

Исх. АР-08/15613 от 17.10.2019

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан (далее – Татарстанское УФАС России) на рассмотрение поступили заявления ООО «Ритейл Инвест+» (вх.11250 от 15.07.2019г.; вх.12157 от 29.07.2019г.) по признакам нарушения антимонопольного законодательства ООО «Деловой мир» (420061, РТ, г. Казань, ул. Космонавтов, д. 59, пом. 5; ИНН: 1655142470, ОГРН: 1071690048319, дата регистрации: 13.08.2007 г.), выразившегося в недобросовестной конкуренции путем препятствования осуществлению предпринимательской деятельности ООО «Ритейл Инвест+».

В ходе рассмотрения материалов заявлений ООО «Ритейл Инвест+», анализа запрошенной информации установлено следующее.

«28» марта 2017 года между ООО «Ритейл Инвест+» и ООО «Аптека Поволжье» был заключен долгосрочный договор №28-03/2017Б5 аренды нежилого помещения (далее по тексту «Договор») с общей площадью 137,7 кв.м. (далее по тексту «Помещение» на 1 этаже здания, расположенному по адресу г. Казань, ул. Белинского, д.5а).

Согласно п.2.1 Договора договор заключен сроком на 10 (десять) лет (срок аренды). В рамках исполнения п.2.6 Договора заключенный договор прошел государственную регистрацию в соответствии с действующим законодательством.

ООО «Ритейл Инвест+», в свою очередь, сдает имущество в субаренду иным организациям (третьим лицам).

«17» октября в 2018 г. Арендатором от ООО «Деловой мир» получено Уведомление о переходе права собственности на объект договора аренды с ООО «Аптека Поволжье» на ООО «Деловой Мир».

ООО «Деловой мир» воспользовалось своим правом, согласованным сторонами в п. 9.1. Договора аренды, на расторжение Договора аренды в одностороннем порядке. ООО «Деловой мир» в предусмотренном законом порядке обратилось в соответствующий регистрирующий орган, с заявлением о расторжении договора аренды №28-03/2017Б5 с 02.03.2019 г.

В адрес ООО «Ритейл Инвест+» поступили письма субарендаторов о том, что представитель ООО «Деловой мир» напрямую обратился к субарендаторам по месту осуществлению их деятельности, вручил уведомление от ООО «Деловой Мир» о расторжении договора аренды, заключенного между ООО «Ритейл Инвест+» и ООО «Аптека Поволжье», оставил свой контактный номер телефона.

Также «22» февраля 2019г. ООО «Деловой Мир» было направлено обращение на имя руководителя городского отделения АО «Татэнергосбыт» с просьбой с «4» марта 2019 года прекратить подачу электроэнергии в нежилое помещение, расположенное по адресу г. Казань, ул. Белинского. 5А, в связи с производством в указанном объекте ремонтно-восстановительных работ. В связи с тем, что ООО «Ритейл Инвест+» имеет прямые договорные отношения с энергоснабжающими организациями, прекращение подачи электроэнергии АО «Татэнергосбыт» не произвело. Тем не менее, ООО «Деловой Мир», действуя без правовых оснований,

недобросовестно и с противоправной целью, прервало подачу электроэнергии в арендуемые помещения, обрезав электропровода.

В соответствии с п.4.1.4. Договора арендодатель обязан с момента передачи помещения по акту приема-передачи и до окончания срока аренды обеспечить круглосуточное снабжение Помещения коммунальными услугами, не допуская прекращения (прерывания) снабжения коммунальными услугами.

В ответе на запрос Татарстанского УФАС России, (вх.№6666 от 23.04.2019г.), ООО «Деловой мир» сообщило, что уведомяло ООО «Ритейл Инвест+» и его контрагентов о процессе расторжения договора аренды нежилого помещения от 28.03.2017 №28-03/2017Б5, заключенного между ООО «Ритейл Инвест+» и ООО «Деловой мир». Одновременно, ООО «Деловой мир» сообщило, что обязательствами по обеспечению принадлежащего на праве собственности объекта какими-либо коммунальными услугами у собственника отсутствуют; решение об обеспечении какими-либо коммунальными и/или эксплуатационными услугами принимается исходя из потребностей собственника.

В соответствии с п.9.1 Договора Арендодатель вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора, расторгнув тем самым договор во внесудебном порядке по только следующим основаниям:

- если Арендатор существенно ухудшает состояние помещения;
- при возникновении однократной задолженности по внесению предусмотренной условиями договора постоянной части арендной платы более чем на 30 (тридцать) календарных дней, независимо от факта ее последующего внесения, с учетом п. 6.2.

