

РЕШЕНИЕ по делу № 02-01-13-11-13

Резолютивная часть решения оглашена 11.04.2013 г.

г. Новосибирск

Решение в полном объёме изготовлено 23.04.2013 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (Новосибирское УФАС России) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Камнева Н.П. – заместитель руководителя управления, Председатель комиссии;

Князькова С.Е. – начальник отдела антимонопольного контроля и естественных монополий, член Комиссии;

Скицко Е.А. – специалист-эксперт отдела антимонопольного контроля и естественных монополий, член Комиссии,

в присутствии:

«...»

рассмотрев дело № 02-01-13-11-13 от 05.03.2013 года по признакам нарушения ООО «ФТС» (ИНН 5401134931, 630112, г. Новосибирск, пр. Дзержинского, 4) и группы лиц в составе ООО «Динар» (ИНН 5407051230, 630132, г. Новосибирск, ул. Красноярская, 132, к.2, оф.5) и ООО «Этна» (ИНН 5407054383, 630132, г. Новосибирск, ул. Красноярская, 132, к. 2, оф.5) пункта 5 части 1 статьи 11 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 г. «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

В Новосибирское УФАС России поступило заявление ООО «Радиус - Д» и ИП Афанасьева К.С. с жалобой на согласованные действия ООО «ФТС», ООО «Динар», ООО «Этна» с целью поддержания единых ставок аренды в торговом-развлекательном центре «КОНТИНЕНТ». В результате рассмотрения данного заявления установлено следующее.

ООО «Радиус - Д» под торговой маркой «Еврохимчистка» более 15 лет оказывает населению услуги по химчистке и стирке вещей и 5 лет под маркой «Проворный ткачик» осуществляет ремонт одежды. В различных районах города расположены приёмные пункты вещей в стирку, в химическую чистку, экспресс-ателье.

Между ООО «Радиус - Д» (арендатор) и ООО «Динар» (арендодатель) был заключен договор аренды от 17.06.2009 г. № Т-Д-0001, согласно которому арендодатель предоставляет, а арендатор принимает во временное владение и пользование часть нежилых помещений (являющихся частью торгового зала) общей площадью 20 кв.м. (двадцать квадратных метров) по адресу: г. Новосибирск, ул. Троллейная, д. 130а, далее – ТРЦ «Континент».

В связи с систематическим повышением ООО «Динар» платежей за пользование помещением, коммунальные и иные платежи, ООО «Радиус-Д» в 2012 году было вынуждено искать более бюджетный вариант аренды помещений для приёмного

пункта.

Между ИП Афанасьевым К.С. (арендатор) и ООО «Этна» (арендодатель) был заключен договор аренды помещений № Т-Э-0070 от 08.12.2011 года. Данный договор был расторгнут с 10.11.2012 года по причине неблагоприятных условий аренды.

Помимо ООО «Этна» и ООО «Динар», арендодателем помещений в ТРЦ «Континент» являются и иные лица, в том числе ООО «ФТС».

Размер арендной платы, иных сопутствующих трат для арендатора, у ООО «ФТС» меньше, чем у ООО «Динар» в целом на 45 %.

В связи с изложенным, ООО «Радиус-Д» заключило договор аренды с ООО «ФТС» № 01/11 от 01.11.2012 года сроком до 30.09.2013 года.

ИП Афанасьев К.С. также заключил договор с ООО «ФТС» № 02/11 от 15.11.2012 года, сроком до 30.09.2013 года.

Буквально через несколько дней после подписания договора аренды с ООО «ФТС», ООО «Радиус-Д» стало известно о том, что владельцы ООО «Динар» обратились к владельцам ООО «ФТС» с претензиями, что последние «переманивают» у них арендаторов, а также потребовали, чтобы ООО «ФТС» расторгло договор аренды с ООО «Радиус - Д» и с другими арендаторами, которые отказались от услуг ООО «Динар», ООО «Этна». Между этими организациями-арендодателями было составлено соглашение о недопущении в будущем заключать такие договоры аренды.

Менее чем через месяц после заключения договора аренды, ООО «ФТС» уведомило ООО «Радиус-Д» (письмо исх. № 257/002 от 27.11.2012 г.) о расторжении в одностороннем порядке договора аренды № 01/11 от 01.11.2012 г. В качестве обоснования расторжения договора сотрудники ООО «ФТС» устно сослались на соглашение, заключённое с ООО «Динар», поскольку их владельцы решили друг с другом не ссориться.

