

РЕШЕНИЕ

26.03.2009 г.

г. Пенза

Резолютивная часть решения объявлена 26 марта 2009 года.
Решение изготовлено в полном объеме 6 апреля 2009 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Пензенской области по рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства (далее также – Комиссия Управления) при участии представителей со стороны Комитета по управлению муниципальным имуществом города Пензы и ООО «Ледяной дом», рассмотрев дело № 3-09/04-2009 от 18.03.2009 по признакам нарушения Комитетом по управлению муниципальным имуществом города Пензы (г. Пенза, пл. Маршала Жукова, 4) требований части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее также – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Пензенское УФАС России обратилось с жалобой Общество с ограниченной ответственностью «Ледяной дом» (далее также – ООО «Ледяной дом»), осуществляющее деятельность по производству и продаже мороженого.

В своем заявлении ООО «Ледяной дом» указало, что между ними и Комитетом по управлению муниципальным имуществом города Пензы (далее также – КУМИ г. Пензы) заключено 24 договора аренды земельных участков. КУМИ г. Пензы 08.08.2008 направил в адрес ООО «Ледяной дом» 11 претензий о расторжении заключенных договоров аренды земельных участков и передаче их в срок до 14.11.2008 по акту. 18.12.2008 КУМИ г. Пензы направил в адрес ООО «Ледяной дом» еще 6 претензий о расторжении заключенных договоров аренды земельных участков и передаче их в срок до 27.03.2009 по акту. 27.01.2008 КУМИ г. Пензы направил в адрес ООО «Ледяной дом» еще 6 претензий о расторжении заключенных договоров аренды земельных участков и передаче их в срок до 09.05.2009 по акту.

Таким образом, КУМИ г. Пензы расторгает все заключенные с ООО «Ледяной дом» договоры аренды земельных участков на основании статьи 610 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее также – ГК РФ) без каких – либо мотивированных оснований. Указанными действиями КУМИ г. Пензы препятствует осуществлению хозяйственной деятельности общества, вытесняя его с рынка.

На заседании Комиссии представитель КУМИ г. Пензы пояснил, что в соответствии с Положением о Комитете по управлению муниципальным имуществом города Пензы, утвержденным Постановлением главы администрации г. Пензы от 25.06.2008 № 994, КУМИ г. Пензы является арендодателем муниципального имущества. Все договоры, заключенные с ООО «Ледяной дом», заключены на неопределенный срок. Положения статьи 610 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее также – ГК РФ) устанавливают, что при заключении договора на неопределенный срок предполагается право каждой из сторон в любое время в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора. В данном случае не имеет значения, какие обстоятельства предопределили намерение стороны отказаться от договора. КУМИ г. Пензы известило ООО «Ледяной дом» о своем намерении расторгнуть договоры в предписанный законом для договоров аренды недвижимости срок – за три месяца.

Представитель КУМИ г. Пензы отметил, что расторгая указанные договоры аренды земельных участков, КУМИ г. Пензы действует исключительно в интересах муниципального образования города Пензы, данные мероприятия обусловлены общей тенденцией развития современного и гармоничного облика города Пензы, и в частности удалением из центра города торговых киосков.

Представитель ООО «Ледяной дом» пояснил, что Общество занимается производством мороженого и ориентировано на его реализацию на территории Пензенской области, в частности в г. Пензе. С этой целью общество понесло большие материальные затраты на оформление земельных участков, установление торговых киосков и благоустройство прилегающих к киоскам территорий. ООО «Ледяной дом» регулярно платит арендную плату, добросовестно выполняет все требования, указанные в Постановлениях главы администрации о предоставлении земельных участков и в договорах аренды. Каких-либо претензий или замечаний по исполнению условий договора и содержанию торговых точек и прилегающих территорий от контролирующих органов

не поступало. В центре города обществом арендовано только два земельных участка на улицах Кураева и Володарского, а остальные участки расположены в спальных районах г. Пензы.

Действия КУМИ г. Пензы по расторжению договоров аренды земельных участков со ссылкой исключительно на 610 статью ГК РФ, не может быть расценено иначе, как злоупотребление правом, что недопустимо со стороны исполнительной власти города. С момента направления претензий о расторжении договоров к ним не поступало предложений о замене или предоставлении новых участков земли в г. Пензе под торговые объекты.

В случае расторжения договоров аренды общество будет вынуждено вначале сократить работников торговых точек, а затем, в связи со снижением объемов реализации мороженого, начать увольнение работников основного производства. Общий объем убытков может составить более 10 миллионов рублей, что повлечёт банкротство предприятия.