Таким образом, Арендодатель имеет право осуществить расторжение заключенного договора в одностороннем порядке только в случае неисполнения договорных условий, связанных с ухудшением состояния помещения, а также возникновении задолженности.

Согласно позиции ООО «Деловой мир», сторонами Договора аренды были оговорены и согласованы условия использования помещения, условия и порядок арендной платы. Со стороны ООО «Ритейл Инвест+» имеются существенные нарушения условий договора. В частности:

Были нарушены сроки оплаты постоянной части арендной платы;

Сторонами договора аренды были согласованы следующие условия: в соответствии с п.4.1.4. Договора, помещение обеспечено электроснабжением с единовременной электрической мощностью не менее 5 кВт по третьей категории надежности. ООО «Ритейл Инвест+», со своей стороны, обязан соблюдать противопожарные правила пользования тепловой и электрической энергией, не допускать перегрузки электросетей и исключить любые действия, вследствие которых могут быть нарушены нормальные условия жизни и отдыха людей (п.5.1.6. Договора). Указанные условия являются существенными, их нарушение влечет ухудшение состояния Помещения. ООО «Ритейл Инвест+», однако, допускает потребление 274,2 кВт в сутки, что противоречит п. 5.1.5, 5.1.6, создает перегрузку электросетей.

Стороны договора аренды также особо оговорили, что переоборудование и перепланировка помещения производится только с письменного согласия арендодателя. ООО «Ритейл Инвест+» произвел перепланировку помещения без какой-либо технической документации (представлена собственнику, несмотря на запросы, не была), не внесены изменения в кадастровый учет помещения. Действия ООО «Ритейл Инвест+» противоречат п.5.1.9. Договора, существенно ухудшают состояние Помещения, что является основанием для расторжения Договора.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан решением №16/149/001/2019-5908 от 13.03.2019 о прекращении прав и обязанностей по договору аренды нежилого помещения по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Белинского, д. 5а, общей площадью 137,7 кв.м. в виде договора аренды нежилого помещения от 28.03.2017 №28-03/2017Б5 между ООО «Ритейл Инвест+» и ООО «Деловой мир» прекратило действие договора, исключила запись в ЕГРН о наличии обременения нежилого помещения по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Белинского, д. 5а, общей площадью 137,7 кв.м. в виде договора аренды нежилого помещения от 28.03.2017 №28-03/2017Б5 между ООО «Ритейл Инвест+» и ООО «Деловой мир».

ООО «Ритейл Инвест+» обжаловало решение Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан №16/149/001/2019-5908 от 13.03.2019 в АС РТ (Дело №А65-9192/2019), вследствие чего решение Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан №16/149/001/2019-5908 от 13.03.2019 о прекращении прав и обязанностей по договору аренды нежилого помещения по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Белинского, д. 5а, общей площадью 137,7 кв.м. в виде договора аренды нежилого помещения от 28.03.2017 №28-03/2017Б5 между ООО «Ритейл Инвест+» и ООО «Деловой мир», признано незаконным.

АС РТ обязал Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан устранить допущенные нарушения прав и законных интересов ООО «Ритейл Инвест+» путем восстановления в Едином государственном реестре недвижимости записи об обременении в виде аренды нежилого помещения по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Белинского, д. 5а, общей площадью 137,7 кв.м. на основании договора аренды нежилого помещения от 28.03.2017 №28-03/2017Б5 между ООО «Ритейл Инвест+» и ООО «Деловой мир».

26.09.2019 11 арбитражный апелляционный суд оставил решение без изменения, а апелляционную жалобу Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан без удовлетворения.

Статьей 310 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) предусмотрено, что односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

В соответствии с условиями ч.2 ст.450 ГК РФ по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только:

1) при существенном нарушении договора другой стороной;

2) в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или договором.

Согласно ст.619 ГК 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 ст.620 ГК РФ по требованию арендатора договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда:

1) арендодатель не предоставляет имущество в пользование арендатору либо создает препятствия пользованию имуществом в соответствии с условиями договора или назначением имущества;

2) переданное арендатору имущество имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены арендодателем при заключении договора, не были заранее известны арендатору и не должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора;

3) арендодатель не производит являющийся его обязанностью капитальный ремонт имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре в разумные сроки;

4) имущество в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

В соответствии с ч.3 ст.450 ГК РФ в случае одностороннего отказа от исполнения договора полностью или частично, когда такой отказ допускается законом или соглашением сторон, договор считается соответственно расторгнутым или измененным.

В соответствии с ч.2 ст.453 ГК РФ при расторжении договора обязательства сторон прекращаются, если иное не предусмотрено законом, договором или не вытекает из существа обязательства.