Такое же уведомление о расторжении договора аренды от ООО «ФТС» (исх. № 258/002 от 27.11.2012 г.), помимо ООО «Радиус-Д», получил и ИП Афанасьев Константин Сергеевич, который арендовал помещения у ООО «Этна» в период с 08.12.2011 г. по 10.11.2012 г.

По мнению заявителя у ООО «ФТС» не было никаких иных оснований для отказа от исполнения договоров аренды с ООО «Радиус-Д» и ИП Афанасьевым К.С., кроме договоренности с другим арендодателем помещений в ТРЦ «Континент» - ООО «Динар» и ООО «Этна»:

- фактический срок аренды был менее месяца;
- нарушений условий договора аренды не было;
- никаких аварийных, ремонтных работ, вследствие которых возникала необходимость освободить помещения, также не проводилось;
- предполагаемые арендаторы не стояли в очереди на освободившиеся

помещения.

То есть у ООО «ФТС» не было никаких весомых оснований для отказа от исполнения договора аренды, помимо требования ООО «Динар» и ООО «Этна».

Заявитель считает, что ООО «Динар», ООО «Этна» и ООО «ФТС» осуществили согласованные дискриминационные действия в отношении ООО «Радиус-Д», ИП Афанасьева К.С. и иных лиц с целью поддержания единых ставок аренды в ТРЦ «Континент».

На основании изложенного ООО «Радиус-Д» и ИП Афанасьев К.С. просят рассмотреть их заявление и вынести предписание ООО «Динар», ООО «Этна» и ООО «ФТС» о недопущении нарушения антимонопольного законодательства.

ООО «Динар» и ООО «Этна» предоставили следующую информацию по запросам Новосибирского УФАС России.

1. Между ООО «ФТС», ООО «Динар» и ООО «Этна» отсутствует соглашение об установлении единой стоимости арендной платы для передачи в аренду помещений в здании ТРЦ «Континент».
2. Между ООО «Этна», ООО «Динар» и иными арендодателями помещений в здании ТРЦ «Континент» не существует и никогда не существовало устной договоренности об установлении единой стоимости арендной платы, с аналогичными предложениями в наш адрес также никто не обращался.
3. Прейскуранты, приказы, а также иные документы, отражающие изменения стоимости арендной платы для нежилых помещений никогда не разрабатывались в ООО «Этна» и ООО «Динар».

Поскольку ООО «Этна» и ООО «Динар» являются коммерческими организациями, то стоимость арендной платы при передаче в пользование помещений складывается на основе рыночных отношений между арендодателями и арендаторами, направленных прежде всего на получение взаимной выгоды. Следовательно, стоимость арендной платы устанавливалась по соглашению сторон с каждым арендатором индивидуально.

4. Причинами изменения арендной платы в 2012-2013г.г. являются следующие. Как было указано выше, ООО «Этна» и ООО «Динар» являются коммерческими организациями, деятельность которых направлена прежде всего на извлечение прибыли. При этом, ООО «Этна» и ООО «Динар» являются добросовестными налогоплательщиками и осознают всю пользу от их уплаты, так как именно от налоговых поступлений зависит жизнедеятельность государства. Своевременные и достаточные налоговые поступления способны обеспечить безопасность, финансовую стабильность и независимость государства, выход его из кризиса, что в настоящее время немаловажно. Повышение ООО «Этна», ООО «Динар» арендной платы является основанием для увеличения налоговых поступлений в бюджет. Кроме того, добросовестная уплата налогов гарантирует государственную поддержку, кредитование и как результат - процветание нашего бизнеса, а для граждан сбалансированный бюджет будет означать гарантированную социальную помощь, пенсионное обеспечение и уверенность в завтрашнем дне.

ООО «ФТС» по запросу Новосибирского УФАС России сообщило следующее.

1. Договор аренды нежилых помещений № 01/11 от 01.11.2012 года, заключенный между ООО «ФТС» и ООО «Радиус-Д» расторгнут с 31.12.2012 года по соглашению сторон от 26.12.2012 года

2. Какого-либо соглашения между ООО «ФТС», ООО «Динар» и ООО «Этна» об установлении единой стоимости арендной платы для помещений в ТРЦ «Континент» не заключалось. Между ООО «ФТС» и ООО «Динар» нет никаких договорных отношений. ООО «ФТС» возмещает ООО «Этна» расходы по коммунальным платежам (электроэнергия, отопление, снабжение горячей и холодной водой, прием сточных вод и др.) на основании выставленных счетов.

