Решение по делу № 818-11-А

Резолютивная часть решения оглашена 03 августа 2012 года.

В полном объеме Решение изготовлено 17 августа 2012 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Пермскому краю по рассмотрению дела по признакам нарушения антимонопольного законодательства (далее Комиссия Пермского УФАС России) рассмотрев дело №818-11-А в отношении ИП С. и ИП Ч. по признакам нарушения пункта 1 части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в части установления, поддержания монопольно высокой цены на услуги предоставления недвижимого имущества в аренду под склады временного хранения,

УСТАНОВИЛА:

В адрес Пермского УФАС России поступила жалоба ИП З. (вх.№5343-10 от 04.05.2010г.), направленная Пермской транспортной прокуратурой в части разрешения вопросов, касающихся нарушений антимонопольного законодательства, а именно: установления ООО «УралВЭДсклад» владельцем склада временного хранения необоснованно высоких цен на услуги складов временного хранения (далее СВХ) открытого типа.

По данному факту Пермским УФАС России возбуждено дело о нарушении антимонопольного законодательства №443-10-А, в отношении ООО «УралВЭДсклад», оказывающего услуги склада временного хранения открытого типа, по признакам нарушения пункта 1 части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее Федеральный закон «О защите конкуренции»), в части установления монопольно высокой цены на услуги СВХ.

В рамках рассмотрения данного дела, ООО «УралВЭДсклад», в качестве подтверждения затрат при оказании услуг склада временного хранения, представило договор аренды №43-ар от 07.08.2009 (далее Договор аренды), по которому ИП С. и ИП Ч. передали, принадлежащее им на праве общей долевой собственности имущество – часть 1-этажного кирпичного здания цеха №1 по №№ 1 – 6, 41 – 49 общей площадью 2055 кв.м., а также земельный участок с кадастровым номером 59:18:0500101:312 по адресу Пермский край, Добрянский район, Краснослудское с/п ст. Пальники общей площадью 10397 кв.м.

В 2009г. арендаторы (ИП С. и ИП Ч.) установили для ООО «УралВЭДсклад» арендную плату в размере … рублей в месяц (п.3.1 Договора аренды), что составляет 82% всех затрат на услугу по хранению товара на складе или в автомашине, и 49% всех общих затрат ООО «УралВЭДсклад». При этом

рентабельность данной услуги составляет – 9,8%, а общая рентабельность – 32%.

Далее, дополнительным соглашением от 01.04.2010г., ежемесячная арендная плата была увеличена до … (без НДС).

В результате рассмотрения дела №443-10-А в действиях ООО «УравлВЭДсклад» не установлено нарушения пункта 1 части 1 статьи 10 Федерального закона «О защите конкуренции», поскольку высокая стоимость услуг ООО «УравлВЭДсклад» обусловлена высокой стоимости аренды недвижимого имущества, на котором ООО «УравлВЭДсклад» осуществляет деятельность по оказанию услуг складов временного хранения открытого типа. Дело в отношении ООО «УралВЭДсклад» по пункту 1 части 1 статьи 10 Федерального закона «О защите конкуренции» прекращено.

На основании вышеизложенного было возбуждено настоящее дело в отношении ИП С. и ИП Ч. - арендодателей недвижимого имущества под СВХ по признакам нарушения пункта 1 части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2010 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в части установления, поддержания монопольно высокой цены товара.

Рассмотрев материалы дела, Комиссия установила следующее:

В соответствии с частью 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2010 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» запрещаются действия (бездействие) занимающего доминирующее положение хозяйствующего субъекта, результатом которых являются или могут являться недопущение, ограничение, устранение конкуренции и (или) ущемление интересов других лиц. в том числе следующие действия (бездействие): установление, поддержание монопольно высокой или монопольно низкой цены товара.

Из смысла данной нормы необходимо установить следующие квалифицирующие признаки:

- наличие доминирующего положения хозяйствующего субъекта на рынке определенного товара;

- злоупотребление доминирующим положением на данном рынке.

