

Резолютивная часть решения оглашена «19» августа 2014 года.

В полном объеме решение изготовлено «22» августа 2014 года.

Комиссия Удмуртского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: председатель Комиссии <...> – заместитель руководителя Удмуртского УФАС России;

члены Комиссии:

<...> – начальник отдела контроля товарных и финансовых рынков (отсутствует), <...> – старший государственный инспектор отдела контроля товарных и финансовых рынков (отсутствует); <...> – ведущий специалист-эксперт отдела контроля товарных и финансовых рынков; <...> – ведущий специалист-эксперт отдела контроля товарных и финансовых рынков (кворум комиссии имеется),

в присутствии <...> – представителя ОАО «Гамбринус» по доверенности № 40/14 от 01.07.2014 г., <...> - представителя ОАО «Гамбринус» по доверенности № 41/14 от 01.07.2014 г., <...> – представителя ООО «Управляющая Компания Траст-Капитал» по доверенности № 140807/01 от 07.08.2014 г.,

рассмотрев дело № СЮ06-06/2014-46 в заседаниях от 12.08.2014 года и 19.08.2014 года, возбужденное в отношении ООО «Управляющая Компания Траст-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Ритейл-Инвест» (123610, г. Москва, Краснопресненская набережная, д. 12, подъезд 6, офис, 426, ИНН 7707659954) по признакам нарушения пункта 5 части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон «О защите конкуренции»),

/ с т а н о в и л а:

18.03.2014г. в адрес Удмуртского УФАС России поступило заявление ОАО «Гамбринус» (вх. 2662) на действия ООО «Управляющая Компания Траст-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Ритейл-Инвест» по факту злоупотребления доминирующим положением на рынке услуг по сдаче в аренду недвижимого имущества, которое может использоваться для размещения производственных площадей для изготовления пивоваренной промышленности, а именно уклонение ООО «Управляющая Компания Траст-Капитал» от заключения договора аренды.

При рассмотрении данного заявления, установлено следующее.

ООО «Управляющая компания Траст-Капитал» доверительный управляющий закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Ритейл-Инвест» является собственником недвижимого имущества, расположенного по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Салютовская, 77:

1. нежилое помещение (безалкогольный цех), промышленное, площадь: 1655,4 кв.м., кадастровый (или условный номер <...> объекта: 18:26:030034:02:32786/Е (далее – литер Е);
2. административный корпус, варочный цех, назначение: промышленная площадь: 1722,3 кв.м., этажность 4, кадастровый (или условный) номер объекта: 18:26:030034:02:0195:32786/А, Б (далее – литер А, Б);
3. нежилое помещение (производственный корпус), назначение: нежилое, промышленная площадь: 5549,0 кв.м., этажность 1, кадастровый (или условный) номер объекта: 18:26:030034:02:32786/Д (далее – литер Д);
4. нежилое помещение (магазин), назначение: торговое, площадь: 150,1 кв.м., кадастровый (или условный) номер объекта: 18:26:030034:02:0195:32786/О (далее – литер О)».

На территории вышеуказанного имущества расположен пивоваренный завод ОАО «Гамбринус». Договор аренды между ООО Управляющая компания Траст-Капитал» и ОАО «Гамбринус» отсутствует.

ОАО «Гамбринус» с момента своей регистрации как юридического лица в 2006г. является потребителем арендных услуг, предоставляемых за счет указанных объектов недвижимости по адресу: г. Ижевск, ул. Салютовская, 77 (литеры А, Б, Д, Е, О).

ООО «Управляющая компания Траст-Капитал» отказывается сдавать в аренду ОАО «Гамбринус» недвижимое имущество, принадлежащее ему на праве доверительного управления.

Деятельность ОАО «Гамбринус», а именно производство пивоваренной продукции в промышленных объемах в различной таре и упаковке, относится к уникальным производственно-технологическим процессам. Кроме того, ОАО «Гамбринус» является владельцем всего иного, что непосредственно связано с производством (технологии, сырье, готовая продукция, доля рынка в Удмуртской Республике и за ее пределами).

