

## РЕШЕНИЕ

г. Уфа, ул. Пушкина, 95

Резолютивная часть решения оглашена 06.12.2012

В полном объеме решение изготовлено 20.12.2012

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Башкортостан по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

.....

рассмотрев дело о нарушении антимонопольного законодательства по признакам нарушения пункта 2 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», возбужденного в отношении Комитета по управлению муниципальной собственностью Администрации городского округа г. Уфа (450054, Республика Башкортостан, г. Уфа, Пр. Октября, 56/3) ,

### УСТАНОВИЛА:

В адрес Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Башкортостан поступило заявление ООО «Вернисаж» от 18.10.2012 вх. № 14914 на предмет проверки соответствия антимонопольному законодательству действий Комитета по управлению муниципальной собственностью городского округа г. Уфа Республики Башкортостан при заключении договора купли-продажи помещения, расположенного по адресу: городской округ город Уфа Республики Башкортостан, Калининский район, ул. Первомайская, 43», в котором указано следующее:

Комитет по управлению муниципальной собственностью городского округа город Уфа Республики Башкортостан направил в адрес ООО «Вернисаж» проект договора купли продажи от 20 февраля 2012.

Не согласившись с ценой договора, ООО «Вернисаж» подписал договор с протоколом разногласий, который был отклонен Комитетом по управлению муниципальной собственности. В связи с указанными обстоятельствами ООО «Вернисаж» было вынуждено обратиться в Арбитражный суд Республики Башкортостан с иском об определении условий договора.

Решением Арбитражного суда Республики Башкортостан от 22 июня 2012 по делу №А07-6323/2012 установлено, исковые требования ООО «Вернисаж»

удовлетворить, а именно принять пункты 1.2, 2.1, 3.1.1 договора купли-продажи объекта муниципального нежилого фонда с рассрочкой платежа от 20.02.2012, оформленного между Комитетом по управлению собственностью городского округа город Уфа Республики Башкортостан и обществом с ограниченной ответственностью «Вернисаж», в отношении нежилых помещений первого этажа пятиэтажного жилого здания, расположенного по адресу: городской округ город Уфа, Калининский район, ул. Первомайская, 43, общей площадью 238,4 кв.м, номера помещений: 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,20ав определенной редакции.

Постановлением Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 23 августа 2012 по делу №А07-6323/2012 данное решение оставлено без изменений.

29 августа 2012 года в Комитет по управлению собственностью городского округа город Уфа Республики Башкортостан ООО «Вернисаж» направило письмо с просьбой заключить договор в соответствии со вступившим в силу судебным актом, ответ на данное обращение был получен 10 октября 2012 года, из его содержания следует, что Комитет по управлению собственностью городского округа город Уфа Республики Башкортостан откладывает решение о заключении договора до момента рассмотрения кассационной жалобы.

ООО «Вернисаж» указывает, что 24 сентября 2012 повторно направил в Комитет по управлению собственностью городского округа город Уфа Республики Башкортостан письмо, к которому были приложены договор купли-продажи, подготовленный в соответствии с решением суда и подписанный со стороны ООО «Вернисаж», акт приема передачи, однако Комитет по управлению муниципальной собственностью городского округа города Уфа РБ продолжал уклоняться от подписания договора купли-продажи помещений на определенных судом условиях.

В соответствии с частью 1 статьи 39 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» антимонопольный орган в пределах своих полномочий возбуждает и рассматривает дела о нарушении антимонопольного законодательства, принимает по результатам их рассмотрения решения и выдает предписания. Основанием для возбуждения и рассмотрения антимонопольным органом дела о нарушении антимонопольного законодательства является заявление юридического или физического лица (п. 2 ч. 2 ст. 39 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»).

На основании вышеизложенного в соответствии с частями 1, 2 статьи 39 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Башкортостанским УФАС России было принято решение о возбуждении дела № А-342/15-12 и создании комиссии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства по признакам нарушения пункта 2 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

В ходе рассмотрения дела №А-342/15-12 Комитет по управлению муниципальной собственностью городского округа города Уфа РБ заявил ходатайство об отложении дела в связи с рассмотрением дела аналогичного содержания в Федеральном арбитражном суде Уральского округа.

В связи с рассмотрением дела по тому же предмету спора, между теми же сторонами в Федеральном арбитражном суде Уральского округа и в связи с поступлением ходатайства со стороны ответчика Комиссия решила отложить рассмотрение дела.

