

## РЕШЕНИЕ О ПРЕКРАЩЕНИИ РАССМОТРЕНИЯ

**ДЕЛА № 039/01/17.1-737/2020**

г. Калининград

Резолютивная часть решения оглашена 17 февраля 2021 года.

В полном объеме решение изготовлено 04 марта 2021 года.

Комиссия Калининградского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председатель комиссии:

А.В. – руководитель Калининградского УФАС России;

Члены комиссии:

Н.С. – заместитель руководителя – начальник отдела контроля органов власти, закупок и рекламы Калининградского УФАС России;

А.А. – заместитель начальника отдела контроля органов власти, закупок и рекламы Калининградского УФАС России,

рассмотрев дело № 039/01/17.1-737/2020 по признакам нарушения муниципальным автономным учреждением культуры «Киноконцертный зал «Маяк» (ОГРН/ИНН 1023902052866/3910000978, адрес (место нахождения): 238590, Калининградская обл., г. Пионерский, ул. Армейская, 1) частей 9, 10 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), в отсутствие на заседании представителей: заявителя – ООО «Калининградский кинопрокат», ответчика – МАУК «Киноконцертный зал Маяк»,

### **УСТАНОВИЛА:**

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Калининградской области поступило заявление директора ООО «Калининградский кинопрокат» Кузнецова А.И. (вх. № 1500 от 11.03.2020) по вопросу нарушения муниципальным автономным учреждением культуры «Киноконцертный зал «Маяк» антимонопольного законодательства в части расторжения договора аренды нежилых помещений № 9 от 19.01.2017.

По результатам рассмотрения указанного заявления Калининградским УФАС России издан приказ от 11.06.2020 № 57 о возбуждении дела и создании комиссии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства по признакам нарушения муниципальным автономным учреждением культуры «Киноконцертный зал «Маяк» частей 9, 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

Определением Калининградского УФАС России от 26.06.2020 дело № 039/01/17.1-737/2020 назначено к рассмотрению, к участию в рассмотрении дела привлечены в качестве:

- заявителя: ООО «Калининградский кинопрокат»;

- ответчика: муниципальное автономное учреждение культуры «Киноконцертный зал «Маяк».

## **1. Существо дела в изложении Заявителя.**

19.02.2020 по инициативе МАУК «Киноконцертный зал Маяк» было фактически прекращено действие договора аренды нежилых помещений №9 (часть нежилого помещения № 1 – фойе, общей площадью 15 м<sup>2</sup>, расположенного на 1 (первом) этаже здания МАУК ККЗ «Маяк») (далее – Договор №9), путем произведенного незаконного демонтажа и выноса принадлежащих ООО «Калининградский кинопрокат» оборудования, мебели и продуктов из арендуемого помещения.

Указанное помещение находилось в аренде на неопределенный срок у ООО «Калининградский кинопрокат» и использовалось арендатором для осуществления предпринимательской деятельности по предоставлению услуг общественного питания путем размещения на площади арендуемого помещения буфета кинотеатра.

После фактического прекращения Договора №9 на место демонтированного оборудования и мебели, принадлежащих ООО «Калининградский кинопрокат», были установлены аналогичное оборудование и мебель и на площади ранее арендуемого Заявителем помещения стала осуществляться предпринимательская деятельность по предоставлению населению услуг общественного питания в буфете кинотеатра иным неизвестным лицом.

Заявитель полагает, что в действиях МАУК «Киноконцертный зал Маяк» содержатся признаки нарушения антимонопольного законодательства.

## **2. Существо дела в изложении Ответчика.**

Ответчик с доводами заявителя не согласен, полагает, что в его действиях отсутствуют признаки нарушения антимонопольного законодательства.

20.08.2018 к Договору №9 заключено дополнительное соглашение № 2, согласно которому, в том числе, продлен срок действия Договора №9: с 01 сентября 2018 года по 31 августа 2019 года на прежних условиях.

В связи с тем, что ранее ни одна из сторон не изъявляла желание о расторжении Договора №9, то срок действия данного договора автоматически пролонгировался, в связи с чем, а также по причине отсутствия возражений как со стороны Ответчика, как арендодателя, так и со стороны Заявителя, как арендатора, последний продолжал фактически пользоваться частью нежилого помещения.

При этом к Договору №9 были применены условия, предусмотренные пунктом 2 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации, которыми предусмотрено, что если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на

неопределенный срок (статья 610).

В соответствии со статьей 610 Гражданского кодекса Российской Федерации, если срок аренды в договоре не определен, договор аренды считается заключенным на неопределенный срок. В этом случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества за три месяца. Законом или договором может быть установлен иной срок для предупреждения о прекращении договора аренды, заключенного на неопределенный срок.

