

РЕШЕНИЕ

по делу № 07-03/15-17

о нарушении антимонопольного законодательства

город Мурманск

Резолютивная часть решения оглашена 29 сентября 2015 года.

В полном объеме решение изготовлено 02 октября 2015 года.

Комиссия Мурманского УФАС России по рассмотрению дела № 07-03/15-17 о нарушении антимонопольного законодательства (далее по тексту — Комиссия Мурманского УФАС) в составе:

Председателя Комиссии Мурманского УФАС: руководителя Мурманского УФАС России Чечениной Светланы Адольфовны;

Членов Комиссии Мурманского УФАС:

начальника отдела контроля органов власти Мурманского УФАС России Полищук Марины Сергеевны;

главного специалиста-эксперта отдела контроля товарных и финансовых рынков Рединой Елены Николаевны;

при участии:

заместителя председателя Комитета имущественных отношений города Мурманска <...> по доверенности от 16.09.2015 г. №15-07-01/28,

помощника прокурора Октябрьского административного округа города Мурманска Мурманской области <...> ,

представителей Комитета по жилищной политике администрации города Мурманска: <...> по доверенности от 29.09.2015 г. №28-01-09/5207, <...> по доверенности от 29.09.2015 г. №28-01-09/5208,

УСТАНОВИЛА:

06.07.2015 г. в адрес Мурманского УФАС из Прокуратуры Октябрьского административного округа города Мурманска поступили материалы о признаках нарушения Комитетом имущественных отношений города Мурманска антимонопольного законодательства при передаче из муниципальной собственности в хозяйственное ведение ММУП «Жилэксплуатация» помещений.

Мурманским УФАС установлено следующее:

29.05.2013 г. и 22.08.2013 г. в адрес Комитета имущественных отношений города Мурманска обратилось ММУП «Жилэксплуатация» о возможности передачи предприятию в хозяйственное ведение нежилых помещений. Необходимость передачи помещений предприятие обосновало целью выхода из финансовой кризисной ситуации, так как ММУП «Жилэксплуатация» заключило соглашения о предоставлении отсрочки платежа (задолженности) по исполнительным листам с ОАО «Аудит Сервис», ОАО «Мурманская Горэлектросеть» и ООО «Кольская энергосбытовая компания».

Согласно Единого государственного реестра юридических лиц ММУП «Жилэксплуатация» создано 10.12.2002 г. Основным видом деятельности предприятия является уборка территории и аналогичная деятельность (код ОКВЭД 90.00.3).

В соответствии с пунктом 2.1. Устава Мурманского муниципального унитарного предприятия «Жилэксплуатация», утверждённого Приказом Комитета по управлению муниципальным имуществом г.Мурманска от 28.11.2002 г. №1819/04 (далее по тексту - Устав):

« предметом деятельности предприятия является выполнение работ по техническому обслуживанию жилищного фонда.

В целях получения прибыли предприятие имеет право использовать имущество, переданное ему на праве хозяйственного ведения, для выполнения работ в соответствии с заключаемыми договорами на техническое обслуживание зданий и сооружений, не относящихся к муниципальной собственности, для осуществления указанных в Уставе видов деятельности, а также оказывать услуги населению и предприятиям всех форм собственности.»

Для достижения указанных целей предприятие осуществляет виды деятельности, предусмотренные пунктом 2.2. Устава.

Приказом Комитета имущественных отношений города Мурманска №687 от 03.06.2013 г. Мурманскому муниципальному унитарному предприятию «Жилэксплуатация» из муниципальной казны города Мурманска передано на праве хозяйственного ведения недвижимое имущество:

Нежилое помещение общей площадью 83,6 кв.м., расположенное по адресу: г.Мурманск, ул. Полярные Зори, д.7, цокольный этаж, номера на поэтажном плане III;

Нежилое помещение общей площадью 95,9 кв.м., расположенное по адресу: г.Мурманск, ул. Коминтерна, д.15, 1 этаж, номера на поэтажном плане II;

Часть здания-офис общей площадью 298,9 кв.м., расположенное по адресу: г.Мурманск ул. Воровского, д.20, подвальный и цокольный этажи, номер на поэтажном плане 1б/1-12; 2а/1-10;

Нежилое помещение общей площадью 55,6 кв.м., расположенное по адресу: г.Мурманск, ул. Шмидта, д.31/1, подвал, номер на поэтажном плане 5а/1-9;

Нежилые помещения общей площадью 18,7 кв.м., расположенные по адресу: г.Мурманск, ул. Полярные Зори, д.19, 1 этаж;

Часть помещений подвала общей площадью 240,8 кв.м., расположенные по адресу: г.Мурманск, ул. Пушкинская, д.14, номера на поэтажном плане 1/1-15.

