ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ
О ПРЕКРАЩЕНИИ ДЕЙСТВИЙ (БЕЗДЕЙСТВИЯ),
КОТОРЫЕ СОДЕРЖАТ ПРИЗНАКИ НАРУШЕНИЯ АНТИМОНОПОЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

Санкт-Петербургское УФАС России в связи с осуществлением контроля за соблюдением антимонопольного законодательства выявило в действиях Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга признаки нарушения ч.1 ст.15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), выразившиеся в применении **Договора от 20.04.2010 № Фао-238/2010,** заключенного Комитетом по управлению городским имуществом (ныне Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга) с ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» (с дополнительными соглашениями от 18.05.2010 № 1, от 11.05.2012 № 2, от 02.04.2013 № 2/2, от 22.12.2016 № 3) и выдаче в целях исполнения указанного Договора АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» и его представителям доверенностей от 22.12.2016 № 78АБ1843041-78АБ1843042, 10.01.2017 № 78АБ1843386-78АБ1843385, от 10.01.2017 № 78АБ1843387, от 10.01.2017 № 78АБ1843388, от 10.01.2017 № 78АБ1843389, от 10.01.2017 № 78АБ1843390, от 10.07.2017 № 78АБ2761187, от 28.02.2018 № 78АБ4217482-78АБ4217483 , от 28.02.2018 № 78АБ4217481, 15.03.2018 № 78АБ4217935.

Договор от 20.04.2010 № Фао-238/2010 (с дополнительными соглашениями от 18.05.2010 № 1, от 11.05.2012 № 2, от 02.04.2013 № 2/2, от 22.12.2016 № 3) заключен в соответствии с нормативно-правовыми актами Российской Федерации и Санкт-Петербурга, в том числе:

Законом Санкт-Петербурга от 10.03.2005 № 59-15 (ред. от 19.02.2019) «О приватизации государственного имущества Санкт-Петербурга»;

Законом Санкт-Петербурга от 02.05.2006 № 169-27 (ред. от 15.11.2017) «О порядке и условиях продажи жилых помещений государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга»;

Законом Санкт-Петербурга от 17.06.2004 № 282-43 (ред. от 19.02.2019) «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства, реконструкции

и приспособления для современного использования»;

Законом Санкт-Петербурга от 03.12.2008 № 748-137 (ред. от 26.02.2019) «О предоставлении имущества, находящегося в государственной собственности Санкт-Петербурга или в муниципальной собственности в Санкт-Петербурге, субъектам малого и среднего предпринимательства в Санкт-Петербурге».

Приведенные Законы не содержит указания на то, что организацией, уполномоченной на осуществление функций по продаже приватизируемого имущества Санкт-Петербурга, в том числе приобретаемого субъектами малого и среднего предпринимательства в Санкт-Петербурге при реализации ими преимущественного права на его приобретение, по продаже жилых помещений, заключению договоров купли-продажи (договоров залога) от имени Санкт-Петербурга (Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга), по организации и проведению торгов на предоставление объектов недвижимости, в том числе на право заключения договора о развитии застроенных территорий в Санкт-Петербурге, договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях для комплексного освоения территории, является АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» / специализированная организация, единственным учредителем (участником) которой является Санкт-Петербург.

Фактически Договором от 20.04.2010 № Фао-238/2010 (с дополнительными соглашениями от 18.05.2010 № 1, от 11.05.2012 № 2, от 02.04.2013 № 2/2, от 22.12.2016 № 3) АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» наделен Комитетом имущественных отношений Санкт-Петербурга:

-статусом продавца / специализированной организации по выполнению функций по подготовке и продаже имущества Санкт-Петербурга, в том числе в порядке приватизации, а также приобретаемого субъектами малого и среднего предпринимательства в Санкт-Петербурге при реализации ими преимущественного права на его приобретение, по продаже жилых помещений;

-функциями по заключению договоров купли-продажи (договоров залога) от имени Санкт-Петербурга (Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга);

-функциями организатора торгов по организации и проведению торгов на право заключения договоров аренды земельных участков и объектов нежилого фонда, на право заключения договора о развитии застроенных территорий в Санкт-Петербурге, договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях для комплексного освоения территории,

-функциями по реализации объектов ипотеки при обращении взыскания на заложенное имущество, организации и проведению торгов по продаже заложенного имущества;

-функциями по приобретению в государственную собственность Санкт-Петербурга недвижимого имущества, в том числе объектов жилищного фонда;

-функциями по учету и контролю за выполнением покупателями имущества условий договоров, экспертизы документов;

-иными функциями.

Также Договором от 20.04.2010 № Фао-238/2010 (п.2.1.14) АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга», поручено обеспечивать защиту имущественных прав Санкт-Петербурга при ведении дел в судах.

Разделом 3 Договора от 20.04.2010 № Фао-238/2010 (с дополнительными соглашениями от 18.05.2010 № 1, от 11.05.2012 № 2, от 02.04.2013 № 2/2, от 22.12.2016 № 3) определены размеры вознаграждения АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» за выполнение функций (осуществление действий), предусмотренных Договором, а также предусмотрено вознаграждение в размере, определяемом дополнительным соглашением сторон. Таким образом, Договор от 20.04.2010 № Фао-238/2010 является возмездным.

Для исполнения АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» функций в соответствии с Договором от 20.04.2010 № Фао-238/2010 (с дополнительными соглашениями от 18.05.2010 № 1, от 11.05.2012 № 2, от 02.04.2013 № 2/2, от 22.12.2016 № 3), Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга выдал АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» и его представителям доверенности от 22.12.2016 № 78АБ1843041-78АБ1843042, 10.01.2017 № 78АБ1843386-78АБ1843385, от 10.01.2017 № 78АБ1843387, от 10.01.2017 № 78АБ1843388, от 10.01.2017 № 78АБ1843389, от 10.01.2017 № 78АБ1843390, от 10.07.2017 № 78АБ2761187, от 28.02.2018 № 78АБ4217482-78АБ4217483, от 28.02.2018 № 78АБ4217481, 15.03.2018 № 78АБ4217935.

