

РЕШЕНИЕ

по делу № К03-30/15

Санкт-Петербург

Резолютивная часть решения объявлена 15 сентября 2015 года

Полный текст решения изготовлен 29 сентября 2015 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства, назначенная приказом от 16.03.2015 №87,

рассмотрев дело №К03-30/15, возбужденное по признакам нарушения ч.1 ст.15, ч.1, ч.3 ст.17.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) в действиях СПб ГУП «Ритуальные услуги», выразившимся в предоставлении прав владения/пользования третьим лицам государственным имуществом, находящимся в собственности г.Санкт-Петербурга - земельным участком кадастровый номер <...> :11:0560602:12 и находящимися на нем объектами недвижимости лит. З,И,К,О,М,П,Р,С,Н, расположенными по адресу: г.Санкт-Петербург, Шафировский проспект, д.12, без проведения торгов, что могло привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции,

УСТАНОВИЛА:

В Санкт-Петербургское УФАС России поступило заявление ООО «ПСК «Энергия» (в настоящее время ООО «Похоронная служба») на действия ГУП «Ритуальные услуги» при предоставлении права владения/пользования ООО «СПАРУ» зданиями лит. З,И,К,О,М,П,Р,С,Н (далее – Объекты) и земельным участком (кадастровый номер <...> :11:0560602:12) (далее – земельный участок), расположенными по адресу: г.Санкт-Петербург, Шафировский проспект, д.12, находящимися в государственной собственности г.Санкт-Петербурга, без проведения торгов в соответствии со ст.17.1 Закона о защите конкуренции.

ООО «ПСК» в заявлении указало, что ООО «СПАРУ» оказывает ритуальные услуги, в том числе услуги по транспортировке тел умерших, аналогичные услугам ГУП «Ритуальные услуги», находясь на территории Автобазы ГУП «Ритуальные услуги» посредством аренды у ГУП «Ритуальные услуги» Объектов и земельного участка.

Заявитель указал, что ООО «ПСК «Энергия» обращалось в Комитет по управлению городским имуществом (в настоящее время Комитет имущественных отношений,

далее – КУГИ, КИО) и в ГУП «Ритуальные услуги» с просьбой о предоставлении Объектов в аренду, в том числе путем проведения аукциона на право заключения договора аренды в отношении объектов, на которые были получены отказы.

По мнению Заявителя, действия ГУП «Ритуальные услуги» создают дискриминационные (неравные) условия доступа к Объектам в целях осуществления деятельности на рынке ритуальных услуг для иных хозяйствующих субъектов, в частности для ООО «ПСК «Энергия», что запрещено антимонопольным законодательством.

Рассмотрев материалы дела №К03-30/15, документы и информацию, представленные заявителем, КИО, ГУП «Ритуальные услуги», ООО «СПАРУ», заслушав пояснения лиц, участвующих в деле, Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России выявила следующее.

В отношении земельного участка, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Шафировский пр., д. 12, лит 3, кадастровый номер <...> :11:0560602:12 (ранее учтенный с кадастровым номером 78:5606Б:12), площадью 29978 кв.м, между КУГИ и ГУП «Ритуальные услуги» заключен договор аренды от 08.10.2012 № 07/ЗД-05217 сроком до 02.07.2022 для размещения объектов коммунального хозяйства. Согласно п.4.6 указанного договора, арендатор не вправе сдавать земельный участок в субаренду и передавать свои права и обязанности по договору другим лицам (перенаем), за исключением случая, предусмотренного п.6 ст. 18 Федерального закона от 14.11.2002 № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях».

На земельном участке расположены Объекты, закрепленные за ГУП «Ритуальные услуги» на праве хозяйственного ведения (право зарегистрировано в установленном законом порядке), которые ГУП «Ритуальные услуги» самостоятельно не использует. В соответствии со ст.295 ГК РФ, распоряжением КУГИ от 13.08.2001 № 1332-р «О порядке дачи согласия на распоряжение объектами недвижимости, принадлежащими государственным унитарным предприятиям на праве хозяйственного ведения», на основании распоряжения КУГИ от 15.10.2003 № 625-рк (с изменениями от 21.09.2009 № 451-рк) ГУП «Ритуальные услуги» предоставило права владения/пользования ООО «СПАРУ» на основании договоров аренды в отношении следующих объектов:

- часть нежилого здания площадью 962,4 кв.м по адресу: Санкт-Петербург, Шафировский пр., д. 12, лит. 3, общей площадью 1095,6 кв.м, кадастровый номер <...> :5606Б:12:13, административный корпус ГУП «Ритуальные услуги», на основании договора аренды от 15.10.2003 № 1/03 предоставлена ООО «СПАРУ» сроком действия до 26.03.2012 под нежилые цели (АБК), арендная плата 78,7 руб./кв.м в месяц;

