании протокола № 6/1 от 28.09.2011г. заседания постоянно-действующей конкурсной комиссии по проведению торгов (аукционов, конкурсов) по предоставлению права аренды объектов муниципального имущества, «Арендодатель» при участии «Балансодержателя» сдает, а «Арендатор» принимает в пользование и владение за плату недвижимое имущество, а именно: нежилые помещения (А № 2,3,4,5,6,10,11,12,13,19,20,21) общей площадью 146,1 кв. м., расположенные на втором этаже здания (общей площадью 2264,9 кв. м.) по адресу: Новосибирская область, г. Бердск, ул. Черемушная, 5/1.

Данные договоры заключены на срок с 28.09.2011г. по 27.09.2021г., зарегистрированы в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области.

Пункт 1.3 вышеуказанных договоров предусматривает, что указанное имущество будет использоваться для предоставления услуг в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Пункт 5.1 договоров № 475, 474 устанавливает, что досрочное изменение, расторжение Договора допускается по соглашению сторон. Изменение условий договора оформляется дополнительным соглашением.

Пункт 5.3 указанных договоров определяет, что договор аренды подлежит досрочному расторжению по инициативе Арендодателя:

а) в случае передачи арендуемого имущества в субаренду без разрешения Арендодателя;

б) в случае невыполнения текущего ремонта по условию Договора;

в) при использовании имущества в целом или частично не в соответствии с договором аренды;

г) если Арендатор не внес арендной платы в течение квартала;

д) при ликвидации Арендатора.

24.02.2012г. в адрес ООО «Вербена» администрация г. Бердска направила уведомление о досрочном расторжении договоров аренды № 475 и 474 от 28.09.2011г. и предложила ООО «Вербена» с 26.03.2012г. освободить занимаемые помещения.

В данном уведомлении администрация г. Бердска как основание для расторжения договоров аренды указала на существующую у администрации потребность в помещениях для размещения городских муниципальных служб и муниципальной техники.

Иных оснований для расторжения договоров аренды № 474 и 475 администрация г. Бердска в вышеуказанном уведомлении не указала.

При рассмотрении дела на комиссии Новосибирского УФАС России представитель заявителя сообщил, что 28.09.2011 г. между Администрацией г.Бердска и ООО «Вербена» были заключены договоры аренды нежилых помещений (общей площадью 973,17 кв.м.) № 474 и № 475 на срок 10 лет до 27.09.2021 г. 24.02.2012 г. ООО «Вербена» получило письмо с требованием о досрочном расторжении договоров аренды, в котором было указано, что ООО «Вербена» должно в срок до 26.03.2012 г. освободить арендуемые помещения. В письме от 16.03.2012г. ООО «Вербена» сообщило в адрес администрации о невозможности расторжения указанных договоров аренды, которые со стороны ООО исполняются должным образом. На сегодняшний момент у администрации г. Бердска после предъявления в адрес ООО «Вербена» требования о расторжении договоров и отказа ООО «Вербена» от их расторжения, остается право обратиться с указанным требованием в суд. Таким образом, Администрация г. Бердска создает необоснованные препятствия для осуществления ООО «Вербена» хозяйственной деятельности и ограничивает конкуренцию на рынке вывоза твердых бытовых отходов в г. Бердске.

При рассмотрении дела представитель ответчика сообщил, что в начале 2012 года у администрации г. Бердска возникла необходимость в сданных ООО «Вербена» помещениях для реализации собственных обязанностей по содержанию муниципального имущественного комплекса, а именно для размещения муниципальной техники для содержания и обслуживания автомобильных дорог города Бердска, исполняемых муниципальным казенным учреждением «Управление жилищно-коммунального хозяйства».

Указанные обстоятельства вынудили администрацию направить ООО «Вербена» уведомление о досрочном расторжении договоров аренды, так как такого рода помещения имеются только у ООО «Вербена». В связи с этим, в адрес иных арендаторов письма о расторжении договоров не направлялись.

16.03.2012г. администрацией был получен ответ ООО «Вербена» о невозможности расторжения договоров, после чего повторные письма в адрес общества не направлялись. Письмо о расторжении договоров администрация не отзывала в связи с тем, что в настоящее время договоры продолжают действовать, администрация не настаивает на их расторжении, так как не видит в этом необходимости. К тому же, действия администрации г.Бердска не влияют на осуществление ООО «Вербена» хозяйственной деятельности.

Представитель также указал, что предмет данного спора не подведомственен

Управлению Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области, а должен разрешаться в рамках гражданского судопроизводства. Администрация иск о расторжении с ООО «Вербена» договоров аренды в суд не подавала.