В силу части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции органам государственной власти субъектов 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).

Проанализировав Договор от 20.04.2010 № Фао-238/2010 (с дополнительными соглашениями от 18.05.2010 № 1, от 11.05.2012 № 2, от 02.04.2013 № 2/2, от 22.12.2016 № 3) и доверенности от 22.12.2016 № 78АБ1843041-78АБ1843042, 10.01.2017 № 78АБ1843386-78АБ1843385, от 10.01.2017 № 78АБ1843387, от 10.01.2017 № 78АБ1843388, от 10.01.2017 № 78АБ1843389, от 10.01.2017 № 78АБ1843390, от 10.07.2017 № 78АБ2761187, от 28.02.2018 № 78АБ4217482-78АБ4217483, от 28.02.2018 № 78АБ4217481, 15.03.2018 № 78АБ4217935, Санкт-Петербургское УФАС России выявило:

- необоснованное препятствование осуществлению деятельности по предмету Договора иными хозяйствующими субъектами, поскольку участие хозяйствующих субъектов кроме АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» в силу заключенного Договора, не предусмотрено (нарушение п.2 ч.1 ст.15 Закона о защите конкуренции);

- введение ограничений прав хозяйствующих субъектов на продажу товаров (услуг) по подготовке, организации и проведению торгов, заключению договоров от имени Санкт-Петербурга, по оказанию юридических и консультационных услуг, включающих консультирование, представительство в судах, осуществлению иных операций с недвижимостью, поскольку иные хозяйствующие субъекты лишены возможности конкурировать за право выполнения функций поименованных в Договоре (нарушение п.3 ч.1 ст.15 Закона о защите конкуренции);

- создание дискриминационных условий доступа на товарный рынок, при которых хозяйствующий субъект - АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» поставлен в неравное (преимущественное) положение по сравнению с другими хозяйствующими субъектами, которые в силу требования федерального законодательства для осуществления деятельности должны участвовать в конкурсных

процедурах за право выполнения функций продавца / специализированной организации / организатора торгов федерального имущества, а также имущества, находящегося в собственности иных субъектов РФ (нарушение п.8 ч.1 ст.15 Закона о защите конкуренции).

Оказание услуг по предмету Договора от 20.04.2010 № Фао-238/2010 осуществляется АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» на конкурентных товарных рынках – рынке осуществления операций с недвижимостью, рынках юридических и консультационных услуг, включающих консультирование, представительство в судах и других, деятельность на которых могут осуществлять различные хозяйствующие субъекты - коммерческие организации, некоммерческие организации, осуществляющие деятельность, приносящую доход, индивидуальные предприниматели, иные физические лица, не зарегистрированные в качестве индивидуального предпринимателя, но осуществляющие профессиональную деятельность, приносящую доход, в соответствии с федеральными законами на основании государственной регистрации и (или) лицензии, а также в силу членства в саморегулируемой организации (п.5 ст.4 Закона о защите конкуренции). Рассмотренными действиями Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга не допускается конкуренция на указанных товарных рынках, что запрещено ч.1 ст.15 Закона о защите конкуренции.

Таким образом, использование неконкурентного способа определения хозяйствующего субъекта – АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» для исполнения на возмездной основе (за счет вознаграждения) функций продавца / специализированной организации / организатора торгов, осуществляемых на конкурентном товарном рынке приводит к созданию преимущественных условий деятельности АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» и недопущению конкуренции путем воспрепятствования осуществлению аналогичной деятельности иными хозяйствующими субъектами, что является нарушением ч. 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Санкт-Петербургское УФАС России на основании изложенного и руководствуясь статьей 39.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» **предупреждает Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга** о необходимости

прекращения **в срок до 20 апреля 2019 года** действий, которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства, и о принятии мер по устранению последствий такого нарушения путем расторжения с АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» Договора от 20.04.2010 № Фао-238/2010 (с дополнительными соглашениями от 18.05.2010 № 1, от 11.05.2012 № 2, от 02.04.2013 № 2/2, от 22.12.2016 № 3) и отзыва доверенностей от 22.12.2016 № 78АБ1843041-78АБ1843042, 10.01.2017 № 78АБ1843386-78АБ1843385, от 10.01.2017 № 78АБ1843387, от 10.01.2017 № 78АБ1843388, от 10.01.2017 № 78АБ1843389, от 10.01.2017 № 78АБ1843390, от 10.07.2017 № 78АБ2761187, от 28.02.2018 № 78АБ4217482-78АБ4217483 , от 28.02.2018 № 78АБ4217481, 15.03.2018 № 78АБ4217935, а также иных доверенностей, выданных в целях исполнения АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» и его представителями Договора от 20.04.2010 № Фао-238/2010 (с дополнительными соглашениями от 18.05.2010 № 1, от 11.05.2012 № 2, от 02.04.2013 № 2/2, от 22.12.2016 № 3).

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

В соответствии с частью 7 статьи 39.1 Закона о конкуренции при условии выполнения предупреждения дело о нарушении антимонопольного законодательства не возбуждается и лицо, выполнившее предупреждение, не подлежит административной ответственности за нарушение антимонопольного законодательства в связи с его устранением.

В соответствии с частью 8, статьи 39.1 Закона о конкуренции в случае невыполнения предупреждения в установленный срок при наличии признаков нарушения антимонопольного законодательства антимонопольный орган принимает решение о возбуждении дела о нарушении антимонопольного законодательства.