Постановлением Федеральным арбитражным судом Уральского округа от 27.11.2012 (в полном объеме изготовлено 28.11.2012) решение Арбитражного суда Республики Башкортостан от 22.06.2012 по делу № А07-6323/2012 и постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 23.08.2012 по тому же делу оставлены без изменения, кассационная жалоба Комитета по управлению муниципальной собственностью администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан - без удовлетворения.

Изучив все представленные документы и материалы, заслушав и исследовав доказательства, возражения и пояснения лиц, участвующих в деле, проведя анализ и оценку обстоятельств дела, Комиссия Башкортостанского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства пришла к следующим выводам:

Комиссией установлено, что между Комитетом по управлению муниципальной собственностью Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан и ООО «Вернисаж» заключен договор аренды от 12.05.2011 г. № 23981.1, сроком действия до 26.03.2012 г. Договор в установленном законом порядке зарегистрирован в Управлении Федеральной регистрационной службы по Республике Башкортостан, что следует из штампа на договоре аренды. Указанное помещение принадлежит на праве собственности муниципальному образованию городской округ город Уфа Республики Башкортостан, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации.

Руководствуясь Федеральным законом от 22.07.2008 г. № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменения в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - ФЗ № 159-ФЗ), 16 февраля 2012 года Комитет по управлению муниципальной собственностью Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан направил Обществу с ограниченной ответственностью «Вернисаж» письмо исх. № КС 751 с предложением реализовать преимущественное право на приобретение арендуемого имущества, расположенного по адресу: город Уфа, Республика Башкортостан, Калининский район, ул. Первомайская, д. 43, общей площадью 238,4 кв.м., номера помещений: 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20, 20а, с приложением Постановления Главы Администрации городского округа город Уфа от 13.02.2012 года № 275 об условиях приватизации объекта муниципального нежилфонда и проекта договора купли-продажи недвижимого имущества с рассрочкой платежа и залога (оферту) от 20.02.2012 года.

Условиями приватизации определен способ приватизации нежилых помещений здания, расположенного по адресу: город Уфа, Республика Башкортостан, Калининский район, ул. Первомайская, д. 43, общей площадью 238,4 кв.м. – реализация преимущественного права арендатора (субъекта малого и среднего предпринимательства) на приобретение арендуемого имущества. Арендуемое помещение предложено к выкупу по цене 10766000 рублей, включая НДС.

16.03.2012 ООО «Вернисаж» в адрес Комитета по управлению муниципальной собственностью городского округа г. Уфа Республики Башкортостан направило письмо, в котором выразил намерение заключить договор купли-продажи приватизируемого муниципального недвижимого имущества, но с изменением продажной цены, исходя из отчета ООО «Регион – Консалтинг» - по цене 7696665 руб., за вычетом налога на добавленную стоимость в размере 1 385 390 руб. В качестве приложения к данному письму был представлен протокол разногласий.

Письмом от 23.03.2012 г. № КС3217 предложение ООО «Вернисаж» об изменении условия договора о цене было отклонено. Перечисленные обстоятельства послужили основанием для обращения ООО «Вернисаж» в Арбитражный суд Республики Башкортостан. Преимущественное право на приобретение арендуемых помещений в собственность предоставляется субъектам малого и среднего предпринимательства при условии, что арендуемое имущество находится в их временном владении и (или) временном пользовании непрерывно в течение трех и более лет со дня вступления в силу Федерального закона №159-ФЗ в соответствии с договорами аренды такого имущества; арендная плата за аренду такого имущества перечислялась надлежащим образом, площадь арендуемых помещений не превышает установленные законами субъектов Российской Федерации предельные значения площади арендуемого имущества; арендуемое имущество не включено в утвержденный в соответствии с ч. 4 ст. 18 ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» перечень государственного или муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) пользование субъектам малого и среднего предпринимательства.