Кроме того, представитель администрации пояснил, что у администрации существенно изменились обстоятельства, при наличии которых администрация г. Бердска в 2011г. вообще бы не сдавала указанные помещения в аренду и не заключало бы указанные договоры аренды с ООО «Вербена». По мнению представителя в соответствии с ч. 1 ст. 451 Гражданского кодекса РФ существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора, является обоснованием для его изменения или расторжения, если иное не предусмотрено договором или не вытекает из его существа. Изменение обстоятельств признается существенным, когда они изменились настолько, что если бы стороны могли это разумно предвидеть, договор вообще не был бы ими заключен, или был бы заключен на значительно отличающихся условиях.

Представители администрации согласились с тем, что письмо о досрочном расторжении договоров аренды и о требовании с 26.03.2012г. освободить используемые помещения, было составлено некорректно. На данный момент конфликт исчерпан, администрацией г.Бердска не ведется работа по расторжению указанных договоров аренды с ООО «Вербена», администрация ведет поиск иных помещений для размещения городских муниципальных служб и муниципальной техники.

Рассмотрев материалы дела, и выслушав доводы представителей заявителя и ответчика, комиссия Новосибирского УФАС России установила следующее.

В силу пунктов 1 и 2 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации расторжение договора возможно по соглашению сторон, если иное не предусмотрено Кодексом, другими законами или договором.

По требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только: при существенном нарушении договора другой стороной либо в иных, специально указанных в законе либо договоре, случаях.

Существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.

Согласно статье 619 Гражданского кодекса РФ по требованию арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда арендатор:

- 1) пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями;
- 2) существенно ухудшает имущество;
- 3) более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату;
- 4) не производит капитального ремонта имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре в разумные сроки в тех случаях,

когда в соответствии с законом, иными правовыми актами или договором производство капитального ремонта является обязанностью арендатора.

Согласно части второй статьи 619 Кодекса договором аренды могут быть установлены и другие основания досрочного расторжения договора по требованию арендодателя в соответствии с пунктом 2 статьи 450 ГК РФ.

Исходя из положений пункта 25 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда от 11.01.2002 N 66 "Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой", статья 619 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) позволяет предусмотреть в договоре любое основание для его досрочного расторжения как связанное, так и не связанное с его нарушением.

Соответственно в связи с тем, что в договорах аренды № 475 и 474 не предусмотрено такого основания для расторжения договоров, как существование у Администрации г. Бердска потребности в помещениях для размещения городским муниципальными служб и муниципальной техники, по данному основанию договоры расторгнуты быть не могут.

В соответствии с пунктом 2 статьи 452, частью третьей статьи 619 Гражданского кодекса РФ требование о досрочном расторжении договора аренды может быть заявлено арендодателем в суд только после направления арендатору предупреждения о необходимости исполнить обязательство в разумный срок и получения отказа другой стороны на предложение расторгнуть договор либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении или установленный законом либо договором, а при его отсутствии - в тридцатидневный срок.

Таким образом, самостоятельное требование администрации об освобождении ООО «Вербена» занимаемых помещений с 26.03.2012г. не является законным.

При этом, письмо администрации г. Бердска исх. № 532/01-18 от 24.02.2012г. о досрочном расторжении договоров и письмо ООО «Вербена» исх. № 02/36 от 16.03.2012г. о невозможности досрочного прекращения договоров аренды являются согласно пункту 2 статьи 452, части 3 статьи 619 Гражданского кодекса РФ доказательствами досудебного урегулирования спора, предоставляющими администрации г. Бердска право на обращение с иском о досрочном расторжении договоров аренды в суд.

Соответственно, довод администрации о том, что указанное письмо не подлежит отзыву в связи с тем, что администрация не требует от ООО «Вербена» совершения указанных в нем действий и письмо не влечет никаких последствий, не является законным и обоснованным.

Довод администрации г. Бердска о том, что уведомление о расторжении договоров аренды было подано согласно статье 451 Гражданского кодекса РФ в связи с существенным изменением обстоятельств, не подлежит оценке комиссией антимонопольного органа, так как расторжение договоров по указанным в статье 451 Гражданского кодекса обстоятельствам и исследование этих обстоятельств в соответствии с нормами указанной статьи производится только судом.

При рассмотрении дела установлено, что помещения, переданные по договорам аренды №№ 474 и 475, используются ООО «Вербена» для производственной

деятельности, связанной с транспортировкой бытовых отходов, что соответствует требованиям подпункта ж) пункта 2.3 договоров аренды №№ 474 и 475, в соответствии с которыми переданные помещения должны быть использованы арендатором только для предоставления услуг в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Согласно пункту 2 части 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, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия), в частности запрещается необоснованное препятствование осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами.