В соответствии с пунктом 5.4 Договора №9 досрочное расторжение настоящего договора по инициативе одной из сторон производится с обязательным письменным уведомлением другой стороны не менее чем за 1 (один) месяц.

Указанное уведомление 10.01.2020 было направлено от Ответчика, как от арендодателя, в адрес Заявителя, как арендатора, 13.01.2020 уведомление получено. Однако Заявитель отказался от расторжения Договора №9, о чем в письменном виде уведомил Ответчика, в связи с чем по причине отсутствия возражений как со стороны Ответчика, как арендодателя, так и со стороны Заявителя, как арендатора, последний продолжал фактически пользоваться частью нежилого помещения.

В соответствии с условиями Договора №9, конкретное место площадью 15 м<sup>2</sup>, (часть нежилого помещения - фойе) каким-либо образом закреплено не было, в связи с чем, 19.02.2020 Ответчик, как арендодатель, осуществил перемещение мебели и оборудования, принадлежащие Заявителю, с одной части фойе в другую, о чем письменно, в установленные законом сроки уведомил Заявителя о намерении совершения данных действий. Данное уведомление было направлено Заявителю от Ответчика на имя директора ООО «Калининградский кинопрокат» Кузнецова А.И., подписавшего со стороны Заявителя Договор, по адресу: г. Калининград, ул. Суворова 44, который указан в реквизитах Договора №9.

Принимая во внимание то обстоятельство, что Заявитель был надлежащим образом уведомлен о дате осуществления перемещения мебели и оборудования, представитель Заявителя не прибыл для участия в совершении данных действий, какое-либо уведомление от Заявителя в адрес Ответчика не поступало, мебель и оборудование, принадлежащие Заявителю, с применением средств видео фиксации, было перемещено из одной части фойе в другую, о чем был составлен комиссионный акт приема-передачи.

МАУК «Киноконцертный зал Маяк» не препятствует доступу, пользованию и временному владению Заявителем вышеуказанными арендованными помещениями.

В соответствии с частью 6 статьи 4 Федерального закона № 174-ФЗ от 03.11.2006 «Об автономных учреждениях» автономное учреждение по своему усмотрению вправе выполнять работы, оказывать услуги, относящиеся к его основной деятельности, для граждан и юридических лиц за плату и на

одинаковых при оказании однородных услуг условиях в порядке, установленном федеральными законами.

В соответствии с частью 7 статьи 4 Федерального закона № 174-ФЗ от 03.11.2006 «Об автономных учреждениях» автономное учреждение вправе осуществлять иные виды деятельности лишь постольку, поскольку это служит достижению целей, ради которых оно создано, и соответствующую этим целям, при условии, что такая деятельность указана в его учредительных документах (уставе).

В соответствии с подпунктом 8 пункта 2.6 устава МАУК ККЗ «Маяк» одним из видом дополнительной деятельности учреждения являются услуги общественного питания.

Согласно выписке ЕГРЮЛ к дополнительным видам деятельности МАУК «Киноконцертный зал Маяк» относится: деятельность ресторанов и услуги по доставке продуктов питания (код ОКВЭД 56.10: деятельность ресторанов и кафе с полным ресторанным обслуживанием, кафетериев, ресторанов быстрого питания и самообслуживания (код ОКВЭД 56.10.1).

Согласно расшифровке кодов ОКВЭД 2, указанной во введении к классификатору ОК 029-2014 (КДЕС ред. 2), организация у которой в качестве вида деятельности код ОКВЭД относится к группе 56.10 (подгруппа деятельности с кодом 56.10.1) вправе оказывать услуги по обеспечению питанием в ресторанах, кафе и прочих предприятиях питания в сопровождении развлекательных программ; ресторанов в сопровождении развлекательных программ: кафе с полным обслуживанием в сопровождении развлекательных программ: прочих предприятий питания с полным обслуживанием в сопровождении развлекательных программ; по обеспечению питанием в ресторанах, кафе и прочих предприятиях без сопровождения развлекательных программ; ресторанов, без сопровождения развлекательных программ; кафе с полным обслуживанием без сопровождения развлекательных программ; прочих предприятий питания с полным обслуживанием без сопровождения развлекательных программ; по обеспечению питанием на железнодорожном пассажирском транспорте: по обеспечению питанием в железнодорожных вагонах-ресторанах; по обеспечению питанием в купе поезда; по обеспечению питанием на водном пассажирском транспорте; по обеспечению питанием в ресторанах и кафе на борту судов: по обеспечению питанием в каютах судов: по обеспечению питанием на прочем пассажирском транспорте; закусовых самообслуживания (предприятий быстрого питания) с предоставлением мест для сидения: кафе самообслуживания с предоставлением мест для сидения: прочих заведений самообслуживания с предоставлением мест для сидения: по обеспечению питанием без предоставления мест для сидения: закусовых без предоставления мест для сидения: буфетов без предоставления мест для сидения: прочих предприятий быстрого питания без предоставления мест для сидения: предоставляемые заведениями типа кафе-мороженое и кондитерскими; по предоставлению блюд и закусок, приготовленных на месте и выдаваемых через торговые автоматы: по обеспечению питанием с использованием средств передвижения, приготовление и подача блюд и напитков для потребления на месте с машин

или тележек.