Согласно п. 3.25 Регламента при рассмотрении заявления, материалов, указывающих на признаки нарушения статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), антимонопольный орган в соответствии с пунктом 10 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции устанавливает наличие (отсутствие) доминирующего положения хозяйствующего субъекта, в отношении которого подано такое заявление, материалы или в действиях (бездействии) которого антимонопольным органом обнаружены признаки нарушения антимонопольного законодательства.

Удмуртским УФАС России проведен анализ состояния конкуренции на рынке услуг по предоставлению в аренду производственных площадей для изготовления пивоваренной продукции в географических границах территории производственных площадей – г. Ижевск, ул. Салютовская, 77 (литеры А, Б, Д, Е, О) за 2010-2013гг.

По результатам проведения анализа состояния конкуренции на рынке услуг по предоставлению в аренду производственных площадей для изготовления пивоваренной продукции в географических границах территории производственных площадей – г. Ижевск, ул. Салютовская, 77 (литеры А, Б, Д, Е, О) за 2010-2013гг. установлено, что ООО «Управляющая Компания Траст-Капитал» на рассматриваемом товарном рынке занимает долю более 50%.

Кроме того, согласно решению Арбитражного суда Удмуртской Республики по делу № А71-565/2011 от 15.08.2013 г., в ходе судебного разбирательства установлено, что у ОАО «Гамбринус» отсутствует возможность аренды иных помещений для размещения оборудования и организации производства пивоваренной продукции с соблюдением предъявляемых санитарных требований для предприятий пищевой промышленности, к объему и качеству водоснабжения и водоотведения, требований к компоновке помещений, высоте потолков и другим объемно-планировочным решениям зданий. В связи со специфичностью деятельности ОАО «Гамбринус», а именно производство пивоваренной продукции в промышленных объемах в различной таре и упаковке, а также уникальности производственно-технологического процесса и используемого оборудования, замена услуг, оказываемых управляющей компанией по предоставлению в аренду объектов недвижимости, приведет к остановке производства продукции, лишит ОАО «Гамбринус» возможности участвовать на товарном рынке данной сферы и фактически приведет к ликвидации предприятия.

В соответствии с пунктом 5 части 1 статьи 10 Закона о защите конкуренции запрещаются действия (бездействие) занимающего доминирующее положение хозяйствующего субъекта, результатом которых являются или могут являться недопущение, ограничение, устранение конкуренции и (или) ущемление интересов других лиц, в том числе не обоснованный отказ либо уклонение от заключения договора с отдельными покупателями (заказчиками) в случае наличия возможности производства или поставок соответствующего товара, а также в случае, если такой отказ или такое уклонение прямо не предусмотрены федеральными законами, нормативными правовыми актами и др.

ОАО «Гамбринус» неоднократно направляло в адрес ООО «Управляющая Компания Траст-Капитал» предложения о заключении договора аренды недвижимого имущества, что подтверждается письмами от 14.01.2010г. №12, от 14.10.2010г. №431, от 27.06.2011г. №223, от 11.01.2012г. №4, от 03.04.2012г. №131, от 14.01.2013г. №16, от 14.06.2013г. №433, от 24.07.2013г. №561, от 23.01.2014г. №46. Однако, в установленный срок и по настоящее время представленные договора аренды ООО «Управляющая Компания Траст-Капитал» не были подписаны.

Письмом от 09.11.2010г. №533 ООО «Управляющая Компания Траст-Капитал» сообщило о том, что не имеет намерения сдавать вышеуказанное имущество в аренду ОАО «Гамбринус».

Письмом от 01.04.2014г. №140401/06 ООО «Управляющая Компания Траст-Капитал» уведомило антимонопольный орган о том, что общество может заключить договор аренды с иными арендаторами, которые так же, как и ОАО «Гамбринус», имеют возможность осуществлять производственную деятельность. В настоящее время общество рассматривает предложение о заключении договора аренды с потенциальным арендатором, который имеет необходимое оборудование, лицензии, ресурсы

ОАО «Гамбринус» неоднократно производило оплату за пользование объектами недвижимого имущества, расположенные по адресу: г. Ижевск, ул. Салютовская, 77 (литеры А, Б, Д, Е, О), что подтверждается платежными поручениями. Размер арендной платы был определен на основании судебно-оценочной экспертизы, проведенной экспертом <...> по определению Семнадцатого арбитражного апелляционного суда по делу №71-5029/2009г.

