



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ  
ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

РЕШЕНИЕ ПО ДЕЛУ № 3/2016

г. Екатеринбург

Резолютивная часть оглашена 27.06.2016

В полном объеме изготовлено 01.07.2016

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Свердловской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (Приказ Свердловского УФАС России от 18.04.2016 № 102) в составе:

председатель Комиссии <.....>;

члены Комиссии: <.....>;

<.....>;

*При участии в качестве:*

*ответчика* - Нижнетагильское муниципальное унитарное предприятие «Городская управляющая компания» (ул. Кузнецкого, 13, г. Нижний Тагил, Свердловская область, 622002, далее - НМУП «ГУК») – <.....> (Распоряжение от 16.06.2014 № 420лс);

*заинтересованных лиц:*

- Администрация г. Нижний Тагил (ул. Пархоменко, 1а, г. Нижний Тагил, Свердловская область, 622034) – <.....> (доверенность от 26.05.2014 № 01-01/3013);

- Прокуратура Дзержинского района г. Нижнего Тагила (ул. Патона, 10, г. Нижний Тагил, Свердловская область, 622007). Явка не обеспечена;

- ООО «ЖЭК № 1 Дзержинского района» (ул. Черноисточинское шоссе, 54-132, г. Нижний Тагил, Свердловская область, 622049). Явка не обеспечена,

рассмотрев в рамках гл. 9 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закона о защите конкуренции) дело № 3/2016 по признакам нарушения НМУП «ГУК» ч. 3 ст. 17.1 названного Закона,

УСТАНОВИЛА:

Основанием для возбуждения дела в соответствии с п. 1 ч. 2 ст. 39 Закона о защите конкуренции послужило обращение прокуратуры Дзержинского района г. Нижнего Тагила (вх. № 01-4018 от 22.03.2016).

Дело № 3/2016 о нарушении антимонопольного законодательства возбуждено Приказом от 18.04.2016 № 102.

Определением от 18.04.2016 дело назначено к рассмотрению на 19.05.2016, с отложением на 27.06.2016, когда и была оглашена резолютивная часть решения.

19.05.2016 Комиссией было принято заключение об обстоятельствах дела, на которое НМУП «ГУК» предоставило свои письменные пояснения (от 24.06.2016 б/н).

**Оценив в соответствии с п. 1 и п. 2 ч. 1 ст. 49 Закона о защите конкуренции полученные и исследованные в порядке ст. 25, ч. 2 ст. 39, ч. 2 ст. 44, ч. 4 и ч. 5 ст. 45 названного Закона доказательства, а также доводы, представленные лицами, участвующими в деле, Комиссия Свердловского УФАС России пришла к следующим выводам.**

Антимонопольное законодательство Российской Федерации основывается на Конституции Российской Федерации, Гражданском кодексе Российской Федерации и состоит из Закона о защите конкуренции и иных федеральных законов, регулирующих отношения, которые связаны с защитой конкуренции, в том числе с предупреждением и пресечением монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции.

Законом о защите конкуренции, в соответствии с п. 2 ч. 1 ст. 1, определяются организационные и правовые основы защиты конкуренции, в том числе предупреждения и пресечения недопущения, ограничения, устранения конкуренции органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями.

В ст. 4 Закона о защите конкуренции под конкуренцией понимается соперничество хозяйствующих субъектов, при котором самостоятельными действиями каждого из них исключается или ограничивается возможность каждого из них в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товаров на соответствующем товарном рынке (п. 7); под хозяйствующим субъектом - коммерческая организация, некоммерческая организация, осуществляющая деятельность, приносящую ей доход, индивидуальный предприниматель, иное физическое лицо, не зарегистрированное в качестве индивидуального предпринимателя, но осуществляющее профессиональную деятельность, приносящую доход, в соответствии с федеральными законами на основании государственной регистрации и (или) лицензии, а также в силу членства в саморегулируемой организации (п. 5).

Антимонопольным законодательством в соответствии с п. 3 ст. 212 ГК РФ устанавливаются особенности распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной, либо государственной собственности.

В соответствии со ст. 45.1 Закона о защите конкуренции под доказательствами по делу о нарушении антимонопольного законодательства понимаются сведения о фактах, которые получены в установленном настоящим Федеральным законом порядке и на основании которых комиссия устанавливает наличие либо отсутствие нарушения антимонопольного законодательства, обоснованность доводов лиц, участвующих в деле, а также иные обстоятельства, имеющие значение для полного и всестороннего рассмотрения дела (ч. 1). В качестве доказательств по делу о нарушении антимонопольного законодательства допускаются письменные доказательства и вещественные доказательства, пояснения лиц, участвующих в деле, пояснения лиц, располагающих сведениями о рассматриваемых комиссией обстоятельствах, заключения экспертов, аудио- и видеозаписи, иные документы и материалы (ч. 3).