Согласно ст. 3 Федерального закона от 22.07.2008 №159-ФЗ « Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее Федерального закона 22.07.2008 159-ФЗ) субъекты малого и среднего предпринимательства при возмездном отчуждении арендуемого имущества из государственной собственности субъекта Российской Федерации или муниципальной собственности пользуются преимущественным правом приобретения такого имущества по цене, равной его рыночной стоимости и определенной независимым оценщиком в порядке, установленном Федеральным законом от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Арбитражный суд Республики Башкортостан принял решение требования Общества с ограниченной ответственностью «Вернисаж» удовлетворить и принять пункты 1.2, 2.1., 3.1.1 договора купли-продажи объекта муниципального нежилого фонда с рассрочкой платежа от 20.02.2012 г., оформленного между Комитетом по

управлению собственностью городского округа город Уфа Республики Башкортостан и обществом с ограниченной ответственностью «Вернисаж», в отношении нежилых помещений первого этажа пятиэтажного жилого здания, расположенного по адресу: городской округ город Уфа, Калининский район, ул. Первомайская, 43, общей площадью 238,4 кв.м., номера помещений: 1, 2, 3, 4, 5, 6,, 7, 8, 9, 10, 11, 12,13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 20а в следующей редакции:

Пункт 1.2: «В соответствии с условиями настоящего Договора Продавец продает, а Покупатель приобретает в собственность объект муниципального нежилого фонда - нежилые помещения первого этажа пятиэтажного жилого здания, расположенного по адресу: городской округ город Уфа Республики Башкортостан, Калининский район, ул. Первомайская, д. 43, общей площадью 238,4 кв.м., номера помещений: 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20, 20а. Характеристики Объекта приведены из технического паспорта по состоянию на 26.03.2009 г. (литера А), инвентарный номер <...> ».

Пункт 2.1.: «Покупатель уплачивает Продавцу стоимость Объекта в размере 9123728 рублей 81 копейка (Девять миллионов сто двадцать три тысячи семьсот двадцать восемь рублей 81 копейка). Стоимость Объекта равна его рыночной стоимости, определенной независимым оценщиком в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации за вычетом налога на добавленную стоимость в размере 18%, что составляет 1642271 рублей 19 копеек (Один миллион шестьсот сорок две тысячи двести семьдесят один рубль 19 копеек)».

Пункт 3.1.1: «Покупатель уплачивает Продавцу:

Первый платеж в размере 10 (десяти) процентов, что составляет 912372 рублей 88 копеек (Девятьсот двенадцать тысяч триста семьдесят два рубля 88 копеек), перечисляется на счет по реквизитам, указанным Продавцом, в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня заключения настоящего договора. Днем исполнения обязательства Покупателя по оплате Объекта считается день поступления денежных средств на счет Продавца».

Постановлением Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда и Федерального суда Уральского округа решение суда первой инстанции осталось в силе.

Постановлением Федеральным арбитражном судом Уральского округа от 27.11.2012 решение Арбитражного суда Республики Башкортостан от 22.06.2012 по делу № А07-6323/2012 и постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 23.08.2012 по тому же делу оставлены без изменения, кассационная жалоба Комитета по управлению муниципальной собственностью администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан - без удовлетворения.

В соответствии со статьей 271 части 5 Арбитражного процессуального кодекса РФ постановление арбитражного суда апелляционной инстанции вступает в законную силу со дня его принятия, что обязывает Комитет по управлению муниципальной собственностью городского округа город Уфа Республики Башкортостан подписать договор купли-продажи приватизируемого

муниципального недвижимого имущества с ООО «Вернисаж» 23.08.2012. Однако Комитет по управлению муниципальной собственностью городского округа город Уфа Республики Башкортостан подписал договор купли-продажи нежилого фонда с рассрочкой платежа только 04.12.2012.

Таким образом, своими действиями Комитет по управлению муниципальной собственностью городского округа город Уфа Республики Башкортостан уклонялся от заключения договора купли продажи недвижимости и продолжал получать арендные платежи за выкупаемое помещение, тем самым причиняя убытки ООО «Вернисаж» и получал преимущества в виде дополнительного дохода от предпринимательской деятельности в виде сдачи объектов недвижимости в аренду.

Ст. 1 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что гражданское законодательство основывается на признании равенства участников регулируемых им отношений, необходимости беспрепятственного осуществления гражданских прав. Ст. 34 Конституции РФ каждому гарантируется право на свободное использование своих способностей и имущества для предпринимательской и иной не запрещенной законом экономической деятельности.

Согласно пункту 2 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-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, 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 запрещаются необоснованное препятствование осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами, в том числе путем установления не предусмотренных законодательством Российской Федерации требований к товарам или к хозяйствующим субъектам.

Данная норма носит императивный (безусловный) характер, при этом доказывания факта ограничения конкуренции не требуется.