Таким образом, направив в ООО «Вербена» письмо № 532/01-18 от 24.02.2012г., администрация г. Бердска Новосибирской области совершила действия, направленные на безосновательное досрочное расторжение договоров аренды № 474 и 475 от 28.09.2011г., и принуждение ООО «Вербена» освободить переданные по вышеуказанным договорам нежилые помещения, расположенные по адресу: Новосибирская область, г. Бердск, ул. Черемушная, 5/1, используемые указанным обществом для осуществления предпринимательской деятельности, связанной с вывозом твердых бытовых отходов, что привело, или могло привести к ограничению, устранению конкуренции на указанном рынке и необоснованному препятствованию осуществлению ООО «Вербена» хозяйственной деятельности.

Согласно пункту 1 Постановления Пленума Высшего арбитражного суда Российской Федерации № 30 от 30.06.2008г. «О некоторых вопросах, возникающих в связи с применением арбитражными судами антимонопольного законодательства» требования антимонопольного законодательства применяются к гражданско-правовым отношениям. Это означает, в частности, что не подлежит признанию недействительным решение или предписание антимонопольного органа только на основании квалификации соответствующих правоотношений с участием хозяйствующего субъекта, которому выдано предписание антимонопольного органа или к которому данным органом подан иск, как гражданско-правовых.

Таким образом, довод администрации г. Бердска о том, что указанный спор между администрацией г. Бердска и ООО «Вербена» подлежит рассмотрению только в суде, не является законным и обоснованным.

Учитывая изложенные обстоятельства и руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», комиссия Новосибирского УФАС России,

РЕШИЛА:

1. Признать Администрацию г. Бердска Новосибирской области нарушившей пункт 2 части 1 статьи 15 Федерального закона «О защите конкуренции». Нарушение выразилось в безосновательном требовании досрочного расторжения договоров аренды № 474 и 475 от 28.09.2011г. и принуждении ООО «Вербена» освободить переданные по вышеуказанным договорам нежилые помещения, расположенные по адресу: Новосибирская область, г. Бердск, ул. Черемушная, 5/1, используемые ООО «Вербена» для осуществления производственной деятельности, связанной с вывозом твердых бытовых отходов, что привело или могло привести к ограничению, устранению конкуренции на указанном рынке и необоснованному препятствованию осуществлению ООО «Вербена» хозяйственной деятельности;

2. Признать имеющиеся материалы достаточными для выдачи Администрации г. Бердска Новосибирской области предписания о прекращении нарушения антимонопольного законодательства;

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

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

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа частью 2.6 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить решение антимонопольного органа.

Председатель комиссии

С.Г. Гаврилов

Члены комиссии

Н.П. Камнева

О.В. Крюкова

ПРЕДПИСАНИЕ № 25

о прекращении нарушения антимонопольного законодательства

19 апреля 2012г.

г. Новосибирск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (Новосибирское УФАС России) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Гаврилов С.Г. – руководителя управления, председатель Комиссии;

Камнева Н.П. - начальник отдела контроля органов власти, член Комиссии;

Крюкова О.В. – ведущий специалист – эксперт отдела контроля органов власти, член Комиссии,

руководствуясь частью 1 статьи 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании своего решения от 19 апреля 2012г. по делу № 20, возбужденному 27.03.2012г. в отношении Администрации г. Бердска Новосибирской области (633010, Новосибирская область, г. Бердск, ул. М. Горького, 9) по признакам нарушения пункта 2 части 1 статьи 15 Федерального закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Администрации г. Бердска Новосибирской области прекратить нарушение пункта 2 части 1 статьи 15 Федерального закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции».
2. С целью исполнения предписания Администрации г. Бердска Новосибирской области в срок до 18 мая 2012г. совершить действия, направленные на обеспечение конкуренции, а именно отозвать направленное в ООО «Вербена» письмо исх. № 532/01-18 от 24.02.2012г. о досрочном расторжении договоров аренды № 474 от 28.09.2011г. и № 475 от 28.09.2011г. в связи с существующей у администрации г. Бердска потребностью в помещениях для размещения городских муниципальных служб и муниципальной техники, и о необходимости освободить с 26.03.2002г. используемые нежилые помещения, находящиеся по адресу: г. Новосибирск, ул. Черемушная, 5/1.
3. Об исполнении настоящего предписания письменно сообщить в Новосибирское УФАС России, с приложением подтверждающих документов в срок до 21 мая 2012г.

Предписание может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его вынесения.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа частью 2.6 статьи 19.5 Кодекса РФ об административных

правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.

Председатель комиссии

С.Г. Гаврилов

Члены комиссии

Н.П. Камнева

О.В. Крюкова