3. Между ООО «ФТС» и другими арендодателями ТРЦ «Континент» отсутствует также и устная договоренность об установлении единой стоимости арендной платы. Никто из арендодателей ТРЦ «Континент» с подобным предложением к ООО «ФТС» не обращался.

4. В течение 2012 - 2013 годов между ООО «ФТС» и различными арендаторами помещений, расположенных в ТРЦ «Континент», было заключено 22 договора аренды нежилых помещений. В период действия договоров ставка арендной платы ни разу не изменялась. При этом ООО «ФТС», по условиям каждого договора, имело право в одностороннем порядке увеличивать ставку арендной платы один раз в год на 15%.

Ниже приведена Таблица, содержащая сведения о действующих в настоящее время договорах аренды и о договорах аренды, расторгнутых по «соглашению сторон»: «...»

1. Увеличение ставки арендной платы в 2013 году вызвано экономической необходимостью (рост затрат на содержание помещений, рост тарифов энергоснабжающих организаций, инфляция и др.). Коммунальные платежи и эксплуатационные расходы включены в ставку арендной платы.

В дополнение к заявлению ООО «Радиус-Д» (письмо вх. № 1075 от 14.02.2013 г.) и представитель ИП Афанасьева К.С. «...» (письмо вх. № 1074 от 14.02.2013 г.) представили следующие сведения.

В последних числах ноября в офисе ООО «ФТС» руководителем отдела аренды ООО «ФТС» «...»управляющему ООО «Радиус-Д» «...»было вручено уведомление от ООО «ФТС» № 257/002 от 27.11.2012 г. о расторжении договора аренды № 01/11 от 01.11.2012 г. В это же время по аналогичному поводу для вручения уведомления о расторжении договора аренды по инициативе ООО «ФТС» в названном офисе находилась представитель ИП Афанасьева К.С. – «...». На вопрос «...»о причинах расторжения договора аренды через месяц после его заключения и вложения значительных для его компании средств для оформления арендуемого помещения, «...»пояснила следующее.

К руководству ООО «ФТС» приезжали собственник организаций-арендодателей (в т.ч. ООО «Динар» и ООО «Этна») и руководитель этих организаций «...», обратилась с требованием к ООО «ФТС» расторгнуть договоры аренды с теми арендаторами, кто перешел из помещений, арендованных у них, в помещения,

предоставленные в аренду ООО «ФТС». Руководство ООО «ФТС» приняло их требования и расторгло договоры аренды с такими организациями-арендаторами, и кроме ООО «Радиус-Д» и ИП Афанасьева К.С., под расторжение попадают еще и другие арендаторы, названия которых «...» не знает.

«...» сообщила о том, что 28 или 29 ноября была приглашена для беседы в ООО «ФТС» к «...» – начальнику отдела аренды. По приезду «...» было вручено уведомление о расторжении договора аренды, который ИП Афанасьев К.С. заключил с ООО «ФТС» буквально 2 недели назад. В это же время в кабинете «...» появился управляющий «Еврохимчистки», который тоже оказался арендатором ООО «ФТС», которому вручили такое же уведомление о расторжении договора аренды. Управляющий «Еврохимчистки» задал вопрос, чем вызвано расторжение договора, так как он заключил договор только месяц назад. «...» рассказала, что к ним приезжали руководство и собственник тех организаций, у которых ИП Афанасьев К.С. и ООО «Радиус-Д» («Еврохимчистка») арендовали помещения, находящиеся на территории ТРЦ «Континент», до подписания договоров аренды с ООО «ФТС», и потребовали, чтобы арендаторов, которые арендовали помещения у них и перешли к ООО «ФТС» не было на территории ТЦ «Континент». И т.к. у ООО «ФТС» и так сложные отношения с руководством ТРЦ, видимо, руководство ООО «ФТС» решило не накалять обстановку и согласилось на их требования.

В соответствии с п. 5 ч. 1 ст. 11 ФЗ № 135-ФЗ от 26.07.2006 года «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) признаются картелем и запрещаются соглашения между хозяйствующими субъектами-конкурентами, то есть между хозяйствующими субъектами, осуществляющими продажу товаров на одном товарном рынке, если такие соглашения приводят или могут привести к отказу от заключения договоров с определенными продавцами или покупателями (заказчиками).

В соответствии с положениями статьи 4 Закона о защите конкуренции под соглашением понимается договоренность в письменной форме, содержащаяся в документе или нескольких документах, а также договоренность в устной форме. Следовательно, специальных требований к форме соглашения хозяйствующих субъектов, направленного на ограничение конкуренции, не установлено, подобное соглашение может быть заключено и в устной форме с учетом фактических действий сторон соглашения.