Установлено, что 4 из рассматриваемых помещений на момент передачи были обременены арендными отношениями с субъектами малого предпринимательства, а именно:

Помещение площадью 83,6 кв.м., расположенное по адресу: г.Мурманск, ул. Полярные Зори, д.7, было арендовано ИП Чумаченко Т.Г. по договору №18265 от 18.06.2010 г. на срок с 26.03.2010 г. по 30.06.2014 г.;

Часть здания-офис площадью 298,9 кв.м., расположенное по адресу: г.Мурманск ул. Воровского, д.20, было арендовано ИП Башкатовой Т.Е. по договору №17013 от 14.09.2007 г. сроком с 01.09.2007 г. по 01.07.2024 г.;

Нежилое помещение площадью 55,6 кв.м., расположенное по адресу: г.Мурманск, ул. Шмидта, д.31/1, было арендовано ООО «Осия» по договору № 18328 от 26.10.2010 г. сроком с 15.10.2010 г. по 06.12.2016 г.;

Нежилые помещения площадью 18,7 кв.м., расположенные по адресу: г.Мурманск, ул. Полярные Зори, д.19, были арендованы ООО «Акцент» по договору №19109 от 29.04.2013 г. сроком с 10.03.2013 г. по 28.02.2014 г.

Муниципальные нежилые помещения, расположенные по адресам: г.Мурманск, ул. Коминтерна, д.15, 1 этаж (площадью 95,9 кв.м.), и ул. Пушкинская, д.14 (площадью 240,8 кв.м.), не обременённые на момент закрепления за предприятием арендными отношениями, ММУП «Жилэксплуация» передало в аренду ООО «Теремок» по договорам аренды №19195 и №19194 от 01.09.2013 г. сроком с 01.09.2013 г. по 12.12.2013 г.

Приказом Комитета имущественных отношений города Мурманска №1237 от 02.10.2013 г. учитывая обращение ММУП «Жилэксплуация» от 22.08.2015 г. исх. №2273 предприятию также из муниципальной казны города Мурманска было передано на праве хозяйственного ведения нежилое помещение общей площадью 17,00 кв.м., расположенное по адресу: г.Мурманск, ул. Полярные Зори, д.49/5, цокольный этаж. Данное помещение также было обременено арендными отношениями с ООО «Сейнер» по договору от 27.09.2013 г. №19172, срок действия которого был установлен с 01.10.2013 г. по 31.07.2014 г.

Таким образом, 03.06.2013 г. и 02.10.2013 г. за ММУП «Жилэксплуация» были закреплены на праве хозяйственного ведения 7 муниципальных помещений.

09.10.2013 г. ММУП «Жилэксплуация» обратилось в адрес Комитета имущественных отношений города Мурманска и Комитета по жилищной политике Администрации города Мурманска по вопросу согласования сделки по отчуждению 5 нежилых помещений, расположенных в городе Мурманске по адресам:

- ул. Полярные Зори, д.7, площадью 83,60 кв.м.;

- ул. Воровского, д.20, площадью 298,90 кв.м.;

- ул. Шмидта, д.31/1, площадью 55,6 кв.м.;

- ул. Коминтерна, д.15, площадью 95,9 кв.м.;

- ул. Пушкинская, д.14, площадью 240,8 кв.м.

В качестве обоснования продажи рассматриваемых помещений ММУП «Жилэксплуатация» указало тяжёлое финансовое положение предприятия, а именно: отсутствие денежных средств для осуществления деятельности по управлению и обслуживанию жилищного фонда, а также для осуществления своевременных расчётов по налогам и сборам с соответствующими органами, с подрядными и специализированными организациями по ранее оказанным услугам и работам.

ММУП «Жилэксплуатация» в своём письме от 09.10.2013 г. исх. №2134 проинформировало Комитеты о том, что в случае не заключения сделок, направленных на отчуждение рассматриваемых муниципальных нежилых помещений, имеется риск ареста данного имущества Управлением Федеральной службы судебных приставов по Мурманской области на основании определений судебных инстанций по долговым обязательствам, как юридических, так и физических лиц и дальнейшей его продажи по более низкой цене.

Комитет имущественных отношений города Мурманска своим письмом от 16.10.2013 г. уведомил ММУП «Жилэксплуатация» и Комитет по жилищной политике администрации города Мурманска о согласовании совершения сделок, направленных на отчуждение 5-ти объектов недвижимости.

Данное согласие Комитет обосновал отрицательным финансовым результатом деятельности ММУП «Жилэксплуатация», указав, что кредиторская задолженность предприятия к концу 1 полугодия 2013г. составила 56 161 тыс. рублей и наблюдается её рост, а также социальной значимостью деятельности предприятия. В качестве социально значимой деятельности предприятия Комитет указал деятельность по организации в границах городского округа электро-, тепло-, газо- и водоснабжения населения, водоотведения, снабжение населения топливом.