1. **Установление доминирующего положения ИП С. и ИП Ч. - арендодателей недвижимого имущества под СВХ открытого типа при Пальниковском таможенном посту.**

Как было установлено, один из ответчиков по делу №818-11-А ИП Ч. передала долю недвижимого имущества в начале 2010 года. Согласно договору купли-продажи, ИП Ч. передала часть недвижимого имущества ИП Ж. Дата регистрации сделки купли-продажи объектов недвижимости: 29 марта 2010 года.

В соответствии со статьей 131 ГК РФ право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на

недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законами.

В соответствии с частью 2 статьи 8 и частью 2 статьи 223 ГК РФ право собственности на имущество, подлежащее государственной регистрации возникает с момента такой регистрации

В соответствии с частью 3 статьи 433 ГК РФ договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом.

Таким образом, состав участников данного рынка был неизменен с 01.01.2009 года по 29.03.2010 года. В связи с чем, в настоящем Решении рассматривается следующий период: 2009 год и первый квартал 2010 года (до момента передачи одним из собственников– ИП Ч., имущества другому хозяйствующему субъекту), соответственно, используется нормативно-правовое регулирование, установленное таможенным кодексом РФ, действовавшим в указанный период: Таможенным кодексом Российской Федерации от 28.05.2003 №61-ФЗ (принят ГД ФС РФ 25.04.2003) (далее ТК РФ, Таможенный Кодекс).

Склады временного хранения – специально выделенные и обустроенные для этих целей помещения и (или) открытые площадки, соответствующие требованиям, установленным статьей 107 ТК РФ. Склады временного хранения являются зоной таможенного контроля. На складах временного хранения осуществляется временное хранение товаров. Склады временного хранения могут быть открытого или закрытого типа.

СВХ открытого типа – если они доступны для хранения любых товаров и использования любыми лицами. СВХ закрытого типа – если они предназначены для хранения товаров владельца склада (статья 108 ТК РФ) или для хранения определенных товаров, в том числе ограниченных в обороте и (или) требующих особых условий хранения. Услуги СВХ открытого типа и услуги СВХ закрытого типа не являются взаимозаменяемыми.

Пунктами 1, 2 статьи 107 ТК РФ определены требования, предъявляемые к складам временного хранения. В соответствии с пунктом 3 статьи 107 ТК РФ федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный в области таможенного дела, устанавливает обязательные требования к обустройству, оборудованию и месту расположения складов временного хранения в целях обеспечения таможенного контроля.

Согласно пункту 4 Обязательных требований к обустройству, оборудованию и месту расположения складов временного хранения, утвержденных Приказом ФТС РФ от 06.12.2007 № 1497 «Об утверждении обязательных требований к обустройству, оборудованию и месту расположения складов временного хранения» (Зарегистрировано в Минюсте РФ 17.01.2008 № 10889) к местам расположения складов временного хранения предъявляются следующие требования:

а) склад временного хранения должен располагаться по одному почтовому адресу либо в пределах неразрывной по периметру территории в регионе деятельности таможенного поста, подчиненного таможне, выдающей свидетельство о включении в Реестр владельцев складов временного хранения;

б) склад временного хранения должен располагаться в разумной близости от транспортных узлов и транспортных магистралей, по которым товары и транспортные средства доставляются от таможенной границы Российской Федерации; от автомагистралей и дорог к складу временного хранения должны подходить подъездные пути;

в) склады временного хранения не могут располагаться на передвижных транспортных средствах или передвижном транспортном оборудовании любых видов.

Кроме того, согласно ст.109 ТК РФ одним из условий включения в Реестр владельцев склада временного хранения является владение (нахождение в собственности или в хозяйственном ведении либо в аренде) помещениями и (или) открытыми площадками, предназначенными для использования в качестве склада временного хранения и отвечающими установленным в ст.107 ТК РФ требованиям.

Таким образом, недвижимое имущество (помещения и земельные участки) предназначенное для использования в качестве СВХ открытого типа обладает специфическими особенностями, которые позволяют выделить отдельный рынок аренды именно такого недвижимого имущества.