Кроме того, представитель ООО «Ледяной дом» добавил, что в торговых павильонах общество реализует мороженое собственного производства, что позволяет устанавливать цены значительно ниже цен, устанавливаемых в торговых точках другими хозяйствующими субъектами. Присутствие на торговом рынке города ООО «Ледяной дом» оказывает сдерживающее влияние на рост цен на мороженое в городе. После ликвидации павильонов общества этого сдерживающего фактора не будет. Следовательно, действиями КУМИ г. Пензы ограничивается конкуренция на товарном рынке города. КУМИ г. Пензы ставит ООО «Ледяной дом» в неравное положение по сравнению с другими хозяйствующими субъектами, имеющими свои торговые павильоны на улицах города, тем самым препятствует обществу в осуществлении хозяйственной деятельности.

Изучив материалы дела и представленные сторонами доказательства, выслушав объяснения лиц, участвующих в деле, Комиссия Управления пришла к следующему.

На основании положений статьи 8 Конституции Российской Федерации в Российской Федерации **гарантируются** единство экономического пространства, свободное перемещение товаров, услуг и финансовых средств, **поддержка конкуренции**, свобода экономической деятельности.

В соответствии с пунктом 33 части 1 статьи 16 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» к вопросам местного значения городского округа относится содействие развитию малого и среднего предпринимательства.

В соответствии с положениями части 1 статьи 6 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» государственная политика в области развития малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации является частью государственной социально-экономической политики и представляет собой совокупность правовых, политических, экономических, социальных, информационных, консультационных, образовательных, организационных и иных мер, осуществляемых органами государственной власти Российской Федерации, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления и направленными на обеспечение реализации целей и принципов, установленных названным Федеральным законом.

Основными целями государственной политики в области развития малого и среднего предпринимательства на основании части 2 статьи 6 указанного закона являются, в том числе развитие субъектов малого и среднего предпринимательства в целях формирования конкурентной среды в экономике Российской Федерации.

Кроме того, в соответствии с «Программой антикризисных мер Правительства Российской Федерации на 2009 год», утвержденной Правительством РФ, важнейшими направлениями антикризисной политики региональных властей должны стать реализация программ содействия занятости населения, мер социальной поддержки безработных граждан, а также поддержка реального сектора экономики (создание благоприятных условий для привлечения инвестиций, организация системы взаимодействия с инвесторами по реализации приоритетных проектов, поддержку агропромышленного, строительного комплексов, содействие развитию малого и среднего предпринимательства, поддержку предприятий регионального значения).

Как следует из материалов дела, ООО «Ледяной дом» относится к субъектам малого предпринимательства.

Постановлениями главы администрации города Пензы от 01.09.2004 № 1685, от 06.12.2004 № 2345, от 06.12.2004 № 2345/1, от 06.12.2004 № 2345/3, от 06.12.2004 № 2345/4, от 06.12.2004 № 2345/5, от 06.12.2004 № 2345/10, от 06.12.2004 № 2345/13, от 06.12.2004 № 2345/14, от 09.12.2004 № 2383, от 03.10.2005 № 1229, от 19.02.2007 № 177/3 ООО «Ледяной дом» предоставлены в аренду 24 земельных участка из состава земель населенных пунктов.

Во исполнение вышеуказанных постановлений КУМИ г. Пензы заключил договоры аренды земельных участков с ООО «Ледяной дом».

08.08.2008 КУМИ г. Пензы направил в адрес ООО «Ледяной дом» 11 претензий о расторжении заключенных договоров аренды земельных участков и передаче их в срок до 14.11.2008 по акту.

18.12.2008 КУМИ г. Пензы направил в адрес ООО «Ледяной дом» еще 6 претензий о расторжении заключенных договоров аренды земельных участков и передаче их в срок до 27.03.2009 по акту.

27.01.2009 КУМИ г. Пензы направил в адрес ООО «Ледяной дом» еще 6 претензий о расторжении заключенных договоров аренды земельных участков и передаче их в срок до 09.05.2009 по акту.

Таким образом, все заключенные на основании постановлений главы администрации города Пензы договоры аренды земельных участком КУМИ г. Пензы расторгает без каких-либо мотивированных обоснований. При этом Комиссии не представлены нормативно-правовые акты, которые послужили основанием для совершения председателем КУМИ г. Пензы действий по расторжению договоров аренды земельных участков с ООО «Ледяной дом».

Ссылку представителя КУМИ г. Пензы на тенденцию развития современного и гармоничного облика города Пензы Комиссия считает необоснованной по следующим основаниям.

Согласно пункту 3.5 Положения о Главном Управлении градостроительства и архитектуры города Пензы (далее также – ГлавУГиА), утвержденного Постановлением главы города Пензы от 20.11.2006 № 1354, в полномочия ГлавУГиА входят осуществление разработки и согласование местных нормативов градостроительного проектирования, правил землепользования и застройки города, разработки документации по планировке территорий города.

Письмом от 26.03.2009 № 582 Главное Управление градостроительства и архитектуры города Пензы сообщает, что в настоящее время в ГлавУГиА отсутствует какая-либо информация о ликвидации торговых павильонов в г. Пензе.