Однако, согласно Единого государственного реестра юридических лиц ММУП «Жилэксплуатация» не осуществляет ни одну из вышеуказанных услуг. Мурманским УФАС установлено, что ММУП «Жилэксплуатация» является управляющей организацией, осуществляющей управление рядом многоквартирных домов города Мурманска, выбранной по результатам общих собраний собственников жилья.

Комитет по жилищной политике администрации города Мурманска письмом от 28.10.2013 г. также высказал своё согласие на совершение ММУП «Жилэксплуатация» сделок, направленных на отчуждение 5-ти объектов недвижимости.

Распоряжением председателя Комитета имущественных отношений города Мурманска от 08.11.2013 г. №320 согласовано совершение ММУП «Жилэксплуатация» сделок по отчуждению нежилых помещений, расположенных по адресам:

- ул. Полярные Зори, д.7, площадью 83,60 кв.м.;

- ул.Воровского, д.20, площадью 298,90 кв.м.;

- ул. Шмидта, д.31/1, площадью 55,6 кв.м.;
- ул. Коминтерна, д.15, площадью 95,9 кв.м.;
- ул. Пушкинская, д.14, площадью 240,8 кв.м.

При этом цена отчуждения не должна быть ниже рыночной стоимости объекта.

25.11.2013 г. ММУП «Жилэксплуатация» уведомило Комитет имущественных отношений г.Мурманска об отчуждении нежилого помещения общей площадью 298,9 кв.м., расположенного по адресу: г.Мурманск, ул. Воровского, д.20, по договору купли-продажи от 28.10.2013 г. №Р/18/13/3/5747/5/1, заключённому с индивидуальным предпринимателем Башкатовой Т.Е., являющейся арендатором данного помещения с 01.09.2007 г.

Цена данного помещения согласно договора купли-продажи от 28.10.2013 г. составила 6 432 204,00 руб., что соответствует рыночной стоимости объекта, установленной Отчётом №182/10-13 от 08.10.2013 г. об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости.

23.01.2014 г. ММУП «Жилэксплуатация» уведомило Комитет имущественных отношений г.Мурманска об отчуждении ещё 2-х муниципальных помещений, расположенных в г.Мурманске по адресам: ул. Пушкинская, д.14, площадью 240,8 кв.м., и ул. Коминтерна, д.15, площадью 95,9 кв.м.

Приобретателями данных помещений явилось ООО «Теремок» согласно заключённых договоров купли-продажи помещений от 01.09.2013 г. и от 16.09.2013 г.

Установлено, что оба муниципальных помещения (ул. Пушкинская, д.14, и ул. Коминтерна, д.15) были проданы ММУП «Жилэксплуатация» без предварительного согласия Комитета имущественных отношений города Мурманска.

Как указано выше, ММУП «Жилэксплуатация» обратилось в адрес Комитета имущественных отношений города Мурманска и Комитета по жилищной политике Администрации города Мурманска по вопросу согласования сделок купли-продажи помещений 09.10.2013 г., т.е. после совершения сделки купли-продажи.

В соответствии с пунктом 2 статьи 295 Гражданского кодекса Российской Федерации предприятие 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.

Комитет имущественных отношений города Мурманска дал согласие на продажу рассматриваемых помещений (ул. Пушкинская, д.14, и ул. Коминтерна, д.15) 08.11.2013 г. (Распоряжение № 320), т.е. после совершения сделки.

Мурманским УФАС установлено, что 09 декабря 2013 года ММУП «Жилэксплуатация» заключило с ООО «Осия», арендовавшим данное помещение с 26.10.2010 г., договор купли-продажи нежилого помещения площадью 55,6 кв.м., расположенного в г.Мурманске по адресу: ул. Шмидта, д.31/1. Цена договора установлена в размере 1 357 742,00 руб., что соответствует рыночной стоимости

объекта, установленной Отчётом №180/10-13 от 08.10.2013 г. об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости.

05.06.2014 г. ММУП «Жилэксплуатация» заключило Договор купли-продажи №01/2014 нежилого помещения общей площадью 17,00 кв.м., расположенного по адресу: г.Мурманск, ул. Полярные Зори, д.49/5, цокольный этаж, с ООО «Сейнер», арендовавшим данное помещение по договору от 27.09.2013 г. №19172.

Муниципальные нежилые помещения, расположенные в г.Мурманске по адресам: ул. Полярные Зори, д.19, 1 этаж (площадью 18,7 кв.м.), и ул. Полярные Зори, д. 7, цокольный этаж (площадью 83,6 кв.м.), по сведениям Комитета имущественных отношений города Мурманска не проданы.