Кроме того, отметим, что целями законодательства о конкуренции являются обеспечение единства экономического пространства, свободного перемещения товаров, свободы экономической деятельности в Российской Федерации, защита конкуренции и создание условий для эффективного функционирования товарных рынков, а сферой применения – отношения, которые связаны с защитой конкуренции, в том числе с предупреждением и пресечением монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции, и в которых участвуют российские юридические лица и иностранные юридические лица, федеральные органы исполнительной власти, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, иные осуществляющие функции указанных органов органы или организации, а также государственные внебюджетные фонды, центральный банк Российской Федерации, физические лица, в том числе индивидуальные предприниматели (статьи 1 и 3 Федерального

закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции»).

Исходя из содержания норм антимонопольного законодательства, в частности статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», указанные запреты ориентированы на органы публичной власти и распространяются на акты и действия указанных органов в сфере публичных правоотношений. Данные запреты преследуют цель предотвращения негативного влияния органов власти на конкурентную среду с помощью административных, властных методов воздействия.

Таким образом, руководство Комитета по управлению муниципальной собственностью городского округа г. Уфа Республики Башкортостан Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан фактически нарушает право выкупа арендуемых ООО «Вернисаж» помещений, предоставленное ему Федеральным законом № 159-ФЗ от 22.07.2008 г. «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», чем нарушает права юридического лица.

Уклоняясь от заключения договора купли продажи недвижимости, Комитет получал арендные платежи за выкупаемое помещение, чем причинял убытки ООО «Вернисаж».

Необходимо отметить, что ООО «Вернисаж» вынужденно оплачивая арендные платежи, взимаемые Комитетом по управлению муниципальной собственностью городского округа г. Уфа Республики Башкортостан, нес расходы, которые мог использовать на иные нужды, тем самым ООО «Вернисаж» было (могло быть) поставлено в неравные условия с другими хозяйствующими субъектами, поскольку формирование финансово-экономической политики предприятия зависит также и от расходов по оплате арендной платы. Таким образом, ответчик не учитывает экономические интересы ООО «Вернисаж», бездействуя в подписании договора. Между тем ООО «Вернисаж» является коммерческой организацией и в соответствии со ст. 50 Гражданского кодекса Российской Федерации, в качестве основной цели своей деятельности имеют цель извлечение прибыли. Соответственно, из-за бездействия Ответчика несет непредусмотренные расходы, и не может конкурировать на равных с другими участниками рынка осуществляемой деятельности.

Следовательно, установленные в ходе рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства № А-342/15-12 факты свидетельствуют о наличии нарушения положения пункта 2 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в действиях Комитета по управлению муниципальной собственностью городского округа г. Уфа Республики Башкортостан выразившиеся в уклонении от заключения договора с ООО «Вернисаж».

Исходя из вышеизложенного, следует, что в действиях Комитета по управлению муниципальной собственностью городского округа г. Уфа Республики Башкортостан содержится нарушение пункта 2 части 1 статьи 15 Федерального

закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившееся в необоснованном препятствовании осуществлению деятельности ООО «Вернисаж».

Согласно представленной информации (вх. № 18194 от 11.12.2012) Комитет по управлению муниципальной собственностью городского округа город Уфа Республики Башкортостан просил прекратить производство по делу №А-342/15-12 в связи с заключением договора купли-продажи нежилого помещения по адресу: г. Уфа, ул. Первомайская, д.43, общей площадью 238,4 кв.м, между Комитетом по управлению муниципальной собственностью Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан и ООО «Вернисаж», следовательно Комитет по управлению муниципальной собственностью городского округа город Уфа Республики Башкортостан добровольно устранил нарушения.

РЕШИЛА:

Признать Комитет по управлению муниципальной собственностью Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан (450054, Республика Башкортостан, г.Уфа, проспект Октября, 56/3) нарушившим пункт 2 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

Производство по делу №А-342/15-12 в отношении Комитета по управлению муниципальной собственностью Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан по нарушению пункта 2 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» прекратить ввиду добровольного устранения нарушения антимонопольного законодательства по основаниям, предусмотренным п. 1 ч.1 ст. 48 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

В связи с добровольным устранением нарушений Комитету по управлению муниципальной собственностью Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан предписание не выдавать.

Председатель Комиссии



Члены Комиссии

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

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа ст. 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.