



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ

664025, г. Иркутск, бульвар Гагарина, 70,

www.irkutsk.arbitr.ru

тел. 8(395-2)24-12-96; факс 8(395-2) 24-15-99

Именем Российской Федерации

Р Е Ш Е Н И Е

г. Иркутск

Дело №А19-14624/2012

16.10.2012г.

Резолютивная часть решения объявлена 09.10.2012 года.

Решение в полном объеме изготовлено 16.10.2012 года.

Арбитражный суд Иркутской области в составе судьи Мусихиной Т.Ю.,
при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания
Буценко Н.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по заявлению

Открытого акционерного общества «Сбербанк России» (ОГРН 1027700132195, место
нахождения: 117997, г.Москва, ул.Вавилова, 19)

к Управлению Федеральной антимонопольной службы по Иркутской области
(ОГРН 1033801033155, место нахождения: 664025, г.Иркутск, ул.Российская, 17),

третье лицо Братский Акционерный Народный коммерческий Банк,

о признании незаконным и отмене решения №508 от 05.07.2012г., о признании
незаконным и отмене предписания №114 от 05.07.2012г.,

при участии в судебном заседании представителей:

от заявителя: Миронов Е.А. - паспорт, доверенность,

от ответчика: Ларионова Ю.А. - удостоверение, доверенность,

от третьего лица: Козлюк Л.К. - паспорт, доверенность, Криссинель Ю.Б. – паспорт,
доверенность, Ермошенко И.В. - паспорт, доверенность,

установил:

Открытое акционерное общество «Сбербанк России» (далее – заявитель, ОАО
«Сбербанк России», Общество) обратилось в Арбитражный суд Иркутской области с

заявлением к Управлению Федеральной антимонопольной службы по Иркутской области (далее – антимонопольный орган, Управление) о признании незаконным и отмене решения №508 от 05.07.2012г., о признании незаконным и отмене предписания №114 от 05.07.2012г., вынесенных Управлением Федеральной антимонопольной службы по Иркутской области.

Определением суда к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечен Братский Акционерный Народный коммерческий Банк (далее – «Братский АНКБ «ОАО»).

В судебном заседании представитель Общества заявленные требования поддержал по основаниям, изложенным в заявлении и представленных возражениях.

Представитель антимонопольного органа требования не признал по основаниям, изложенным в отзыве и пояснениях к нему.

Представители третьего лица полагали заявленные требования не обоснованными и не подлежащими удовлетворению.

В судебном заседании в соответствии со статьей 163 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации объявлялся перерыв до 12 час. 30 мин. 09.10.2012г.

Дело рассмотрено в порядке, предусмотренном главой 24 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Судом установлены следующие обстоятельства дела.

Открытое акционерное общество «Сбербанк России» зарегистрировано в качестве юридического лица ОГРН 1027700132195.

В антимонопольный орган поступило заявление Братского Акционерного Народного коммерческого Банка о нарушении ОАО «Сбербанк России» антимонопольного законодательства.

В ходе проведенной Управлением проверки материалов и документов, предоставленных кредитными организациями, в рамках антимонопольного расследования по данному заявлению установлено следующее.

17.01.2005г. между «Братский АНКБ» ОАО (арендатор) и ЗАО «Красный Яр АО» (арендодатель) заключен договор аренды нежилых помещений б/н (далее – договор).

Предметом договора, с учетом дополнительных соглашений к нему, является аренда нежилых помещений, общей площадью 896,10 кв.м, обозначенных за №№1, 1а, 1б, 1в, 1г, 1д, 2-10, 10а, 11-21 на 1-м этаже (402,8 кв.м), №№ 2.-21, 21а, 22 на 2-м этаже (454,4 кв.м) и №6 на 3-м этаже (38,9 кв.м) в здании по адресу: Иркутская область, г.Иркутск, ул.5-ой Армии, д.29, для целей размещения кредитной организации, а именно «Братский АНКБ» ОАО для непосредственного использования их арендатором в своей предпринимательской деятельности.