В соответствии со статьёй 3 Федерального закона от 22.07.2008 г. N 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" (в редакции на 02.07.2013 г.), субъекты малого и среднего предпринимательства при возмездном отчуждении арендуемого имущества из государственной собственности субъекта РФ или муниципальной собственности пользуются преимущественным правом на приобретение такого имущества по цене, равной его рыночной стоимости и определенной независимым оценщиком.

При этом такое преимущественное право может быть реализовано при условии, что:

- 1) арендуемое имущество по состоянию на 1 июля 2013 года находится в их временном владении и (или) временном пользовании непрерывно в течение двух и более лет в соответствии с договором или договорами аренды такого имущества;
- 2) отсутствует задолженность по арендной плате за такое имущество, неустойкам (штрафам, пеням) на день заключения договора купли-продажи арендуемого имущества, на день подачи субъектом малого или среднего предпринимательства заявления о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества.

По результатам анализа представленных на рассмотрение дела № 07-03/15-18 о нарушении антимонопольного законодательства договоров аренды и договоров купли-продажи рассматриваемых муниципальных помещений, Комиссией установлено, что некоторые предприниматели по состоянию на 01.07.2013 г. обладали правом преимущественного выкупа муниципального помещения согласно нормам Федерального закона от 22.07.2008 г. N 159-ФЗ, а именно:

- 1) ИП Чумаченко Т.Г., являющаяся с 26.03.2010 г. арендатором муниципального помещения площадью 83,6 кв.м., расположенного по адресу: г.Мурманск, ул. Полярные Зори, д.7;
- 2) ИП Башкатова Т.Е., являющаяся арендатором с 01.09.2007г. муниципального имущества - части здания-офиса площадью 298,9 кв.м., расположенного по адресу: г.Мурманск ул. Воровского, д.20;
- 3) ООО «Осия», являющееся с 26.10.2010 г. арендатором нежилого муниципального

помещения площадью 55,6 кв.м., расположенного по адресу: г.Мурманск, ул. Шмидта, д.31/1.

ООО «Акцент», являясь с 10.03.2013 г. арендатором муниципального нежилого помещения площадью 18,7 кв.м., расположенного по адресу: г.Мурманск, ул. Полярные Зори, д.19, правом преимущественного выкупа не обладало. По сведениям Комитета имущественных отношений города Мурманска данное помещение продано не было.

ООО «Теремок» преимущественным правом выкупа муниципальных нежилых помещений, расположенных в г.Мурманске по адресам: ул. Коминтерна, д.15, 1 этаж (площадью 95,9 кв.м.), и ул. Пушкинская, д.14 (площадью 240,8 кв.м.), не обладал, поскольку являлся арендатором указанных помещений с 01.09.2013 г.

Также преимущественным правом выкупа муниципального помещения площадью 17,00 кв.м., расположенного по адресу: г.Мурманск, ул. Полярные Зори, д.49/5, цокольный этаж, не обладал ООО «Сейнер», являвшийся арендатором данного помещения с 01.10.2013 г.

Частью 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту - Закон о защите конкуренции) предусмотрен запрет на ограничивающие конкуренцию акты и действия (бездействие) федеральных органов исполнительной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, иных осуществляющих функции указанных органов или организаций, организаций, участвующих в предоставлении государственных или муниципальных услуг, а также государственных внебюджетных фондов, Центрального банка Российской Федерации.

В соответствии с частью 1 статьи 2 Федерального закона от 14.11.2002 N 161-ФЗ "О государственных и муниципальных унитарных предприятиях" (далее - Закон об унитарных предприятиях) унитарным предприятием признаётся коммерческая организация, не наделённая правом собственности на имущество, закреплённое за ней собственником.

Согласно статьи 11 Закона об унитарных предприятиях имущество унитарного предприятия формируется, в том числе, за счёт имущества, закреплённого за унитарным предприятием на праве хозяйственного ведения или оперативного управления собственником этого имущества.

На основании п. 2 ст. 113 Гражданского кодекса РФ имущество государственного или муниципального унитарного предприятия находится соответственно в государственной или муниципальной собственности и принадлежит такому предприятию на праве хозяйственного ведения или оперативного управления.

Согласно п. 3 ст. 18 Закона об унитарных предприятиях движимым и недвижимым имуществом государственное или муниципальное предприятие распоряжается только в пределах, не лишаящих его возможности осуществлять деятельность, цели, предмет, виды которой определены уставом такого предприятия.

В соответствии со ст. 217 Гражданского кодекса РФ имущество, находящееся в государственной или муниципальной собственности, может быть передано его

собственником в собственность граждан и юридических лиц в порядке, предусмотренном Законом о приватизации государственного и муниципального имущества.