Согласно ч.2 ст.610 ГК РФ если срок аренды в договоре не определен, договор аренды считается заключенным на неопределенный срок. В этом случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом

другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества за три месяца. Законом или договором может быть установлен иной срок для предупреждения о прекращении договора аренды, заключенного на неопределенный срок.

Таким образом, в договор аренды может быть включено условие о том, что одна из сторон может отказаться от исполнения договора. Такое условие не противоречит закону. Если заключенный на определенный срок договор аренды не содержит положений, допускающих односторонний отказ от его исполнения, он может быть расторгнут только по соглашению сторон либо на основании решения суда (п.п.1 и 2 ст.450 ГК РФ).

Таким образом, действие договора аренды нежилого помещения от 28.03.2017 №28-03/2017Б5 между ООО «Ритейл Инвест+» и ООО «Деловой мир» продолжается, однако обязанности арендатора исполняются, а обязанности арендодателя, в свою очередь, не исполняются.

В силу ст. 14.8 ФЗ «О защите конкуренции» не допускаются иные формы недобросовестной конкуренции наряду с предусмотренными статьями 14.1 - 14.7 настоящего Федерального закона.

В соответствии со статьи 10.bis Парижской конвенции по охране промышленной собственности от 20.03.1883 актом недобросовестной конкуренции считается всякий акт конкуренции, противоречащий честным обычаям в промышленных и торговых делах. В частности, подлежат запрету указания или утверждения, использование которых при осуществлении коммерческой деятельности может ввести общественность в заблуждение относительно характера, способа изготовления, свойств, пригодности к применению или количества товаров.

Согласно пункту 9 статьи 4 Закона о защите конкуренции недобросовестная конкуренция – любые действия хозяйствующих субъектов (группы лиц), которые направлены на получение преимуществ при осуществлении предпринимательской деятельности, противоречат законодательству Российской Федерации, обычаям делового оборота, требованиям добропорядочности, разумности и справедливости и причинили или могут причинить убытки другим хозяйствующим субъектам - конкурентам либо нанесли или могут нанести вред их деловой репутации.

Таким образом, в действиях ООО «Деловой мир» усматриваются признаки нарушения статьи 14.8 Закона о защите конкуренции, выразившиеся в препятствовании осуществлению предпринимательской деятельности ООО «Ритейл Инвест+».

В соответствии с ч. 1 и 2 ст. 39.1 ФЗ «О защите конкуренции», в случае выявления признаков нарушения ст. 14.8 ФЗ «О защите конкуренции», в целях пресечения действий (бездействия), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции и (или) ущемлению интересов других лиц (хозяйствующих субъектов) в сфере предпринимательской деятельности либо ущемлению интересов неопределенного круга потребителей, антимонопольный орган выдает хозяйствующему субъекту предупреждение в письменной форме о прекращении действий (бездействия), либо об устранении причин и условий, способствовавших возникновению такого нарушения, и о принятии мер по

устранению последствий такого нарушения.

В связи с наличием в действиях ООО «Деловой мир» признаков нарушения статьи 14.8 Закона «О защите конкуренции», выразившихся в препятствовании осуществлению предпринимательской деятельности, которые могут причинить убытки ООО «Ритейл Инвест+» (ИНН: 1659129216) и нанести ущерб его деловой репутации, Татарстанское УФАС России на основании статьи 39.1 Закона о защите конкуренции,

ПРЕДУПРЕЖДАЕТ

ООО «Деловой мир» (420061, РТ, г. Казань, ул. Космонавтов, д. 59, пом. 5; ИНН: 1655142470, ОГРН: 1071690048319, дата регистрации: 13.08.2007г.) о необходимости в течение 20 дней с момента получения предупреждения:

прекратить уведомление контрагентов ООО «Ритейл Инвест+» о расторжении договора аренды нежилого помещения от 28.03.2017 №28-03/2017Б5 между ООО «Ритейл Инвест+» и ООО «Деловой мир»,

обеспечить круглосуточное снабжение нежилого помещения по договору аренды от 28.03.2017 №28-03/2017Б5 коммунальными услугами, не допуская прекращения (прерывания) снабжения коммунальными услугами,

обеспечить соблюдение условий заключенного договора аренды нежилого помещения №28-03/2017Б5 от 28.03.2017г.

О выполнении предупреждения сообщить в Татарстанское УФАС России в течение 10 дней с момента исполнения предупреждения, представив подтверждающие документы.

В случае невыполнения в установленный срок предупреждения, Татарстанское УФАС России сообщает, что в соответствии со статьей 39.1 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» будет принято решение о возбуждении в отношении ООО «Деловой мир» дела по признакам нарушения статьи 14.8 Закона о защите конкуренции.

<...>

(должностное лицо)