В целях рассмотрения дела №818-11-А Управлением проведен **анализ и оценка состояния конкуренции на рынке аренды недвижимого имущества, используемого под СВХ открытого типа в территориальных границах недвижимого имущества, используемого под СВХ открытого типа при Пальниковском таможенном посту Пермского края за 2009-2010 годах.**

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 5 Федерального закона «О защите конкуренции» доминирующим положением признается положение хозяйствующего субъекта (группы лиц) или нескольких хозяйствующих субъектов (групп лиц) на рынке определенного товара, дающее такому хозяйствующему субъекту (группе лиц) или таким хозяйствующим субъектам (группам лиц) возможность оказывать решающее влияние на общие условия обращения товара на соответствующем товарном рынке, и (или) устранять с этого товарного рынка других хозяйствующих субъектов, и (или) затруднять доступ на этот товарный рынок другим хозяйствующим субъектам.

В соответствии с частью 3 статьи 5 Федерального закона «О защите конкуренции» доминирующим признается положение каждого хозяйствующего субъекта из нескольких хозяйствующих субъектов (за исключением финансовой организации), применительно к которому выполняются в совокупности следующие условия:

1) совокупная доля не более чем трех хозяйствующих субъектов, доля каждого из которых больше долей других хозяйствующих субъектов на соответствующем товарном рынке, превышает пятьдесят процентов, или совокупная доля не более чем пяти хозяйствующих субъектов, доля каждого из которых больше долей других хозяйствующих субъектов на соответствующем товарном рынке, превышает

семьдесят процентов (настоящее положение не применяется, если доля хотя бы одного из указанных хозяйствующих субъектов менее чем восемь процентов);

2) в течение длительного периода (в течение не менее чем одного года или, если такой срок составляет менее чем один год, в течение срока существования соответствующего товарного рынка) относительные размеры долей хозяйствующих субъектов неизменны или подвержены малозначительным изменениям, а также доступ на соответствующий товарный рынок новых конкурентов затруднен;

3) реализуемый или приобретаемый хозяйствующими субъектами товар не может быть заменен другим товаром при потреблении (в том числе при потреблении в производственных целях), рост цены товара не обусловливает соответствующее такому росту снижение спроса на этот товар, информация о цене, об условиях реализации или приобретения этого товара на соответствующем товарном рынке доступна неопределенному кругу лиц.

Поскольку одним из условий определения временного интервала при проведении анализа рынка является неизменность (или несущественное изменение) долей участников данного рынка был выбран следующий временной интервал исследования – с 01.01.2009 года до 29.03.2010 года (до момента передачи одним из собственников– ИП Ч., имущества другому хозяйствующему субъекту).

Таким образом, в рассматриваемый период присутствует совокупность всех критериев определения доминирующего положения:

1. Рынок аренды недвижимого имущества под склады временного хранения открытого типа на территории недвижимого имущества, используемого под СВХ открытого типа при Пальниковском таможенном посту Пермского края относится к типу высококонцентрированного.

Совокупная доля двух хозяйствующих субъектов: ИП С. (ул. Встречная, 10, д.Кондратово, Кондратовское с\п, 614506) и ИП Ч. (ул.Революции, 3-88, г.Пермь, 614000) в рассматриваемый период на указанном рынке составляла 100%.

2. Доли оставались неизменными на протяжении временного интервала исследования рынка: с начала 2009 года по 29.03.2010, т.е. больше года;

3. В соответствии со статьей 4 Закона «О защите конкуренции» *взаимозаменяемые товары* - товары, которые могут быть сравнимы по их функциональному назначению, применению, качественным и техническим характеристикам, цене и другим параметрам таким образом, что приобретатель действительно заменяет или готов заменить один товар другим при потреблении (в том числе при потреблении в производственных целях).

Товарный рынок - сфера обращения товара (в том числе товара иностранного производства), который не может быть заменен другим товаром, или взаимозаменяемых товаров, в границах которой (в том числе географических) исходя из экономической, технической или иной возможности либо целесообразности приобретатель может приобрести товар, и такая возможность либо целесообразность отсутствует за ее пределами.

Недвижимое имущество, используемое под склад временного хранения в силу

таможенного законодательства должно обладать определенными критериями и соответствовать установленным требованиям.