Способы приватизации государственного и муниципального имущества установлены в пункте 1 статьи 13 Федерального закона от 21.12.2001г. №178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества" (далее - Закон о приватизации). Данный перечень является закрытым и включает в себя: преобразование унитарного предприятия в открытое акционерное общество; продажу государственного или муниципального имущества на аукционе; продажу акций открытых акционерных обществ на специализированном аукционе; продажу государственного или муниципального имущества на конкурсе; продажу за пределами территории Российской Федерации находящихся в государственной собственности акций открытых акционерных обществ; продажа акций открытых акционерных обществ через организатора торговли на рынке ценных бумаг; продажа государственного или муниципального имущества посредством публичного предложения; продажа государственного или муниципального имущества без объявления цены; внесение государственного или муниципального имущества в качестве вклада в уставные капиталы открытых акционерных обществ; продажа акций открытых акционерных обществ по результатам доверительного управления.

Положения Закона о приватизации не распространяются на отчуждение муниципальными унитарными предприятиями, закреплённого за ними в хозяйственное ведение имущества (пункт 9 части 2 статьи 3 Закона о приватизации).

В отношении муниципального имущества, закреплённого за МУПами, законодательством не установлены обязательное проведение публичных торгов, а также процедура таких торгов.

Согласно письма Федеральной антимонопольной службы России от 13.01.2011 г. №АЦ/422 «О рассмотрении обращения по вопросу применения Федерального закона «О защите конкуренции» дача собственником имущества согласия (задания) на отчуждение государственным или муниципальным предприятием или учреждением государственного или муниципального имущества, закреплённого за ним на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, целевым образом без проведения торгов содержит признаки нарушения статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Действия муниципального унитарного предприятия, выраженные в заключении договоров купли-продажи муниципального имущества с хозяйствующими субъектами при получении согласия собственника такого имущества, формально осуществляются в рамках правового поля, поскольку соблюдаются пункт 2 статьи 295 Гражданского кодекса РФ и пункт 1 статьи 18 Закона об унитарных предприятиях, но фактически эти действия направлены на обход Закона о приватизации с противоправной целью - продажи муниципального имущества без проведения торгов конкретному лицу, что рассматривается как нарушение статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Таким образом, имущество, закреплённое за муниципальным унитарным предприятием на праве хозяйственного ведения, вследствие

неурегулированности порядка его отчуждения конкурентными способами, может передаваться конкретным хозяйствующим субъектам в обход установленных законом способов.

Совершённые законным способом действия по закреплению имущества за унитарным предприятием с последующей продажей этого имущества скрывают в себе сделку купли-продажи муниципального имущества без проведения торгов.

Представитель Комитета имущественных отношений города Мурманска в ходе рассмотрения дела №07-03/15-18 пояснил, что целью закрепления рассматриваемого муниципального имущества за ММУП «Жилэксплуатация» являлась стабилизация финансового состояния предприятия.

15.03.2013 года на совещании, состоявшемся в администрации города Мурманска с участием первого заместителя главы администрации города Мурманска, Комитета имущественных отношений города Мурманска, Комитета по жилищной политике администрации города Мурманска, Комитета по экономическому развитию администрации города Мурманска, Комитета по развитию городского хозяйства администрации города Мурманска, Управления финансов администрации города Мурманска и ММУП «Жилэксплуатация», было принято решение о необходимости стабилизации финансового состояния ММУП «Жилэксплуатация». При принятии решения было учтено, что по состоянию на 01.03.2013 г. ММУП «Жилэксплуатация» осуществляло управление 301 многоквартирным домом города Мурманска, часть из которых являлись неблагоустроенным жильём и жильём в неудовлетворительном состоянии, а также осуществляло обслуживание пустующих муниципальных помещений, возмещение издержек по которым не окупало затраты на их содержание.

По информации Комитета имущественных отношений города Мурманска (письмо от 28.09.2015 г. №15-04-01/111874) кредиторская задолженность предприятия по состоянию на 06.03.2013 года составила 21 567 тыс. руб.

ММУП «Жилэксплуатация» разработало План мероприятий финансового оздоровления предприятия, согласно которому ММУП «Жилэксплуатация» в случае сдачи в аренду нежилых муниципальных помещений, переданных предприятию в хозяйственное ведение, ММУП «Жилэксплуатация» получило бы доход в размере 207 тысяч рублей в месяц. За период с 01.05.2013 года по 31.12.2013 года сумма предполагаемого дохода составила бы 1 660 тыс. рублей.

Кроме предполагаемых доходов от сдачи в аренду муниципального имущества, ММУП «Жилэксплуатация» также намерено было увеличить тарифы на ремонт и содержание многоквартирных домов (деревянный жилфонд) на 30%, что увеличило бы сумму доходов на 31 тыс. рублей.