Антимонопольным законодательством определяются организационные и правовые основы защиты конкуренции, в том числе в соответствии с п. 3 ст. 212 ГК РФ устанавливаются особенности распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности.

Имущество, находящееся в муниципальной собственности, в соответствии с п. 3 ст. 215, ст. 294 и ст. 296 ГК РФ закрепляется во владение, пользование и распоряжение за муниципальными унитарными предприятиями на праве хозяйственного ведения, а за муниципальными казенными предприятиями и учреждениями - на праве оперативного управления. Муниципальное имущество, не закрепленное за муниципальными предприятиями и учреждениями, составляет муниципальную казну муниципального образования.

Согласно Постановлению Администрации г. Нижний Тагил от 10.07.2015 № 1720-ПА за НМУП «ГУК» на праве хозяйственного ведения закреплены нежилые помещения №№ 5, 10-22 по поэтажному плану первого этажа, общей площадью 219,1 кв.м.,

расположенные по адресу: Свердловская область, г. Нижний Тагил, Ленинградский проспект, 7.

Постановлением Администрации г. Нижний Тагил от 02.09.2015 № 2214-ПА на основании п. 2 ст. 295 ГК РФ дано согласие на передачу в аренду имущества, принадлежащего НМУП «ГУК» на праве хозяйственного ведения, но при условии соблюдения требований ст. 17.1 Закона о защите конкуренции.

Статья 17.1 Закона о защите конкуренции, устанавливает единый порядок заключения договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении такого имущества.

Заключение муниципальным унитарным предприятием договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении закрепленного на нем праве хозяйственного ведения недвижимого имущества, в соответствии с п. 1 ч. 3 и ч. 1 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции может быть осуществлено только по результатам проведения торгов на право заключения этих договоров, за исключением прямо указанных в ч. 1 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции случаев.

Одним из таких исключений в п. 14 ч. 1 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции указан случай предоставления прав на имущество, являющееся частью или частями помещения, здания, строения или сооружения, если общая площадь передаваемого имущества составляет не более чем 20 кв. м. и не превышает 10 % площади соответствующего помещения, здания, строения или сооружения, права на которые принадлежат лицу, передающему такое имущество.

Согласно п. 9 Постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 положение ст. 607 ГК РФ о том, что в аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи), не ограничивает право сторон заключить такой договор аренды, по которому в пользование арендатору предоставляется **не вся вещь** в целом, а только **ее отдельная часть**.

Если по договору аренды, заключенному на срок год и более, допускается пользование частью земельного участка, здания, сооружения или помещения, то в соответствии с п. 2 ст. 651 ГК РФ, п. 2 ст. 26 ЗК РФ он подлежит государственной регистрации, при этом **обременение** устанавливается **на всю** недвижимую вещь в целом. Причём на государственную регистрацию договора аренды может быть представлен подписанный сторонами документ, содержащий графическое и/или текстуальное **описание** той **части** недвижимой вещи, пользование которой будет осуществляться арендатором (в том числе с учетом данных, содержащихся в кадастровом паспорте соответствующей недвижимой вещи).

В случаях, если законом предусмотрена государственная регистрация сделок, правовые последствия сделки наступают после ее регистрации (п. 1 ст. 164 ГК РФ). Договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации (п. 2 ст. 651 ГК РФ). Договор, подлежащий государственной регистрации, считается **для третьих лиц** заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом (п. 3 ст. 433 ГК РФ).

НМУП «ГУК» без проведения торгов заключён с ООО «ЖЭК № 1 Дзержинского района» договор от 04.09.2015 № 8/15 аренды нежилого помещения. Предмет договора: нежилое помещение, расположенное по адресу: Свердловская область, г. Нижний Тагил,

Ленинградский проспект, 7, общая площадь 19,8 кв.м. Цель использования – офисное помещение. Срок действия договора: с момента подписания до 31 декабря 2015 года, с дальнейшей пролонгацией.

В соответствии с п. 2 ст. 170, п. 1 ст. 166 и ст. 180 ГК РФ **притворная** сделка, то есть сделка, которая совершена с целью прикрыть другую сделку, недействительна **независимо** от признания ее таковой судом (ничтожна). При этом к сделке, которую стороны действительно имели в виду, с учетом существа и содержания сделки применяются относящиеся к ней правила, а недействительность **части** сделки не влечет недействительности прочих ее частей, если можно предположить, что сделка была бы совершена и без включения недействительной ее части.

Ранее НМУП «ГУК» уже заключало с ООО «ЖЭК № 1 Дзержинского района» договор от 04.08.2015 № 6/15 аренды нежилого помещения. Предмет договора: нежилое помещение, расположенное по адресу: Свердловская область, г. Нижний Тагил, Ленинградский проспект, 7, общая площадь 219,1 кв.м. Цель использования – офисное помещение. Срок действия договора: 30 календарных дней с момента подписания.