- нежилое здание по адресу: Санкт-Петербург, Шафировский пр., д. 12, лит. И, общей площадью 282,4 кв.м, кадастровый номер <...> :5606Б:12:42 на основании договора аренды от 15.10.2003 №2/03 предоставлено ООО «СПАРУ» сроком действия до 26.03.2012 под нежилые цели (помещения ОТК, мастеров ремонтной зоны, склад), арендная плата 65,7 руб./кв.м в месяц;
- часть нежилого здания площадью 222,4 кв.м по адресу: Санкт-Петербург,

Шафировский пр., д. 12, лит. К, общей площадью 388,6 кв.м, кадастровый номер <...> :5606Б:12:43 на основании договора аренды от 15.10.2003 №3/03 предоставлена ООО «СПАРУ» сроком действия до 26.03.2012 под нежилые цели (помещение ОГМ, прачечная), арендная плата 85 руб./кв.м в месяц;

- часть нежилого здания площадью 33,0 кв.м по адресу: Санкт-Петербург, Шафировский пр., д.12, лит. О, общей площадью 34,3 кв.м, кадастровый номер <...> :5606Б:12:44 на основании договора аренды от 15.10.2003 №6/03 предоставлена ООО «СПАРУ» сроком действия до 26.03.2012 под нежилые цели (проходная), арендная плата 70,5 руб./кв.м в месяц;

- нежилое здание по адресу: Санкт-Петербург, Шафировский пр., д.12, лит. М, общей площадью 708,7 кв.м, кадастровый номер <...> :5606Б:12:45, на основании договора аренды от 15.10.2003 № 4/03 предоставлено ООО «СПАРУ» сроком действия до 26.03.2012 под нежилые цели (бокс ремонтной зоны), арендная плата 56,3 руб./кв.м в месяц;
- нежилое здание по адресу: Санкт-Петербург, Шафировский пр., д.12, лит. П, общей площадью 29,7 кв.м, кадастровый номер <...> :5606Б:12:46, основании договора аренды от 15.10.2003 №7/ предоставлено ООО «СПАРУ» сроком действия до 26.03.2012 под нежилые цели (склад ГСМ), арендная плата 58,4 руб./кв.м в месяц;
- нежилое здание по адресу: Санкт-Петербург, Шафировский пр., д.12, лит. Р, общей площадью 176,5 кв.м, кадастровый номер <...> :5606Б:12:47, основании договора аренды от 15.10.2003 №8/03 предоставлено ООО «СПАРУ» сроком действия до 26.03.2012 под нежилые цели (гараж) арендная плата 56,8 руб./кв.м в месяц;

- нежилое здание по адресу: Санкт-Петербург, Шафировский пр., д.12, лит. С, общей площадью 245,9 кв.м, кадастровый номер <...> :5606Б:12:48 основании договора аренды; от 15.10.2003 №9/03 предоставлено ООО «СПАРУ» сроком действия до 26.03.2012 под нежилые цели (склад), арендная плата 55,4 руб./кв.м в месяц;

- нежилое здание по адресу: Санкт-Петербург, Шафировский пр., д.12, лит. Н, площадью 557,1 кв.м, кадастровый номер <...> :5606Б:12:49, основании договора аренды от 15.10.2003 №5/03 предоставлено ООО «СПАРУ» сроком действия до 26.03.2012 под нежилые цели (бокс ремонтной зоны), арендная плата 59,3 руб./кв.м в месяц.

В соответствии с пунктом 2 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации условиями договоров предусмотрено продление срока действия договора на неопределенный срок при отсутствии возражений со стороны арендодателя.

Сведений об иных договорах аренды, заключенных ГУП «Ритуальные услуги» после окончания срока действия договоров аренды 26.03.2012 в отношении указанных Объектов, в Санкт-Петербургское УФАС России не представлено.

Между тем, КИО пояснил следующее.

Пунктом 2 статьи 295 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что предприятие, за которым имущество закреплено на праве хозяйственного ведения, не вправе продавать принадлежащее ему на праве хозяйственного ведения недвижимое имущество, сдавать его в аренду, отдавать в залог, вносить в качестве вклада в уставный (складочный) капитал хозяйственных обществ и товариществ или иным способом распоряжаться этим имуществом без согласия собственника.

В августе 2012г. ГУП «Ритуальные услуги» в связи с поступившим заявлением ООО «СПАРУ» от 23.03.2012г. обратилось в КУГИ с просьбой заключить договоры аренды с ООО «СПАРУ» на новый срок в соответствии с ч.9 ст.17.1 Закона о защите конкуренции.