Также ММУП «Жилэксплуатация» рассчитывало на возмещение фактических затрат по общежитиям, находящимся на обслуживании предприятия, в размере 325 тыс. рублей в месяц. Планируемая сумма доходов за период с 01.01.2013 г. по 31.12.2013 г. должна была возрасти на 3 257 тыс. рублей. Планируемая сумма доходов за счёт субсидий по аварийному и ветхому жилому фонду предусмотрена Планом мероприятий в размере 10 104 тыс. рублей.

Таким образом, согласно Плану мероприятий финансового оздоровления

предприятия планируемая сумма доходов ММУП «Жилэксплуатация» за 2013 год должна была составлять 52 032 тыс. рублей. В случае не проведения оздоровительных мероприятий сумма предполагаемых убытков предприятия за 2013 год дополнительно к имеющимся составила бы 19 568 тыс. рублей.

По информации Комитета имущественных отношений города Мурманска планируемая сумма ежемесячной арендной платы по заключённым договорам аренды составила бы 136,6 тыс. руб. в месяц и покрыла бы сумму ежемесячного платежа ММУП «Жилэксплуатация» в размере 123,4 тыс. руб. по соглашениям, заключённым с ОАО «Мурманская Горэлектросеть» и ООО «Аудит Сервис».

Таким образом, по мнению Комитета имущественных отношений города Мурманска, передача в хозяйственное ведение вышеуказанных объектов недвижимости экономически обоснована и целесообразна. Сдача в аренду объектов недвижимости позволила предприятию избежать ареста денежных средств на счетах и поддержать его работоспособность.

Комитет имущественных отношений города Мурманска в письменных пояснениях по делу №07-03/15-18 от 28.09.2015 г. указал, что одной из мер, которая могла быть направлена на стабилизацию финансового состояния предприятия является мера по увеличению уставного фонда предприятия. Но в бюджете муниципального образования город Мурманск на 2013 год и на плановый период 2014 и 2015 годов, утверждённом решением Совета депутатов города Мурманска от 14.02.2012 г. №56-761, ассигнований на увеличение уставных фондов муниципальных предприятий не предусмотрено.

Однако установлено, что Приказом Комитета имущественных отношений города Мурманска от 31.08.2012 г. №1057 с учётом обращения ММУП «Жилэксплуатация» от 23.08.2012 г. и на основании решения Совета депутатов города Мурманска от 22.06.2012 г. №51-683 уставной фонд ММУП «Жилэксплуатация» был увеличен на 10 млн. рублей.

Согласно Бухгалтерского баланса ММУП «Жилэксплуатация» от 31.12.2012 г. убыток предприятия от продаж за период январь – декабрь 2012 года составил 17 048 тыс. рублей, за аналогичный период 2011 года убыток был в размере 13 731 тыс. рублей.

Изложенные факты свидетельствуют, что ММУП «Жилэксплуатация» в 2012 г., в 2013 г. и в дальнейшем находилось в тяжёлом финансовом положении, и для поддержания предприятия органами местного самоуправления регулярно оказывалась помощь.

Комиссия Мурманского УФАС согласно информации, имеющейся в материалах дела №07-03/15-18, установила, что по состоянию на 04.10.2013 года долг ММУП «Жилэксплуатация» перед кредиторами составил 66 265 984 руб.

Комитет по жилищной политике администрации города Мурманска в ходе заседания Комиссии представил информацию об использовании ММУП «Жилэксплуатация» денежных средств, полученных от продажи муниципальных помещений. Так, предприятием была выплачена заработная плата работникам в размере 1 158 182,11 рублей. При этом, представители Комитета по жилищной политике администрации города Мурманска пояснили, что в штате предприятия по

состоянию на 31.12.2013 г. числилось 53 работника. Кроме того, «Жилэксплуатация» из полученных средств помимо прочих расходов также оплатила страховые взносы в размере 2 153 227,99 рублей и услуги сторонних организаций в размере 8 041 458,48 рублей.

Закрепление Комитетом имущественных отношений города Мурманска в июне 2013 года за ММУП «Жилэксплуатация» 7 муниципальных помещений и дача согласия Комитетом имущественных отношений города Мурманска на продажу муниципальных помещений, и их фактическую продажу 01.09.13 г., 16.09.13 г., 28.10.13 г., 09.12.13 г., свидетельствует о том, что ММУП «Жилэксплуатация» не было заинтересовано в получении прибыли от сдачи в аренду рассматриваемых муниципальных помещений.