Из взаимосвязанных положений статей 11, 12, 13 и с учетом положений статьи 4 Закона о защите конкуренции следует, что соглашения, которые приводят или могут привести к последствиям, перечисленным в части 1 статьи 11 Закона о защите конкуренции, запрещаются, и у антимонопольного органа отсутствует обязанность доказывания фактического исполнения участниками достигнутых соглашений, поскольку нарушение состоит в достижении договоренности, которая приводит или может привести к перечисленным в ч.1 ст.11 Закона о защите конкуренции последствиям.

Аналогичная правовая позиция изложена в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 21.12.2010 № 9966/10 по делу А27-12323/2009.

Как следствие, доказывание наличия и фактической реализации антиконкурентного соглашения между хозяйствующими субъектами

осуществляется на основании анализа их поведения в рамках предпринимательской деятельности, с учетом принципов разумности и обоснованности. (Решение Арбитражного суда г. Москвы от 30.11.2013 г. по делу № А40-96719/12 144-456).

Решением Арбитражного суда г. Москвы №А40-24308/12 139 226 от 26.12.2012 г. установлено следующее. Поскольку картелем является соглашение, запрещенное законом и влекущее административную либо уголовную ответственность, случаи заключения формальных (документальных) картельных соглашений чрезвычайно редки. Соглашения заключаются (достигаются) посредством устных договоренностей, конклюдентных действий участников картеля, не являющихся его инициаторами.

Согласно статьям 25, 45 Закона о защите конкуренции в качестве доказательств при рассмотрении дел о нарушении антимонопольного законодательства антимонопольным органом рассматриваются документы, сведения, объяснения, информация в письменной и устной форме, включая служебную переписку в электронном виде. Достаточность доказательств в каждом конкретном случае должна определяться индивидуально на основе оценки всей совокупности факторов.

В пункте 2 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.06.2008 № 30 «О некоторых вопросах, возникающих в связи с применением арбитражными судами антимонопольного законодательства» указано, что согласованность действий может быть установлена и при отсутствии документального подтверждения наличия договоренности об их совершении.

Данный пункт постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации применим и к доказыванию соглашений, поскольку разъясняет возможность доказывания как согласованных действий, так и соглашений через их результат в отсутствие документального подтверждения договоренности об их совершении. Иное применение указанных разъяснений будет являться неверным толкованием норм материального права, что подтверждается постановлением Федерального арбитражного суда Уральского округа № Ф09-6977/11 от 02.11.2011 по делу № А71-992/2011 оставленному в силе Определением Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № ВАС-15592/11 от 13.02.2012, а также подтверждается постановлением Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 21.12.2010 № 9966/10 по делу А27-12323/2009.

В рассматриваемом случае усматривается наличие устного соглашения между ООО «ФТС» и группой лиц ООО «Динар» и ООО «Этна», которые являются хозяйствующими субъектами-конкурентами осуществляющими сдачу в аренду собственного нежилого недвижимого имущества на территории ТРЦ «Континент» (г. Новосибирск, ул. Троллейная 130 а), которое привело к отказу от заключения договоров аренды с ООО «Радиус-Д» и ИП Афанасьевым К.С.

В соответствии со сведениями, содержащимися в Выписках из ЕГРЮЛ ООО «ФТС» (ИНН 5404296458), ООО «Этна» (ИНН 5407054383) и ООО «Динар» (ИНН 5407051230) (по состоянию на 01.01.2013 г.), в ООО «Этна» и ООО «Динар» директором является одно и то же лицо – «...». Следовательно, на основании пункта 2 части 1 статьи 9 Закона о защите конкуренции, ООО «Динар» и ООО «Этна» являются одной группой лиц, так как «...» является единоличным исполнительным органом –

директором обоих Обществ. ООО «ФТС» не входит в данную группу лиц.

Согласно пункту 1.4 Приказа № 220 не требуется проведение анализа состояния конкуренции на товарном рынке при установлении доминирующего положения хозяйствующего субъекта в случае, если хозяйствующий субъект осуществляет производство (реализацию) товаров в условиях естественной монополии, а также при рассмотрении дел о нарушении антимонопольного законодательства, возбужденных по признакам нарушения частей 1, 1.2 и 3 статьи 11, статей 14, 15, 16, 17, 17.1, 18 Закона о защите конкуренции (согласно позиции суда, изложенной в решении Арбитражного суда г. Москвы №А40-24308/12 139 226 от 26.12.2012 г.).