Размер арендной платы за пользование объектами муниципального недвижимого имущества нежилого фонда на 2015 год определен Решением Нижнетагильской городской Думы от 18.12.2014 № 49, где базовая ставка арендной платы без учета НДС составляет 820 рублей в год за 1 кв.м. (68,33 руб. в мес.).

При этом размер месячной платы по договору от 04.08.2015 № 6/15 за аренду помещения площадью 219,1 кв.м. составил 17 711,67 руб. (80,84 руб. за 1 кв.м.), тогда как по договору от 04.09.2015 № 8/15 за аренду помещения площадью 19,8 кв.м. составил уже 12 390 руб. (625,76 руб. за 1 кв.м.), т.е. больше в 7,74 раз.

При этом, доводы НМУП «ГУК» о том, что в указанную плату включены коммунальные услуги не подтверждены контр расчетом.

Более того, согласно акту проверки от 15.03.2016, составленному помощником прокурора Дзержинского района г. Нижнего Тагила <.....>, установлено:

На момент проведения проверки в помещениях №№ 5, 10-22 по поэтажному плану первого этажа, общей площадью 219,1 кв.м., расположенных по адресу: Свердловская область, г. Нижний Тагил, Ленинградский проспект, 7, не находилось ни одного сотрудника НМУП «ГУК», в самих помещениях отсутствуют сведения (информационные стенды) об осуществлении в них деятельности НМУП «ГУК». На дверях в кабинеты №№ 13, 17, 21 вывешены таблички (листы формата А4), на которых напечатано «МУП «ГУК» и ООО «ЖЭК № 1 Дзержинского района».

В помещении № 21 организовано одно рабочее место, которое используется Обществом (мастерами). Площадь помещения превышает 6,5 кв.м.

В помещении № 17 организованы два рабочих места, которые используются Обществом (директором и делопроизводителем). Площадь помещения превышает 7,6 кв.м.

В помещении № 22 расположен санузел. Площадь помещения превышает 2 кв.м.

В помещении № 13 организовано одно рабочее место, которое используется Обществом (бухгалтером). Площадь помещения превышает 3,7 кв.м.

Иные рабочие места в помещениях №№ 13, 17, 21 не организованы.

Помещение № 20 является коридором, на стенах которого размещены информационные стенды о деятельности Общества. В данном помещении так же расположены столы, на которых присутствуют документы (квитанции Общества) для потребителей.

Доступ в помещения №№ 13, 17, 21, 22 невозможен без использования

помещения № 20.

Таким образом, прокуратурой Дзержинского района г. Нижнего Тагила установлено, что фактически Обществом полностью и единолично используются помещения №№ 13, 17, 20, 21, 22, общая площадь которых превышает 20 кв.м.

Иного Комиссии не доказано.

На основании вышеизложенного, Комиссия антимонопольного органа пришла к выводу, что НМУП «ГУК» допустило нарушение ч. 3 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции, выразившееся в заключении с ООО «ЖЭК № 1 Дзержинского района» без проведения торгов договора от 04.09.2015 № 8/15 аренды части закреплённого за унитарным предприятием на праве хозяйственного ведения недвижимого имущества в виде нежилых помещений (Свердловская область, г. Нижний Тагил, Ленинградский проспект, 7), по которому общая площадь фактически переданного имущества превышает 20 кв.м. и 10 % площади соответствующих помещений.

При принятии решения по делу о нарушении антимонопольного законодательства Комиссия согласно п. 5 ч. 1 ст. 49 Закона о защите конкуренции разрешает вопрос о выдаче предписаний и об их содержании, а также о необходимости осуществления других действий, направленных на устранение и (или) предотвращение нарушения антимонопольного законодательства.

В соответствии с ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган наделен рядом полномочий в целях реализации своих функций и целей названного Закона, в том числе: выдаёт хозяйствующим субъектам обязательные для исполнения предписания об устранении последствий нарушения антимонопольного законодательства (пп. «е» п. 2).

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст. 23, ч. 1 ст. 39, ч. 1 – 4 ст. 41, ст. 49 Закона о защите конкуренции, Комиссия,

#### РЕШИЛА:

1. Признать факт нарушения НМУП «ГУК» ч. 3 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции, выразившегося в заключении с ООО «ЖЭК № 1 Дзержинского района» без проведения торгов договора от 04.09.2015 № 8/15 аренды части закреплённого за унитарным предприятием на праве хозяйственного ведения недвижимого имущества в виде нежилых помещений (Свердловская область, г. Нижний Тагил, Ленинградский проспект, 7), по которому общая площадь фактически используемого арендатором имущества превышает 20 кв.м. и 10 % площади соответствующих помещений.

2. Выдать предписание НМУП «ГУК» о прекращении нарушения антимонопольного законодательства.

Председатель комиссии <.....>

Члены комиссии <.....>

<.....>

Решение может быть обжаловано в течение трёх месяцев со дня его изготовления.