Из материалов дела следует, что у общества только два торговых павильона расположены в центральной части города - на ул. Володарского и ул. Кураева. Вместе с тем, КУМИ г. Пензы расторгает все договоры аренды, независимо от расположения указанных торговых павильонов.

На заседании Комиссии представитель КУМИ г. Пензы не смог дать пояснения, какие именно улицы города Пензы относятся к его центральной части и подлежат освобождению от торговых павильонов.

В ходе рассмотрения заявления ООО «Ледяной дом» в антимонопольное управление представлены фотографии торговых павильонов общества, на которых вблизи павильонов ООО «Ледяной дом» расположены торговые павильоны других хозяйствующих субъектов.

В частности, вблизи торговых павильонов ООО «Ледяной дом» расположены павильоны «Точка», принадлежащие ООО «Сурский табак» и реализующие, в том числе аналогичную группу товаров.

На запрос антимонопольного управления письмом от 26.03.2009 № 127 ООО «Сурский табак» сообщает, что за период с 01.01.2008 по настоящее время претензий либо иных уведомлений о расторжении договоров аренды земельных участков от КУМИ г. Пензы не поступало.

КУМИ г. Пензы заключены типовые договоры аренды с ООО «Ледяной дом». Пунктом 6.3 установлен перечень случаев, в которых арендодатель может расторгнуть договор. Материалами дела подтверждается факт надлежащего исполнения договоров аренды земельных участков ООО «Ледяной дом».

Таким образом, единственным основание расторжения договоров аренды земельных участков является статья 610 ГК РФ.

В соответствии с положениями части 1 статьи 10 ГК РФ **не допускаются** действия граждан и юридических лиц, осуществляемые исключительно с намерением причинить вред другому лицу, а также **злоупотребление правом** в иных формах. **Не допускается использование гражданских прав в целях ограничения конкуренции**, а также злоупотребление доминирующим положением на рынке.

КУМИ г. Пензы, являясь в силу пункта 1.4 Положения о Комитете по управлению муниципальным имуществом города Пензы, утвержденного Постановлением главы администрации города Пензы от 25.06.2008 № 994, уполномоченным органом по управлению и распоряжению муниципальным имуществом города Пензы, расторгая договоры аренды земельных участков с конкретным хозяйствующим субъектом без каких-либо мотивированных оснований, злоупотребляет правом собственника.

Из представленных заявителем документов следует, что в случае расторжения КУМИ г. Пензы договоров аренды земельных участков общество понесет убытки, связанные с выплатой пособия по сокращению сотрудников торговых павильонов, потерей ежедневной выручки от реализации продукции, значительных затрат по демонтажу и вывозу торговых павильонов. Согласно расчету, представленному обществом, общая сумма убытков составит порядка 10 миллионов рублей, что

может привести к банкротству предприятия.

В ходе рассмотрения заявления проведен анализ рынка по производству и продаже мороженого, на основании которого установлено, что в г. Пензе в настоящее время имеются два производителя мороженого – ОАО «Пензахолод» и ООО «Ледяной дом».

Следовательно, действия КУМИ г. Пензы, направленные на устранение конкретного хозяйствующего субъекта с рынка, поставят в более выгодное положение других хозяйствующих субъектов, осуществляющих аналогичные виды деятельности. Кроме того, в связи с тем, что ООО «Ледяной дом» является производителем мороженого и реализует только свою продукцию, цены на продукцию общества значительно ниже цен на продукцию, реализуемую другими хозяйствующими субъектами. Устранение с рынка ООО «Ледяной дом» приведет к росту цен на мороженое и поставит в более выгодные условия другие хозяйствующие субъекты, работающие на аналогичном рынке.

На основании пункта 2 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции органам местного самоуправления запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия), в частности запрещаются необоснованное препятствование осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами.

Таким образом, действия КУМИ г. Пензы направлены на необоснованное препятствование осуществлению деятельности хозяйствующего субъекта – ООО «Ледяной дом».

Основываясь на материалах дела и имеющихся доказательствах, Комиссия Управления единогласно пришла к выводу о нарушении Комитетом по управлению муниципальным имуществом города Пензы пункта 2 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции, Комиссия Управления

РЕШИЛА:

1. Признать действия Комитета по управлению муниципальным имуществом города Пензы, выразившиеся в немотивированном расторжении договоров аренды земельных участков и тем самым препятствуя осуществлению деятельности хозяйствующего субъекта, нарушением пункта 2 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.
2. Выдать Комитету по управлению муниципальным имуществом города Пензы предписание о прекращении нарушения статьи 15 Закона о защите конкуренции.
3. Данное решение направить сторонам по делу в десятидневный срок.

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

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа частью 2 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить решение антимонопольного органа.