Таким образом, аренда недвижимого имущества, используемого под СВХ и аренда недвижимого имущества (под склады, офисы и пр.) не являются взаимозаменяемыми товарами.

Учитывая также то, что услуги СВХ открытого типа и услуги СВХ закрытого типа не являются взаимозаменяемыми, аренда недвижимого имущества, используемого под СВХ открытого типа не имеет взаимозаменителей.

4. Рынок аренды недвижимого имущества, используемого под СВХ открытого типа, является смежным с рынком оказания услуг складов временного хранения открытого типа.

Рост стоимости аренды недвижимого имущества не обусловливает соответствующее такому росту снижение спроса на этот товар, так как покупателями на рынке аренды недвижимого имущества, используемого под СВХ открытого типа являются владельцы складов временного хранения открытого типа, являющиеся, в свою очередь, продавцами на рынке оказания услуг складов временного хранения открытого типа.

Рынок оказания услуг складов временного хранения открытого типа в границах Пермского края является высококонцентрированным.

Рост стоимости аренды недвижимого имущества не влияет на условия обращения товара на рынке оказания услуг складов временного хранения открытого типа, так как в силу доминирующего положения владельцы складов временного хранения увеличение своих расходов (затрат) перепредъявляют потребителям услуг складов временного хранения открытого типа, при этом не теряя ни потребителей, ни прибыль, что подтверждается материалами дела: при увеличении стоимость аренды для ООО «УралВЭДсклад» на 42% (аренда выросла с 942 200 руб. до 1 344 290 руб.), количество арендаторов не изменилось.

Ценовая политика арендодателей недвижимого имущества, используемого под СВХ открытого типа, напрямую влияет на стоимость услуг складов временного хранения открытого типа, владельцы которых арендуют недвижимое имущество для осуществления своей деятельности.

На основании вышеизложенного Комиссия по рассмотрению дела приходит к следующему выводу.

В силу своего доминирующего положения на рынке аренды недвижимого имущества, используемого под склады временного хранения открытого типа арендодатели – ИП С. и ИП Ч. способны воздействовать на общие условия обращения товара на рынке предоставления услуг складов временного хранения открытого типа.

2. **Цена, установленная ИП С. и ИП Ч. на рынке аренды недвижимого имущества, используемого под склад временного хранения открытого типа является монопольно высокой.**

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 6 Федерального закона «О защите конкуренции» монопольно высокой ценой товара является цена, установленная занимающим доминирующее положение хозяйствующим субъектом, если эта цена превышает сумму необходимых для производства и реализации такого товара расходов и прибыли и цену, которая сформировалась в условиях конкуренции на товарном рынке, сопоставимом по составу покупателей или продавцов товара, условиям обращения товара, условиям доступа на товарный рынок, государственному регулированию, включая налогообложение и таможенно-тарифное регулирование (далее - сопоставимый товарный рынок), при наличии такого рынка на территории Российской Федерации или за ее пределами.

На территории Российской Федерации отсутствует конкурентный товарный рынок, сопоставимый по составу продавцов и покупателей, условиям обращения товара, условиям доступа на товарный рынок.

Для рассмотрения настоящего дела был направлен запрос во все территориальные органы ФАС России с просьбой предоставить информацию о цене аренды недвижимого имущества, используемого под СВХ открытого типа, которая сформировалась в условиях конкуренции на товарном рынке, сопоставимом по составу покупателей или продавцов товара, условиям обращения товара, условиям доступа на товарный рынок, государственному регулированию, включая налогообложение и таможенно-тарифное регулирование. Опрос территориальных управлений ФАС России свидетельствует о том, что на территории субъектов Российской Федерации конкурентный товарный рынок, сопоставимый по составу продавцов и покупателей, условиям обращения товара, условиям доступа на товарный рынок отсутствует.