Общая сумма дохода, полученная предприятием в 2013 году от продажи 4-х помещений, расположенных в г. Мурманске, по адресам: ул. Воровского, д.20, ул. Шмидта, д.31/1, ул. Пушкинская, д.14 и ул. Коминтерна, д.15, составила 13 335 946 рублей, что не позволило покрыть долг ММУП «Жилэксплуатация» перед кредиторами, составлявший по состоянию на 04.10.2013 г. в размере 66 265 984 руб., как и в целом существенно не повлияло на деятельность предприятия.

По мнению Комиссии, в случае заинтересованности ММУП «Жилэксплуатация» в финансовом оздоровлении, предприятие могло реализовать помещения, по которым отсутствовало у арендаторов преимущественное право выкупа, путём проведения аукциона, тем самым ограничив возможность получить за рассматриваемые помещения, расположенные по адресам: ул. Коминтерна, д.15, 1 этаж (площадью 95,9 кв.м.), ул. Пушкинская, д.14 (площадью 240,8 кв.м.) и ул. Полярные Зори, д.49/5 (площадью 17,00 кв.м.), большую стоимость.

В подтверждение неэффективности мер финансового оздоровления ММУП «Жилэксплуатация» необходимо учесть, что в отношении данного предприятия Решением Арбитражного суда Мурманской области по делу №А42-3535/2014 от 11.02.2015 г. введена процедура - конкурсное производство. ММУП «Жилэксплуатация» признано несостоятельным (банкротом).

Представители Комитета имущественных отношений города Мурманска и Комитета по жилищной политике администрации города Мурманска в ходе заседания Комиссии пояснили, что целью стабилизации финансового положения ММУП «Жилэксплуатация» явился тот факт, что предприятие осуществляло социально значимый вид деятельности - управление многоквартирными домами.

Однако данный довод Комиссия Мурманского УФАС считает необоснованным, так как Управлением по собственной инициативе проведён анализ рынка услуг по управлению многоквартирными домами с целью оценки состояния конкурентной среды на исследуемом рынке и определения доли хозяйствующих субъектов, действующих на рынке услуг по управлению многоквартирными домами (далее МКД) на территории муниципального образования города Мурманска, за период 2013 год. По результатам проведённого анализа установлено, что в географических границах муниципального образования городского округа города Мурманска услуги по управлению многоквартирными домами в 2013 году осуществляли 42 управляющие организации. Таким образом, рынок управления многоквартирными домами в географических границах город Мурманск являлся конкурентным.

Необходимо также отметить, что Комитет имущественных отношений города Мурманска по вопросу обоснованности и целесообразности закрепления за ММУП «Жилэксплуатация» муниципальных помещений и их дальнейшую продажу, в ходе заседания Комиссии указал, что орган местного самоуправления имеет право в соответствии с нормами гражданского законодательства закреплять муниципальное имущество за подведомственными ему предприятиями.

Однако, на основании вышеизложенных фактов, Комиссия Мурманского УФАС полагает, что Комитет имущественных отношений города Мурманска злоупотребил свои правом.

Принимая во внимание, что в соответствии с нормами гражданского законодательства передача унитарному предприятию имущества осуществляется в целях использования его в экономическом обороте предприятия, а муниципальные помещения, расположенные по адресам: ул. Коминтерна, д.15, 1 этаж (площадью 95,9 кв.м.), ул. Пушкинская, д.14 (площадью 240,8 кв.м.) и ул. Полярные Зори, д.49/5 (площадью 17,00 кв.м.), были переданы ММУП «Жилэксплуатация» с целью извлечения прибыли для исполнения договорных обязательств по исполнительным листам, и с момента их передачи Комитетом имущественных отношений города Мурманска в хозяйственное ведение ММУП «Жилэксплуатация» фактически не находились в пользовании предприятия, не использовались последним в пределах предмета и целей деятельности муниципального унитарного предприятия, позволяет сделать вывод о том, что совершением действий по закреплению на праве хозяйственного ведения муниципального имущества стороны не преследовали цель возникновения правовых последствий в виде владения и пользования рассматриваемыми помещениями в соответствии с уставом предприятия.

Совокупность представленных Прокуратурой Мурманской области документов свидетельствует о том, что изначально закрепление муниципальных помещений, расположенных по адресам: ул. Коминтерна, д.15, 1 этаж (площадью 95,9 кв.м.), ул. Пушкинская, д.14 (площадью 240,8 кв.м.) и ул. Полярные Зори, д.49/5 (площадью 17,00 кв.м.), за ММУП «Жилэксплуатация», не использующего его в уставной деятельности, и последующее согласие Комитета имущественных отношений города Мурманска на продажу рассматриваемых объектов были направлены на отчуждение муниципального имущества в частную собственность минуя положения Закона о приватизации, что свидетельствует о притворности сделок.