Письмом от 05.07.2011г. №110705/02 ООО «Управляющая Компания Траст-Капитал» уведомило ОАО «Гамбринус» о том, что денежные средства, полученные за аренду объектов недвижимого имущества расположенные по адресу: г. Ижевск, ул. Салютовская, 77 (литеры А, Б, Д, Е, О), подлежат возврату плательщику.

Письмом от 18.03.2014г. №130318/01 ООО «Управляющая Компания Траст-Капитал» сообщило ОАО «Гамбринус» о том, что, перечисленные платежи и все последующие платежи за аренду недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Ижевск, ул. Салютовская, 77 (литеры А, Б, Д, Е, О), будут учитываться как невыясненные в связи с тем, что передача имущества в аренду не производилась и договора аренды не заключены.

Таким образом, своими действиями ООО «Управляющая Компания Траст-Капитал» выразило нежелание заключать договор аренды на недвижимое имущество с ОАО «Гамбринус».

Уклонение ООО «Управляющая Компания Траст-Капитал» от заключения договора аренды на объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: г. Ижевск, ул. Салютовская, 77 (литеры А, Б, Д, Е, О), существенно нарушает права и законные интересы ОАО «Гамбринус», а также приводит к ущемлению интересов общества и содержат признаки нарушения пункта 5 части 1 статьи 10 Закона о защите конкуренции.

На основании статьи 39.1 Закона о защите конкуренции ООО «Управляющая Компания Траст-Капитал» выдано предупреждение о прекращении действий (бездействий), которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства. В установленный срок информация об исполнении предупреждения обществом не представлена.

В связи с наличием в действиях ООО «Управляющая Компания Траст-Капитал» признаков нарушения пункта 5 части 1 статьи 10 Закона «О защите конкуренции», на основании пункта 3.46 Административного регламента Федеральной антимонопольной службы по исполнению государственной функции по возбуждению и рассмотрению дел о нарушении антимонопольного законодательства Российской Федерации, утвержденного Приказом ФАС России от 25.05.2012 № 339, приказом Удмуртского УФАС России от 22.07.2014 г. № 418 «О возбуждении дела и создании Комиссии» было возбуждено дело № СЮ06-06/2014-46.

В ходе рассмотрения дела лица, участвующие в деле, дали следующие пояснения.

Представители ОАО «Гамбринус» в заседаниях Комиссии ранее заявленные требования и изложенные письменные пояснения поддержали в полном объеме.

Представитель ООО «Управляющая Компания Траст-Капитал» в заседаниях Комиссии изложенные письменные пояснения поддержал в полном объеме. Признаки нарушения антимонопольного законодательства в действиях общества не признал. Пояснил, что общество не имело возможность исполнить предупреждение Удмуртского УФАС России в связи с заключением 28.02.2014 г. договора аренды на объекты недвижимости, в отношении которых ОАО «Гамбринус» имеет намерение заключить договор аренды.

Рассмотрев материалы дела, заслушав лиц, участвующих в деле, Комиссия Удмуртского УФАС России установила следующее.

31.01.2011 года ООО «Управляющая Компания Траст-Капитал» обратилась в арбитражный суд Удмуртской Республики с иском к ОАО «Гамбринус» об обязанности ответчика освободить занимаемые нежилое помещение (безалкогольный цех) площадью 1655,4 кв.м (первый этаж, номера на поэтажном плане -1-38); административный корпус, варочный цех площадью 883,9 кв.м и 838,4 кв.м, литера А, Б, инвентарный №328786; нежилое помещение (магазин) площадью 150,1 кв.м, расположенные по адресу: г. Ижевск, ул. Салютовская, 77. (судебное дело № А71-565/2011).