Недвижимое имущество, используемое под СВХ открытого типа, рассматриваемое в настоящем деле №818-11-А:

1) нежилой 2-этажный прирельсовый склад общей площадью 3072,4 кв.м. согласно экспликации из технического паспорта находящийся по адресу Пермский край Добрянский район, Краснослудское с/п ст. Пальники Здание принадлежит Ответчикам на праве собственности:

- С (1/2 доли)

- Ч (1/2 доли)

и выданы Свидетельства о государственной регистрации права и 59 БА 0964141 и 59 БА 0964140 о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись 59-5905/040/2008-130.

2) земельный участок, площадью 4 522 кв.м с кадастровым номером 59:18:0500101:317 по адресу Пермский край Добрянский район Краснослудское с/п ст. Пальники, земельный участок принадлежит Ответчикам на праве собственности.

3) часть 1-этажного кирпичного здания цеха №1 согласно экспликации из

технического паспорта под №№ 1, 2,3,4,5,6,41,42,43,44,45,46,47,48,49 общей площадью 2 055 кв. м. (две тысячи пятьдесят пять) по адресу Пермский край Добрянский район ст. Пальники Краснослудское с/п. Помещение принадлежит Ответчикам на праве собственности.

- Ч (1/2 доли);

- С (1/2 доли);

и выданы Свидетельства о государственной регистрации права 59 БА 360349 и 59 БА 360348 о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 59-59-05/026/2006-321.

4) земельный участок, площадью 10397 кв.м. с кадастровым номером 59:18:0500101:312 по адресу Пермский край Добрянский район Краснослудское с/п ст. Пальники, земельный участок принадлежит Ответчикам на праве собственности.

5) нежилой 1-этажный арочный склад общей площадью 757 (семьсот пятьдесят семь) кв.м. находящийся по адресу Пермский край Добрянский район, Краснослудское с/п ст. Пальники. Здание принадлежит Ответчикам на праве собственности:

- С (1/2 доли);

- Ч (1/2 доли);

и выданы Свидетельства о государственной регистрации права и 59 БА 0965777 и 59 БА 0965441 о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись 59-59-05/040/2008-222.

6) Земельный участок, площадью 1 890 (одна тысяча восемьсот девяносто) кв.м., кадастровый номер <...> :18:050 0101:316, расположенный по адресу Пермский край, Добрянский район, Краснослудское с/п, ст. Пальники, земельный участок принадлежит Ответчикам на праве собственности:

- С (1/2 доли);

- Ч (1/2 доли);

и выданы Свидетельства о государственной регистрации права 59 БА 112229 и 59 БА 112228.

В рамках рассмотрения дела, ИП С. и ИП Ч. были представлены документы (вх. №18741-12 от 17.02.2012), подтверждающие затраты предпринимателей на осуществление деятельности, а также книга учета доходов за 2009 и 2010 годы.

Определением об отложении дела №818-11-А от 22.02.2012 у ответчиков дополнительно была запрошена информация, в том числе, сведения о расходах и доходах, полученных от сдачи в аренду недвижимого имущества, расположенного по адресу Пермский край, г. Добрянка, ст. Пальники (в виде таблицы согласно приложению).

Таким образом, у ответчиков была запрошена информация о том, какие именно из представленных затрат относятся исключительно к расходам, связанным со сдачей в аренду недвижимого имущества, используемого под СВХ открытого типа, а также какая часть из полученных доходов относится к доходам от сдачи в аренду недвижимого имущества под СВХ открытого типа.

На указанный запрос, от предпринимателей поступило ходатайство об отложении срока предоставления документов (вх.№4025-12 от 28.03.2012), а также ответ (вх. №6896-12 от 18.05.2012), согласно которому ответчики сообщили, что поскольку они находятся на упрощенной системе налогообложения, при которой объектом налогообложения являются лишь доходы, следовательно, расходы предпринимателями не учитываются.

Также, ответчиками было указано, что ими были представлены все первичные документы, подтверждающие понесенные ими затраты.

Из представленных документов Комиссией установлено следующее.

Совокупный размер расходов ИП Ч. и ИП С. (без учета налоговых отчислений) за 2009 год составил 14 706 945 руб., из них 11 816 529 руб. приходится на капитальные вложения (такие как: монтаж канализационных емкостей, устройство наружных сетей канализации, устройство железнодорожных путей, ворот, прирельсового склада, устройство железобентонных полов цеха №1, монтаж оконных решеток цеха №1, установка окон и др.), что составляет 80% всех расходов ИП С. и ИП Ч.