В связи с тем, что вышеуказанные здания ГУП «Ритуальные услуги» не использовались, за исключением лит.Л и частей лит. З и К, а также в связи с невозможностью заключения договора субаренды с ООО «СПАРУ» на земельный участок или его часть (п.1 ч.5 ст.18 Закона о государственных и муниципальных предприятиях) ГУП «Ритуальные услуги» было предложено отказаться от права хозяйственного ведения или осуществить раздел земельного участка. На указанное предложение ГУП «Ритуальные услуги» представило позицию о необходимости сохранения зданий за ГУП «Ритуальные услуги» и целостности земельного участка. В этой связи ГУП «Ритуальные услуги» было выдано техническое задание на проведение индивидуального расчета арендной платы с учетом земельной составляющей в соответствии со ст. 652 (абзац 3) и ст. 654 (п.2) ГК РФ.

До настоящего времени КИО решений о даче согласия на заключение договоров аренды на новый срок, на проведение торгов на право заключения договоров аренды в отношении объектов недвижимости лит. З,И,К,О,М,П,Р,С,Н (г.Санкт-Петербург, Шафировский проспект, д.12), не принималось. ООО «СПАРУ» продолжает осуществлять свою деятельность в зданиях лит. З,И,К,О,М,П,Р,С,Н, расположенных на земельном участке и принадлежащих ГУП «Ритуальные услуги» на праве хозяйственного ведения.

Таким образом, с учетом вышеизложенных обстоятельств, Комиссией Санкт-Петербургского УФАС России в рассматриваемых действиях ГУП «Ритуальные услуги» при предоставлении прав владения/пользования ООО «СПАРУ» государственным имуществом - объектами недвижимости лит. З,И,К,О,М,П,Р,С,Н, расположенными по адресу: г.Санкт-Петербург, Шафировский проспект, д.12, признаки нарушения антимонопольного законодательства не подтверждены.

Одновременно Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России отмечает следующее.

Статья 17.1 Закона о защите конкуренции, устанавливающая особенности порядка заключения договоров в отношении государственного и муниципального имущества введена Федеральным законом от 30.06.2008 № 108-ФЗ.

В соответствии с частями 1, 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, иных договоров,

предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного имущества, в том числе закрепленного на праве хозяйственного ведения за государственным унитарным предприятием может быть осуществлено только по результатам проведения конкурса или аукциона за исключением случаев, установленных в пунктах 1-16 части 1, частях 3.1, 3.2, 9 статьи 17.1, ч.4 ст.53 Закона о защите конкуренции (с учетом вступления в силу указанных норм и сроков заключения договоров аренды).

Федеральным законом от 06.12.2011 № 401-ФЗ в ст.17.1 Закона о защите конкуренции введена часть 9, согласно которой по истечении срока договора аренды, указанного в частях 1 и 3 настоящей статьи, заключение такого договора на новый срок с арендатором, надлежащим образом исполнившим свои обязанности, осуществляется без проведения конкурса, аукциона, если иное не установлено договором и срок действия договора не ограничен законодательством Российской Федерации, при одновременном соблюдении следующих условий:

- 1) размер арендной платы определяется по результатам оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, если иное не установлено другим законодательством Российской Федерации;
- 2) минимальный срок, на который перезаключается договор аренды, должен составлять не менее чем три года. Срок может быть уменьшен только на основании заявления арендатора."

Данная норма вступила в силу с 06.01.2012 года.

При этом, принимая во внимание определение Верховного Суда Российской Федерации от 24.12.2014 № 307-ЭС14-4691, и факт заключения вышеуказанных договоров аренды в 2003г. без проведения торгов, заключение договоров аренды в отношении Объектов, в том числе на новый срок, возможно либо путем проведения торгов в порядке, предусмотренном ст.17.1 Закона о защите конкуренции, либо в порядке предоставления государственной преференции, установленном главой 5 Закона о защите конкуренции, при наличии соответствующих оснований.

Часть 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции запрещает ... органам государственной власти субъектов Российской Федерации, ... иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям, ... 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).

Конкуренция - соперничество хозяйствующих субъектов, при котором самостоятельными действиями каждого из них исключается или ограничивается возможность каждого из них в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товаров на соответствующем товарном рынке (пункт 7 статьи 4 Закона о защите конкуренции).

При отсутствии возражений со стороны ГУП «Ритуальные услуги» ООО «СПАРУ» продолжает пользоваться арендуемыми объектами недвижимости лит. З,И,К,О,М,П,Р,С,Н, расположенными по адресу: г.Санкт-Петербург, Шафировский проспект, д.12 более 10 лет.

Непринятие КИО решения о распоряжении Объектами, в том числе путем дачи согласия ГУП «Ритуальные услуги» на заключение договоров аренды на новый срок, на проведение торгов на право заключения договоров аренды в отношении Объектов, препятствует иным хозяйствующим субъектам на условиях конкуренции приобрести право пользования/владения Объектами в целях осуществления деятельности.

Руководствуясь статьей 23, частями 1-3 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Прекратить рассмотрение дела о нарушении антимонопольного законодательства № К03-30/15 в связи с отсутствием нарушения антимонопольного законодательства в рассматриваемых Комиссией действиях Санкт-Петербургского государственного унитарного предприятия «Ритуальные услуги».

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