23.06.2014 года Высший Арбитражный Суд Российской Федерации вынес определение об отказе в передаче дела в Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № ВАС-7326/2014. Согласно определению суда, объекты недвижимости, расположенные по адресу: г. Ижевск, ул. Салютовская, 77, введены в эксплуатацию в 1972 году как Ижевский пивоваренный завод, фактически представляют собой совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и оборудования; с 2006 года ОАО «Гамбринус» осуществляет на данном предприятии производственную деятельность с размещением соответствующего технологического оборудования, и является собственником всего, что связано с данным производством (технологии, запасов, разрешительной документации), за исключением недвижимого имущества. При заключении договора купли-продажи покупатель, чьи полномочия осуществляет управляющая компания, располагал информацией об ограничении своего права, поскольку спорное недвижимое имущество подлежит использованию лишь для размещения производственного оборудования, необходимого для обеспечения единого технологического процесса по производству пивоваренной продукции, и отсутствует возможность использовать данные объекты по иному назначению, указанному лицу также было известно, что размещенное в зданиях оборудование, введенное в эксплуатацию совместно с этими зданиями и являющееся частью производственного комплекса, принадлежит другому лицу. Освобождение спорного здания от производственно-технологического оборудования без причинения вреда самому оборудованию и зданиям, в которых оно размещено, невозможно. Извлечение оборудования приведет к нарушению его функциональной целостности, эксплуатация оборудования как единого комплекса по производству пива после демонтажа, перемещения и монтажа будет невозможна. Исходя из фактических обстоятельств строительства и эксплуатации пивоваренного завода, несмотря на формальное существование двух собственников - собственника здания и собственника оборудования, отношения между этими лицами могут быть квалифицированы как отношения между

сособственниками неделимой вещи, между которыми сложился определенный порядок пользования этой вещью Управляющая компания и ОАО «Гамбринус» вправе использовать предусмотренные законом способы защиты своих прав на спорный неделимый объект в том числе и в отношениях между собой, в частности они не лишены права требовать признания общей долевой собственности на данный неделимый объект, определения размера принадлежащих им долей в праве собственности на него и внесения соответствующих изменений в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также определения порядка владения, пользования и распоряжения этим объектом.

Учитывая, что объекты недвижимости, расположенные по адресу: г. Ижевск, ул. Салютовская, 77, принадлежащие ООО «Управляющая компания Траст-Капитал» и оборудование, размещенное в них, принадлежащее ОАО «Гамбринус» представляют собой неделимую вещь, положение ООО «Управляющая компания Траст-Капитал» на рынке услуг по предоставлению в аренду производственных площадей для изготовления пивоваренной продукции в географических границах территории производственных площадей – г. Ижевск, ул. Салютовская, 77 (литеры А, Б, Д, Е, О) не может быть признано доминирующим, а, следовательно, в действиях ООО «Управляющая компания Траст-Капитал» отсутствуют признаки нарушения пункта 5 части 1 статьи 10 Закона «О защите конкуренции».

Спор, возникший между ООО «Управляющая компания Траст-Капитал» и ОАО «Гамбринус» в отношении объектов недвижимости, расположенных по адресу: г. Ижевск, ул. Салютовская, 77, носит гражданско-правовой характер и не может быть предметом рассмотрения комиссии антимонопольного органа.

На основании изложенного, рассмотрев представленные материалы по делу №СЮ06-06/2014-46, заслушав пояснения лиц, участвующих в деле, Комиссия Удмуртского УФАС России не установила нарушения пунктов 5 части 1 статьи 10 Закона «О защите конкуренции» в действиях ООО «Управляющая компания Траст-Капитал».

Руководствуясь частью 1 статьи 39, частями 1-3 статьи 41, пунктом 2 части 1 статьи 48, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Дело в отношении ООО «Управляющая Компания Траст-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Ритейл-Инвест» (123610, г. Москва, Краснопресненская набережная, д. 12, подъезд 6, офис, 426, ИНН 7707659954) , возбужденное по признакам нарушения пункта 5 части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» прекратить в связи с отсутствием нарушения антимонопольного законодательства в рассматриваемых комиссией действиях

Председатель Комиссии:

<...>

Члены Комиссии:

<...>

<...>

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