При этом следует учитывать, что имел место незначительный промежуток времени между передачей Комитетом имущественных отношений города Мурманска имущества в хозяйственное ведение ММУП «Жилэксплуатация» и действиями последнего по его отчуждению в пользу хозяйствующих субъектов. Доказательства того, что Комитет имущественных отношений города Мурманска имел намерение передать имущество в хозяйственное ведение ММУП «Жилэксплуатация» с целью извлечения последним прибыли либо ведения самостоятельной хозяйственной деятельности отсутствуют, поэтому получение предприятием прав на рассматриваемые объекты недвижимости не являлось конечной целью сторон и осуществлялось для создания видимости законного отчуждения имущества.

Таким образом, закреплённое за ММУП «Жилэксплуатация» недвижимое имущество, расположенное по адресам: ул. Коминтерна, д.15, 1 этаж (площадью 95,9 кв.м.), ул. Пушкинская, д.14 (площадью 240,8 кв.м.) и ул. Полярные Зори, д.49/5 (площадью

17,00 кв.м.), имеет потенциальный спрос участников соответствующего рынка, следовательно, отчуждение такого имущества конкретному хозяйствующему субъекту влечёт или может повлечь негативные последствия для конкуренции в виде её недопущения, ограничения, устранения, что является достаточным основанием для вывода о нарушении части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Выявить потенциальных участников желающих получить доступ к соответствующему муниципальному ресурсу и обеспечить равный доступ к нему для всех заинтересованных в его приобретении лиц можно посредством продажи данного имущества унитарным предприятием на торгах.

Анализ имеющихся материалов дела позволяет Комиссии сделать вывод, что последовательная передача Комитетом имущественных отношений города Мурманска имущества в хозяйственное ведение ММУП «Жилэксплуация» была произведена не с целью его использования согласно уставной деятельности ММУП «Жилэксплуация», а с целью реализации имущества без проведения конкурсных процедур в обход норм Закона о приватизации, что является нарушением требований, установленных частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

При таких обстоятельствах, указанная совокупность взаимосвязанных действий, а именно:

1) закрепление Комитетом имущественных отношений города Мурманска на праве хозяйственного ведения за ММУП «Жилэксплуация» недвижимого имущества - помещений, расположенных по адресам:

- ул. Коминтерна, д.15, 1 этаж (площадью 95,9 кв.м.) и ул. Пушкинская, д.14 (площадью 240,8 кв.м.) - 03.06.2013 г.

- ул. Полярные Зори, д.49/5 (площадью 17,00 кв.м.) - 02.10.2013 г.

2) последующая дача согласия на продажу данных помещений:

- ул. Коминтерна, д.15, 1 этаж (площадью 95,9 кв.м.) и ул. Пушкинская, д.14 (площадью 240,8 кв.м.) - 08.11.2013 г.

- ул. Полярные Зори, д.49/5 (площадью 17,00 кв.м.) - 02.10.2013 г.

3) и фактическая их реализация ММУП «Жилэксплуация», как способ приватизации:

- ул. Коминтерна, д.15, 1 этаж (площадью 95,9 кв.м.) - 16.09.2013 г.

- ул. Пушкинская, д.14 (площадью 240,8 кв.м.) - 01.09.2013 г.

- ул. Полярные Зори, д.49/5 (площадью 17,00 кв.м.) - 05.06.2014 г.,

имущества, действующим законодательством не предусмотрена, и направлена на отчуждение объектов муниципальной собственности в обход порядка, установленного Законом о приватизации, в целях продажи имущества конкретному лицу.

Таким образом, рассматриваемые действия Комитета имущественных отношений города Мурманска образуют состав нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Руководствуясь статьёй 23, частью 1 статьи 39, частями 1-3 статьи 41, статьёй 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать в действиях Комитета имущественных отношений города Мурманска (адрес: 183038, г. Мурманск, ул. Комсомольская д.10; ИНН: 5190800019; ОГРН: 1025100861004) факт нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившийся в совершении действий по отчуждению муниципального имущества:

- нежилого помещения площадью 17,0 кв.м, расположенного на цокольном этаже здания по адресу: г.Мурманск, ул. Полярные Зори, д.49/5,

- нежилого помещения площадью 240,8 кв.м., расположенного в подвале здания по адресу: г.Мурманск, ул. Пушкинская, д.14 (номера на поэтажном плане 1/1-15),

- нежилого помещения – часть здания (офис) площадью 95,9 кв.м., расположенного по адресу: г.Мурманск, ул. Коминтерна, д.15, 1 этаж, номера на поэтажном плане II,

минуя конкурентные процедуры.

2. Предписание о принятии мер по возврату муниципального имущества не выдавать в связи с продажей указанных объектов недвижимости хозяйствующим субъектам.

3. Передать материалы дела №07-03/15-17 должностному лицу для решения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.

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