Совокупный доход ИП С. и ИП Ч. за 2009 год составил 67 999 493 руб., из них 26 888 081 руб. составили доходы от аренды недвижимого имущества под СВХ открытого типа.

Рентабельность – эффективность, прибыльность, доходность предприятия или предпринимательской деятельности. Количественно рентабельность исчисляется как частное от деления прибыли на затраты, расход ресурсов, обеспечивающих получение прибыли <*>

<> Райзберг Б.А., Лозовский Л.Ш., Стародубцева Е.Б. "Современный экономический словарь" (ИНФРА-М, 2006)*

Если рассчитать рентабельность и включить в расчет полностью все, в том числе капитальные вложения, то получится: **прибыль / расходы**

прибыль = общий доход – совокупный расход,

следовательно: (общий доход – совокупный расход) / совокупный расход = (67 999 493 руб. – 14 706 945 руб.) / 14 706 945 руб. = 362,36% - общая рентабельность экономической деятельности ответчиков.

Помимо сдачи недвижимого имущества под СВХ открытого типа, ИП С. и ИП Ч. также сдают в аренду помещения под офисы, а также простые складские помещения.

Ответчики не выделили отдельно расходы, связанные со сдачей в аренду недвижимого имущества под СВХ.

Предположим, что все представленные затраты связаны с арендой недвижимого имущества, используемого под СВХ открытого типа, то можно получить следующий расчет:

(доход от аренды недвижимости под СВХ – совокупный расход) / совокупный расход = (26 888 081 руб. – 14 706 945 руб.) / 14 706 945 руб. = 82,83% - рентабельность хозяйственной деятельности ответчиков по сдаче в аренду недвижимого имущества под СВХ открытого типа.

Норма прибыли - отношение годовой прибыли к авансированному на ее получение капиталу (норма прибыли на активы, инвестиции) или к затратам, понадобившимся для ее получения (норма рентабельности). Принято считать, что норма прибыли (рентабельность) от 15 до 50% вполне приемлема, а свыше 100% относится к сверхприбыли. При этом следует иметь в виду, что авансируемый капитал способен приносить прибыль в течение ряда лет <*>.

<> Райзберг Б.А., Лозовский Л.Ш., Стародубцева Е.Б. "Современный экономический словарь" (ИНФРА-М, 2006)*

Как было отмечено выше, более 80% представленных затрат относятся к капитальным вложениям и могут приносить доход в течение нескольких лет, следовательно, для более корректного расчета необходимо капитальные вложения поделить на срок службы тех объектов, в отношении которых были сделаны данные вложения.

Следовательно, рентабельность в таком случае существенно возрастет.

Например, если распределить капитальные вложения на 5 лет, то соответственно рентабельность вырастет в пять раз:

1) 11 816 529 руб. / 5 лет + (14 706 945 руб. - 11 816 529 руб.) = 5 253 722 руб. = совокупный расход, где (14 706 945 руб. - 11 816 529 руб.) это размер ежегодных периодических расходов, включающих затраты на электроэнергию, вывоз твердых бытовых отходов, амортизацию имущества и др.

2) (доход от аренды недвижимости под СВХ – совокупный расход) / совокупный расход = (26 888 081 руб. – 5 253 722 руб.) / 5 253 722 руб. = 411,79%, что в 4,97 раза превышает рентабельность при включении суммы всех капитальных вложений в один год.

В этом случае, рентабельность деятельности ИП С. и ИП Ч. от сдачи в аренду недвижимого имущества, используемого под СВХ открытого типа составляет 412%.

Рассматриваемый в настоящем деле временной интервал – с 01.01.2009 года до 29.03.2010 года (до момента передачи одним из собственников – ИП Ч., имущества другому хозяйствующему субъекту).

В 1 квартале 2010 года существенного изменения в формировании стоимости услуг не установлено, что позволяет комиссии сделать следующий вывод.