В связи с вышеизложенным, с целью осуществления МАУК «Киноконцертный зал Маяк» дополнительных видов деятельности, закрепленных уставом и отраженных в выписке из ЕГРЮЛ, а также с целью получения дополнительной прибыли от финансово-хозяйственной деятельности, Ответчиком было принято решение осуществлять, в том числе деятельность по предоставлению посетителям услуг общественного питания непосредственно МАУК «Киноконцертный зал Маяк», в связи, с чем была проведена оптимизация и переоборудование рабочего пространства в помещении фойе, при этом Ответчик никакими действиями не препятствовал и не препятствует Заявителю осуществлять аналогичный вид деятельности в помещении фойе, расположенном на первом этаже здания МАУК «Киноконцертный зал Маяк», в связи.

Ответчик считает требования Заявителя о признании незаконным действия МАУК «Киноконцертный зал Маяк» по оптимизации рабочего пространства фойе, в результате которых было фактически прекращено право пользования ООО «Калининградский кинопрокат» частью нежилого помещения общей площадью 15 м<sup>2</sup>, в помещении № 1 (фойе), несостоятельными, поскольку Ответчик не препятствовал и не препятствует доступу, пользованию и временному владению Заявителем арендованными помещениями. ООО «Калининградский кинопрокат» по собственной воле, по причинам и обстоятельствам, не зависящим от Ответчика не пользовался арендованными помещениями, то есть Заявитель не использовал арендованные помещения для осуществления предпринимательской деятельности по предоставлению посетителям услуг общественного питания, на которых мог установить свое оборудование, необходимое для осуществления указанного вида деятельности.

### **3. В ходе рассмотрения дела Комиссией установлено следующее.**

В результате исследования представленных сторонами доводов, документов и информации Комиссией Управления Федеральной антимонопольной службы по Калининградской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства установлено следующее.

19.01.2017 между МАУК «Киноконцертный зал «Маяк» (арендодатель) и ООО «Калининградский кинопрокат» (арендатор) заключен договор аренды нежилых помещений №9 (далее – Договор №9). По данному договору арендодатель предоставляет за плату во временное пользование (аренду) муниципальное имущество Пионерского городского округа – часть нежилого помещения № 1 – фойе, общей площадью 15 м<sup>2</sup>, расположенного на 1 (первом) этаже здания МАУК ККЗ «Маяк», а арендатор, по окончании срока действия, либо в случае досрочного расторжения договора, обязуется вернуть те же помещения в состоянии не худшем, чем на момент его получения (пункт 1.1 Договор №9). В пункте 1.5 Договора №9 определен срок действия указанного договора: с 1 февраля 2017 года до 31 декабря 2017 года.

Как следует из пояснений МАУК ККЗ «Маяк» Договор №9 заключен в соответствии с положениями подпункта 14 части 1 статьи 17.1 Закона о

защите конкуренции.

20.08.2018 к Договору №9 сторонами заключено дополнительное соглашение № 2, согласно которому, в том числе, продлен срок действия Договора №9 на новый срок с 01 сентября 2018 года по 31 августа 2019 года на прежних условиях.

Дополнительным соглашением № 2 от 20.08.2018 в пункт 1.1 Договора № 9 внесены следующие дополнения: «Арендодатель предоставляет дополнительно за оплату во временное пользование (аренду) муниципальное имущество Пионерского ГО – нежилое помещение № 7 площадью 4,3 м<sup>2</sup>, расположенное в подвальном помещении МАУК ККЗ «Маяк».

26.09.2019 ООО «Калининградский кинопрокат» в адрес МАУК «Киноконцертный зал «Маяк» направлено письмо с просьбой заключить договор аренды нежилого помещения для организации буфета кинотеатра на новый срок в соответствии с положениями части 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции в связи с истечением срока действия Договора №9.

Письменного, надлежащим образом оформленного ответа на вышеуказанное письмо МАУК «Киноконцертный зал «Маяк» не представлено. Вместе с тем, из представленных пояснений МАУК «Киноконцертный зал «Маяк» следует, что по результатам рассмотрения вышеуказанного письма был подготовлен проект договора аренды нежилых помещений, который не был согласован учредителем, в связи с чем срок действия Договора № 9 был автоматически пролонгирован и при отсутствии возражений, как со стороны Арендодателя, так и со стороны Арендатора, последний продолжал фактически пользоваться частью нежилого помещения - фойе, общей площадью 15 м<sup>2</sup>.