Доказательствами заключения картеля между ООО «ФТС» с одной стороны, и группой лиц ООО «Динар» и ООО «Этна» - с другой, являются следующие сведения и особенности поведения сторон картеля:

- письмо ООО «ФТС» № 257/002 от 27.11.2012 г. в адрес ООО «Радиус-Д» о расторжении с 31.12.2012 г. договора аренды помещения № 01/11 от 01.11.2012 г. (лист дела 36);

- письмо ООО «ФТС» № 258/002 от 27.11.2012 г. в адрес ИП Афанасьева К.С. о расторжении с 31.12.2012 г. договора аренды помещения № 02/11 от 15.11.2012 г. (лист дела 19);

- письменные заявления управляющего ООО «Радиус-Д» «...» и представителя ИП Афанасьева К.С. – «...» о наличии устного соглашения между ООО «ФТС» и группой лиц ООО «Динар» и ООО «Этна» (листы 58 и 59);

- информация о договорах аренды, расторгнутых ООО «ФТС» с 31.12.2012 г. якобы по соглашению сторон (ответ ООО «ФТС» на запрос Новосибирского УФАС России вх. № 940 от 11.02.2013 г.).

Из анализа перечисленной выше информации следует, что ООО «ФТС», направило письма о расторжении договоров аренды с ИП Афанасьевым К.С. и ООО «Радиус-Д» в один день - 27.11.2012 г., ссылаясь на пункт 9.3. данных договоров, которым предусмотрена обязанность Арендодателя в случае досрочного расторжения договора по инициативе арендодателя в одностороннем (внесудебном) порядке, не менее чем за месяц письменно известить об этом Арендатора.

Следует отметить, что данное условие договора противоречит части 2 статьи 450 Части 1 ГК РФ. Согласно статье 168 ГК РФ сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна, если закон не устанавливает, что такая сделка оспорима, или не предусматривает иных последствий нарушения.

В силу части 1 статьи 166 Ч.1 ГК РФ ничтожная сделка является недействительной независимо от признания ее таковой судом.

Таким образом, условие пункта 9.3. договора аренды об условиях одностороннего (внесудебного) расторжения договора по инициативе арендодателя является ничтожным и не может применяться в силу изложенных выше норм гражданского законодательства.

Следовательно, нельзя принять во внимание довод ООО «ФТС» о расторжении договоров аренды с ООО «Радиус-Д» (№ 01/11 от 01.11.2012 г.) и ИП Афанасьевым

К.С. (№ 02/11 от 15.11.2012 г.) по соглашению сторон. Фактически расторжение договора произошло в одностороннем (внесудебном) порядке по инициативе ООО «ФТС» в отсутствие на то законных оснований.

Изначально до заключения соглашения с группой лиц ООО «Динар» и ООО «Этна», ООО «ФТС» подписало договоры аренды с ООО «Радиус-Д» и ИП Афанасьевым К.С. на срок 10 месяцев (с 01.11.2012 г. (15.11.2012 г.) до 30.09.2013 г.). И менее чем через месяц с момента заключения названных договоров аренды, в отсутствие на то объективных причин (например, нарушение арендаторами существенных условий договора аренды), ООО «ФТС» уведомило своих контрагентов по этим договорам об их расторжении с 31.12.2012 г. Такие действия ООО «ФТС» являются неразумными и необоснованными и свидетельствует о выполнении ООО «ФТС» устного соглашения с группой лиц «ООО «Этна» и ООО «Динар» о необходимости расторжения договоров аренды с лицами, ранее (до подписания договоров с ООО «ФТС») арендующих помещения у ООО «Динар» и ООО «Этна».

Подтверждением участия в картеле, запрещенном пунктом 5 части 1 статьи 11 Закона о защите конкуренции, ООО «Динар» и ООО «Этна» является:

- факт расторжения ООО ФТС с 31.12.2012 г. соглашений только с теми арендаторами, которые ранее имели договоры с ООО «Динар» или ООО «Этна»;
- письменные показания «...» (представителя ИП Афанасьева К.С.) и управляющего ООО «Радиус-Д» «...» о состоявшейся со слов начальника отдела аренды ООО «ФТС» «...», встрече руководителей-участников картеля, на которой представители ООО «Динар» и ООО «Этна» потребовали, чтобы арендаторов, которые арендовали помещения у них и перешли к ООО «ФТС», не было на территории ТРЦ «Континент» и с ними были расторгнуты договоры аренды.