Цена аренды недвижимого имущества, используемого под СВХ открытого типа, установленная ИП С. и ИП Ч. в 2009 году и 1 квартале 2010 года превышает сумму необходимых для осуществления данного вида деятельности расходов и прибыли.

Также, Управлением сделаны запросы (исх.№2094-12, исх.№2093-12, исх.№2092-12, исх.№2095-12) в муниципальные и государственные органы, обладающие сведениями о стоимости аренды государственного или муниципального недвижимого имущества в целях осуществления предпринимательской деятельности.

Согласно информации представленной Территориальным Управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом по Пермскому краю (вх.№3962-12 от 27.03.2012) установлены следующие размеры арендной платы за имущество расположенное в г.Добрянка:

- 2,77 руб. / кв.м. в месяц;

- 2,24 руб. / кв.м. в месяц.

Согласно информации представленной Администрацией Добрянского муниципального района Пермского края (вх.№3696-12 от 22.03.2012) размеры арендной платы за недвижимое имущество расположенное на территории Добрянского муниципального поселения составляет 17 592 рубля за 1000 кв.м. в год. (т.е. 17 592 / 1000 / 12 = 1,46 руб. / кв.м. в месяц).

Установленная ответчиками стоимость аренды недвижимого имущества, используемого под СВХ открытого типа составляет:

- согласно договору №33-ар от 16.02.2009 с ЗАО «Рост-Имэк» - 3 127 000 руб./мес., за земельный участок 10 397 кв.м. и склады 2 055 кв.м. и 3 072,4 кв.м.;

- согласно договору №32-ар от 16.02.2009 с ООО «ВЭД-Партнер» - 435 000 руб./мес., за земельный участок 1 890 кв.м. и склад 757 кв.м.;

- согласно договору №43-ар от 07.08.2009 с ООО «УралВЭДсклад» - 942 000 руб./мес., за земельный участок 10 397 кв.м. и склад 2 055 кв.м.

При этом, как указано в договоре №32-ар от 16.02.2009 с ООО «ВЭД-Партнер» стоимость аренды рассчитывается следующим образом: 300 руб. за кв.м. складских помещений и 110 руб. за кв.м. земли.

Если применить такое же соотношение (примерно 3 / 1) стоимости аренды склада к стоимости аренды земли, можно рассчитать примерную стоимость 1 кв.м. земли и складских помещений и по другим договорам (с ЗАО «Рост-Имэк» и ООО УралВЭДсклад»):

1. 5127 * 3x + 10397 * x = 3 127 000; где x – стоимость аренды 1 кв.м. земли в месяц, 3x – стоимость аренды 1 кв.м. склада в месяц, следовательно, x = 121,3 руб., а 3x = 363,9 руб.

2. 2055 * 3x + 10397 * x = 942 000; где x – стоимость аренды 1 кв.м. земли в месяц, 3x – стоимость аренды 1 кв.м. склада в месяц, следовательно, x = 56,87 руб., а 3x = 170,63 руб.

В соответствии с ч.1 ст.8 Конституции Российской Федерации гарантируются единство экономического пространства, свободное перемещение товаров, услуг и финансовых средств, поддержка конкуренции, свобода экономической деятельности.

Согласно ч.1 ст.421 гражданского кодекса Российской Федерации (далее ГК РФ) граждане и юридические лица свободны в заключении договора.

В соответствии с ч.1 ст.424 исполнение договора оплачивается по цене, установленной соглашением сторон.

Следовательно, законодательством Российской Федерации установлена свобода и самостоятельность действий хозяйствующих субъектов, осуществляющих предпринимательскую деятельность.

Вместе с тем, ч.2 ст.209 ГК РФ устанавливает, что собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

При этом, в силу ч.1 ст.10 ГК РФ не допускается использование гражданских прав в целях ограничения конкуренции, а также злоупотребление доминирующим положением на рынке.

Таким образом, хозяйствующие субъекты, при осуществлении предпринимательской деятельности, должны также руководствоваться принципом разумности и добросовестности, не нарушая прав третьих лиц.