10.01.2020 МАУК «Киноконцертный зал «Маяк» в адрес ООО «Калининградский кинопрокат» направлено уведомление о расторжении Договора №9 с требованием вернуть переданные в пользование помещения.

05.02.2020 ООО «Калининградский кинопрокат» в адрес МАУК «Киноконцертный зал «Маяк» направлено письмо, в котором выражено несогласие с расторжением Договора № 9.

19.02.2020 МАУК «Киноконцертный зал «Маяк» произведен демонтаж и вынос принадлежащих Обществу оборудования, мебели и продуктов из арендуемого помещения.

Полагая, что действия МАУК «Киноконцертный зал «Маяк» незаконны, ООО «Калининградский кинопрокат» обратилось с иском в Арбитражный суд Калининградской области о признании незаконными действий арендодателя по оптимизации рабочего пространства.

Решением Арбитражного суда Калининградской области №А21-4701/2020 от 02.09.2020 в удовлетворении заявленных ООО «Калининградский кинопрокат» требований отказано.

Не согласившись с решением Арбитражного суда Калининградской области №А21-4701/2020 от 02.09.2020 ООО «Калининградский кинопрокат» обратилось

с апелляционной жалобой в Тринадцатый арбитражный апелляционный суд.

Постановлением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 09.12.2020 решение Арбитражного суда Калининградской области от 02.09.2020 по делу №А21-4701/2020 остановлено без изменений, апелляционная жалоба - без удовлетворения.

В данных судебных актах суд указывает на право отказа от договора, заключенного на неопределенный срок, установленное пунктом 2 статьи 610 Гражданского кодекса Российской Федерации, которое является безусловным и независящим от совершения каких-либо нарушений и реализуется исключительно волей стороны договора на отказ от его исполнения.

Также из указанных судебных актов следует следующее.

В соответствии с пунктом 3 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации в случае одностороннего отказа от исполнения договора полностью или частично, когда такой отказ допускается законом или соглашением сторон, договор считается соответственно расторгнутым или измененным.

Поскольку договор продлен на неопределенный срок каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества за три месяца. Законом или договором может быть установлен иной срок для предупреждения о прекращении договора аренды, заключенного на неопределенный срок (пункт 2 статьи 610 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Пунктом 5.4 Договора №9 для предупреждения о прекращении договора аренды сторонами согласован срок 1 месяц.

При наличии права на односторонний отказ от договора для того, чтобы договор считался расторгнутым, стороне достаточно уведомить контрагента об отказе от его исполнения. При этом не имеет значения, какие обстоятельства предопределили намерение арендодателя отказаться от договора (пункт 4 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой»).

В частности, в постановлении от 09.12.2020 Тринадцатым арбитражным апелляционным судом указано, что направленное арендатору уведомление от 10.01.2020 с требованием расторжения соответствует положениям статьи 450 и абзаца второго пункта 2 статьи 610 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Кроме того, в указанном постановлении Тринадцатого арбитражного апелляционного суда содержится вывод, о том, что поскольку уведомление МАУК «Киноконцертный зал «Маяк» о расторжении Договора №9 получено ООО «Калининградский кинопрокат» 13.01.2020, то Договор №9 является расторгнутым с 12.02.2020.

Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 09.12.2020 по делу №А21-4701/2020 в установленные законодательством Российской Федерации сроки, в порядке кассационного производства, лицами, участвующими в деле, не обжаловано.

При таких обстоятельствах, Комиссия Калининградского УФАС России приходит к выводу об отсутствии в действиях МАУК «Киноконцертный зал «Маяк» нарушений, предусмотренных частями 9, 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 48 Закона о защите конкуренции комиссия прекращает рассмотрение дела о нарушении антимонопольного законодательства в случае отсутствия нарушения антимонопольного законодательства в рассматриваемых комиссией действиях (бездействии).

В связи с изложенным, Комиссия Калининградского УФАС России, оценив доводы и доказательства, представленные лицами, участвующими в деле, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 06.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

#### **РЕШИЛА:**

Прекратить рассмотрение дела № 039/01/17.1-737/2020, возбужденного по признакам нарушения муниципальным автономным учреждением культуры «Киноконцертный зал «Маяк» (ОГРН/ИНН 1023902052866/3910000978, адрес (место нахождения): 238590, Калининградская обл., г. Пионерский, ул. Армейская, 1) частей 9, 10 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в связи с отсутствием нарушений антимонопольного законодательства в рассматриваемых Комиссией действиях (бездействиях).