На основании изложенного установлено, что между ООО «ФТС» и группой лиц ООО «Динар» и ООО «Этна» в период с 15 по 27 ноября 2012 г. было заключено устное соглашение, результатом которого явилось расторжение договоров аренды с арендаторами нежилых помещений в ТРЦ «Континент» (ул. Троллейная, 130а) – ООО «Радиус-Д» и ИП Афанасьевым К.С. и как следствие отказ от заключения договоров аренды с этими лицами, что является потенциальным ограничением конкуренции.

В результате реализации условий названного картеля, оба предпринимателя – арендатора (ООО «Радиус-Д» и ИП Афанасьев К.С.) вынуждены были уйти с территории ТРЦ «Континент», где они арендовали нежилые помещения у ООО «ФТС». Это свидетельствует о фактическом препятствовании со стороны участников картеля осуществлению ООО «Радиус-Д» и ИП Афанасьевым К.С. коммерческой деятельности на территории ТРЦ «Континент» (ул. Троллейная, 130а) и, как следствие, влечет причинение ущерба данным лицам.

Действия ООО «ФТС» и группы лиц ООО «Динар» и ООО «Этна» по заключению и соблюдению устного соглашения, которые привели к отказу от заключения договоров аренды с ООО «Радиус-Д» и ИП Афанасьев К.С. являются нарушением пункта 5 части 1 статьи 11 ФЗ от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

ООО «Динар» представило следующие пояснения по существу возбужденного дела.

1. Деятельность ООО «Динар» не содержит признаков нарушения п.5 ч.1 ст.11 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», поскольку между ООО «ФТС», ООО «Динар» и ООО «Этна» отсутствует соглашение об установлении единой стоимости арендной платы для передачи в аренду помещений в здании ТРЦ «Континент». Документов, подтверждающих этот факт, не имеется. Более того, договор аренды помещений с ООО «Радиус-Д» по указанным причинам (установление единой стоимости арендной платы) никогда не расторгался и в заключении договора никому из обратившихся к ООО «Динар» лиц не отказывалось.

2. Договор аренды № Т-Д-0001 от 17.06.2009 г. с ООО «Радиус-Д», был расторгнут на основании соглашения о расторжении договора аренды от 30.10.2012 г., которое было подписано обеими сторонами, соответственно воля сторон на прекращение отношений была выражена. Иных причин для расторжения договора не имелась. Следовательно, договор аренды был расторгнут в соответствии с действующим законодательством.

3. ООО «Динар» является коммерческой организацией, деятельность которой направлена, прежде всего, на извлечение прибыли, соответственно стоимость арендной платы при передаче в пользование помещений вкладывается на основе рыночных отношений между арендодателем и арендатором, направленных, прежде всего, на взаимную выгоду. Следовательно, стоимость арендной платы устанавливается по соглашению сторон с каждым арендатором индивидуально. С арендаторами, которые не согласны со стоимостью арендной платы, договор не заключался.

4. На основании вышеизложенного, считаем, что нарушений антимонопольного законодательства со стороны ООО «Динар» не имеется.

ООО «Этна» представило следующие пояснения:

1. Деятельность ООО «Этна» не содержит признаков нарушения п.5 ч.1 ст.11 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», поскольку между ООО «ФТС», ООО «Динар» и ООО «Этна» отсутствует соглашение об установлении единой стоимости арендной платы для передачи в аренду помещений в здании ТРЦ «Континент». Документов, подтверждающих этот факт, не имеется. Более того, договоры аренды помещений по указанным причинам (установление единой стоимости арендной платы) никогда не расторгался и в заключении договора никому из обратившихся к ООО «Этна» лиц не отказывалось.

2. Договор аренды № Т-Д-0070 от 08.12.2011 г. с ИП Афанасьевым К.С. был расторгнут на основании соглашения о расторжении договора аренды по взаимному согласию, которое было подписано обеими сторонами. Иных причин для расторжения договора не имелась. Следовательно, договор аренды № Т-Д-0070 от 08.12.2011 г. был расторгнут в соответствии с действующим законодательством.

3. ООО «Этна» является коммерческой организацией, деятельность которой направлена, прежде всего, на извлечение прибыли, соответственно стоимость арендной платы при передаче в пользование помещений вкладывается на основе рыночных отношений между арендодателем и арендатором, направленных, прежде всего, на взаимную выгоду. Следовательно, стоимость арендной платы

устанавливается по соглашению сторон с каждым арендатором индивидуально. С арендаторами, которые не согласны со стоимостью арендной платы, договор не заключался.