В рассматриваемом деле, ответчиками установлена монопольно высокая стоимость аренды недвижимого имущества, используемого владельцами склада временного хранения открытого типа для осуществления своей деятельности, что привело к установлению высокой стоимости самих услуг СВХ открытого типа.

Установление высокой стоимости услуг СВХ открытого типа ущемляет интересы потребителей данных услуг. Такое ущемление интересов потребителей услуг складов временного хранения стало возможном вследствие установления ответчиками высокой стоимости арендных платежей.

Следовательно, ИП С. и ИП Ч., используя свое доминирующе положение на рынке аренды недвижимого имущества, используемого под СВХ открытого типа в границах недвижимого имущества, используемого под СВХ открытого типа при Пальниковском таможенном посту, установили монопольно высокую стоимость аренды такого недвижимого имущества, тем самым нарушив п.1 ч.1 ст.10

Федерального закона «О защите конкуренции».

На основании вышеизложенного и руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 2 и 7 статьи 39.1, частью 1 – 4 статьи 41, частью 1 статьи 48 Федерального закона от 27.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»

Р Е Ш И Л А:

1. Признать положение ИП С. и ИП Ч. доминирующим на рынке аренды недвижимого имущества, используемого под склады временного хранения открытого типа в территориальных границах недвижимого имущества используемого под СВХ открытого типа при Пальниковском таможенном посту Пермского края в силу статьи 5 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. Признать действия ИП С. и ИП Ч. по установлению стоимости аренды недвижимого имущества, используемого под СВХ открытого типа в 2009, 1 квартале 2010 года нарушением пункта 1 части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

3. Выдать ИП С. предписание об устранении выявленных нарушений путем прекращения злоупотребления доминирующим положением, в части установления монопольно высокой стоимости за аренду недвижимого имущества, используемого под СВХ открытого типа, и установить стоимость аренды такого имущества в соответствии с реальными затратами, понесенными на осуществление данного вида деятельности и разумной прибылью.

4. С учетом того, что 31.01.2012 ИП Ч. прекратила деятельность в качестве индивидуального предпринимателя и продала долю в недвижимом имуществе, используемом под СВХ открытого типа предписание ИП Ч. не выдавать.

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

ПРЕДПИСАНИЕ

по делу № 818-11–А о прекращении нарушений

антимонопольного законодательства

17 августа 2012 года **г. Пермь**

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Пермскому краю по рассмотрению дела по признакам нарушения антимонопольного законодательства (далее Комиссия Пермского УФАС России) руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции", на основании своего решения от 17.08.2012г. по делу № 818-11-А о нарушении ИП С. и ИП Ч. пункта 1 части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в части установления, поддержания монопольно высокой цены на услуги предоставления недвижимого имущества в аренду под склады временного хранения открытого типа

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Индивидуальному предпринимателю С. прекратить нарушение пункта 1 части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», а именно:

1.1. Индивидуальному предпринимателю С. не устанавливать монопольно высокую стоимость аренды недвижимого имущества, используемого под СВХ открытого типа.

1.2. Индивидуальному предпринимателю С. установить стоимость аренды недвижимого имущества, используемого под СВХ открытого типа в соответствии с расходами на данный вид деятельности и разумной прибылью, для чего:

- затраты на капитальные вложения распределять на срок службы объектов капитальных вложений (в соответствии с нормами амортизационных отчислений);

- затраты, связанные с деятельностью по передаче недвижимого имущества в аренду под склады временного хранения открытого типа выделять и учитывать отдельно от иных затрат.

2. ИП С. направить в адрес Пермского УФАС России информацию об исполнении п.1 настоящего предписания **в срок до 01 октября 2012 года.**

Предписание может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его выдачи.

Примечание. В соответствии с ч. 2.1 ст. 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях невыполнение в установленный срок

законного решения, предписания федерального антимонопольного органа, его территориального органа о прекращении ограничивающих конкуренцию соглашений и (или) согласованных действий и совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции

влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от восемнадцати тысяч до двадцати тысяч рублей либо дисквалификацию на срок до трех лет; на юридических лиц - от трехсот тысяч до пятисот тысяч рублей.

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