4. На основании вышеизложенного, считаем, что нарушений антимонопольного законодательства со стороны ООО «Этна» не имеется.

ООО «ФТС» представило следующие пояснения.

1. Договор аренды нежилых помещений № 01/11 от 01.11.2012 года, заключенный между ООО «ФТС» и ООО «Радиус-Д» расторгнут по соглашению сторон 31.12.2012 года.
2. Договор аренды нежилых помещений № 02/11 от 15.11.2012 года, заключенный между ООО «ФТС» и ИП Афанасьевым К.С. расторгнут по соглашению сторон 31.12.2012 года.
3. Какого-либо соглашения (ни устного, ни письменного) между ООО «ФТС», ООО «Динар» и ООО «Этна» об установлении единой стоимости арендной платы для помещений в ТРЦ «Континент» не заключалось. Никто из арендодателей ТРЦ «Континент» с подобным предложением к ООО «ФТС» не обращался.

По поводу вышеизложенной позиции ООО «Динар», ООО «Этна» Новосибирское УФАС России считает необходимым отметить следующее.

1. По вопросу отсутствия соглашения об установлении единой стоимости арендной платы.

- картельное соглашение имеет место только между реально действующими на рынке и конкурирующими между собой хозяйствующими субъектами;
- картельное соглашение имеет место только между теми участниками рынка, которые действуют на нем в качестве продавцов;
- участники картеля должны осуществлять деятельность на одном товарном рынке.

В период заключения вышеназванных договоров аренды ООО «Динар», ООО «Этна» и ООО «ФТС» являлись арендодателями нежилых помещений в ТРЦ «Континент», то есть являлись конкурентами осуществляющими сдачу аренды собственного нежилого имущества.

Картелем считается соглашение между конкурентами только в том случае, если оно приводит или может привести к последствиям, перечисленным в ч.1 ст. 11 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции», в том числе к отказу о заключения договора с определенными покупателями (п.5 ч.1 ст. 11 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции»).

В данном случае последствием соглашения явилось расторжение договора аренды именно с ООО «Радиус-Д» и ИП Афанасьевым К.С. и как следствие отказ о заключения договоров аренды с этими арендодателями.

Поскольку картелем является соглашение, запрещенное законом и влекущее административную и уголовную ответственность, случаи заключения формальных

(документальных) картельных соглашений чрезвычайно редки. Соглашения заключаются (достигаются) посредством устных договоренностей, электронной переписки либо конклюдентных действий участников картеля, не являющихся его инициаторами. Другими словами, факт наличия антиконкурентного соглашения не ставится в зависимость от его заключения в виде договора по правилам, установленным гражданским законодательством.

2. По вопросу расторжения договоров аренды по соглашению сторон.

Фактически расторжение договоров аренды произошло в одностороннем порядке, то есть в соответствии с пунктом 9.3. договоров аренды.

Однако, пункт 9.3. договоров аренды, содержащий условие о расторжении договора в одностороннем порядке является ничтожным, так как противоречит нормам гражданского законодательства (ст. 168 ГК РФ).

3. По вопросу обоснованности повышения арендной платы.

Отказ от заключения договора, при наличии картельного соглашения, не требует какого-либо обоснования.

Исходя из указанных положений законодательства и материалов дела установлено, что между ООО «ФТС», ООО «Динар» и ООО «Этна» в период с 15 по 27 ноября 2012 года было заключено устное соглашение, результатом которого явилось расторжение договоров аренды с арендаторами нежилых помещений в ТРЦ «Континент» - ООО «Радиус-Д» и ИП Афанасьевым К.С. и как следствие отказ от заключения договоров аренды с этими лицами, что является нарушением п.1 ч.1 ст.11 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции».

На заседании Комиссии представитель ответчика (ООО «Динар», ООО «Этна») пояснила следующее.

Арендная ставка для организаций, заключивших договор аренды является разной. Договоры аренды с ООО «Радиус-Д» и ИП Афанасьевым К.С. были расторгнуты по инициативе арендаторов. Устное соглашение между ООО «Динар», ООО «Этна» и ООО «ФТС» никогда не заключалось.

Представитель ООО «ФТС» пояснила следующее.

При заключении договора аренды с ООО «Радиус-Д» было оговорено условие, что павильон должен быть оформлен в едином с остальными помещениями стиле. Для этого был разработан эскиз, но ООО «Радиус-Д» построило конструкцию не по эскизу. Вид данной конструкции не устроил ООО «ФТС», о чем в адрес директора ООО «Радиус-Д» было направлено письмо. Директор ООО «Радиус-Д» отказался переделывать конструкцию, что послужило причиной направления соглашения о расторжении договора аренды.

Однако, представитель ООО «Радиус-Д» пояснил, что данная конструкция была согласована с директором ООО «ФТС», и директора она устроила.

На стадии заключения договора с ИП Афанасьевым также было оговорено, что ИП Афанасьева выставляет прилавок-тумбу, однако эта тумба не соответствовала общей концепции помещений. Это обстоятельство послужило причиной

направления соглашения о расторжении договора аренды с ИП Афанасьевым.

По поводу вышеизложенной позиции ООО «Динар», ООО «Этна» и ООО «ФТС» Новосибирское УФАС России считает необходимым отметить следующее.

1. В договоре аренды условие о соответствии конструкций, сдаваемых в аренду площадей единой концепции помещений отсутствует, в том числе дополнительного соглашения по данному вопросу между сторонами не заключалось, поэтому данное обстоятельство не может являться причиной расторжения договора в одностороннем порядке.

2. Направление заявителем соглашения о расторжении договора аренды в один день, идентичность обоснования причин расторжения, одинаковые объяснения по делу, представленные сторонами, подтверждают наличие устного соглашения между ООО «Динар», ООО «Этна» и ООО «ФТС», запрещенного Федеральным законом № 135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции».

Руководствуясь подпунктом а) пункта 2 части 1 статьи 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 4 статьи 41, пунктом 2 части 1 статьи 48, частью 1 статьи 49, статьей 50 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать ООО «ФТС», ООО «Динар» и ООО «Этна» нарушившими пункт 5 части 1 статьи 11 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции».
2. Выдать ООО «ФТС» предписание о прекращении ограничивающего конкуренцию соглашения, а именно: ООО «ФТС» не допускать необоснованных отказов от заключения договоров аренды с арендаторами конкурентов, в том числе с ООО «Радиус-Д» и ИП Афанасьевым.
3. Выдать ООО «Динар» предписание о прекращении ограничивающего конкуренцию соглашения, а именно: ООО «Динар» не допускать необоснованных отказов от заключения договоров аренды с арендаторами конкурентов, в том числе с ООО «Радиус-Д» и ИП Афанасьевым.
4. Выдать ООО «Этна» предписание о прекращении ограничивающего конкуренцию соглашения, а именно: ООО «Этна» не допускать необоснованных отказов от заключения договоров аренды с арендаторами конкурентов, в том числе с ООО «Радиус-Д» и ИП Афанасьевым.
5. Признать, что основания для принятия иных мер по пресечению и (или) устранению последствий нарушения антимонопольного законодательства отсутствуют.

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

ПРЕДПИСАНИЕ № 02-01-13-2-11-13

23.04.2013 г.

г. Новосибирск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (Новосибирское УФАС России) по рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства в составе:

Камнева Н.П. – заместитель руководителя управления, председатель Комиссии;

Князькова С.Е. – начальник отдела антимонопольного контроля и естественных монополий, член Комиссии;

Скицко Е.А. – специалист-эксперт отдела антимонопольного контроля и естественных монополий, член Комиссии,

руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, пунктом 5 части 1 статьи 49, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании своего решения от 23.04. 2013 года по делу № 02-01-13-11-13 от 05.03.2013 года о нарушении ООО «ФТС» (ИНН 5401134931, 630112, г. Новосибирск, пр. Дзержинского, 4) и группы лиц в составе ООО «Динар» (ИНН 5407051230, 630132, г. Новосибирск, ул. Красноярская, 132, к.2, оф.5) и ООО «Этна» (ИНН 5407054383, 630132, г. Новосибирск, ул. Красноярская, 132, к. 2, оф.5) пункта 5 части 1 статьи 11 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 г. «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

6. ООО «Динар» в срок до 17 мая 2013 года прекратить нарушение пункта 5 части 1 статьи 11 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», а именно: ООО «Динар» не допускать необоснованных отказов от заключения договоров аренды с арендаторами конкурентов, в том числе с ООО «Радиус-Д» и ИП Афанасьевым.

7. Об исполнении данного предписания с приложением копий подтверждающих документов ООО «Динар» необходимо сообщить в Новосибирское УФАС России в срок до 21 мая 2013 года.