Срок действия договора составляет 10 лет и заканчивается 25.04.2015г. включительно, согласно дополнительному соглашению №1 от 07.07.2005г. к договору.

За временное владение и пользование имуществом «Братский АНКБ» ОАО уплачивает ЗАО «Красный Яр АО» арендную плату, которая определяется в соответствии с пунктами 3.1, 3.2 договора, дополнительных соглашений: №1 от 07.07.2005г., №2 от 01.12.2007г., №3 от 01.01.2010г., из расчета 700 руб. за 1 кв.м. арендуемой площади в месяц с учетом НДС.

В соответствии с пунктом 3.2 договора стороны, начиная с 01.01.2010г., вправе не чаще одного раза в год изменять размер арендной платы путем заключения дополнительного соглашения. При этом размер арендной платы не может быть увеличен более чем на 20% от установленной договором на момент увеличения и не должен с учетом увеличения превышать подтвержденный независимым оценщиком средний уровень арендной платы, сложившейся за три календарных месяца, предшествующих увеличению арендной платы по договору, при сдаче в аренду нежилых помещений на сопоставимых условиях (расположение, общая площадь, наличие инфраструктуры и т.п.).

Изменение установленного пунктом 3.2 порядка и размеров оплаты аренды допускается только по двустороннему соглашению.

С момента заключения указанного договора по настоящее время арендованные нежилые помещения используются для размещения в них Иркутского филиала «Братский АНКБ» ОАО.

23.12.2011г. ЗАО «Красный Яр АО» по договорам б/н от 23.12.2011г. продает арендуемые «Братский АНКБ» ОАО нежилые помещения ОАО «Сбербанк России» (в лице Иркутского отделения №8586).

Государственная регистрация права собственности ОАО «Сбербанк России» на нежилые помещения: №№1, 1а, 1б, 1в, 1г, 1д, 2-10, 10а, 11-21 на 1-м этаже (402,8 кв.м.), №№2-21, 21а, 22 на 2-м этаже (454,3 кв.м.) и №2-13 на 3-м этаже (425,9 кв.м.) в здании по адресу: г.Иркутск, ул.5-ой Армии, д.29, произведена 27.12.2011г., существующие ограничения (обременения) права: аренда.

ОАО «Сбербанк России» с 27.12.2011г. становится арендодателем по договору аренды нежилых помещений б/н от 17.01.2005г., заключенному с «Братский АНКБ» ОАО.

ОАО «Сбербанк России» и «Братский АНКБ» ОАО являются конкурентами на рынке предоставления банковских услуг г.Иркутска.

01.02.2012г. письмом управляющего Иркутским отделением №8586 ОАО «Сбербанк России» Елисеевым Е.В. исх. №013-4/9 «Братский АНКБ» ОАО уведомляют о смене собственника арендуемых помещений в здании по адресу: г.Иркутск, ул. 5-ой Армии, д.29, а также об увеличении: с 27.12.2011г. размера арендной платы на 20% в соответствии с

пунктом 3.2 договора, что составит 752 724 руб. (в том числе НДС) из расчета 840 руб. за 1 кв.м.; с 01.01.2012г. размера арендной платы на 20%, что составит 903 268, 80 руб. (в том числе НДС) из расчета 1008 руб. за 1 кв.м.

Данным письмом ОАО «Сбербанк России» также уведомляет о начале с 05.02.2012г. реконструкции 3-го этажа и капитального здания в целом, в том числе арендуемого помещения, включая проведение общестроительных, электромонтажных работ, работ, связанных с внутренними инженерными системами, благоустройством прилегающей территории.

В связи с планируемой реконструкцией ОАО «Сбербанк России» предлагает «Братский АНКБ» ОАО заключить соглашение от 01.02.2012г. о расторжении договора аренды помещений с 01.05.2012г.

«Братский АНКБ» ОАО отказался от подписания дополнительного соглашения №4 от 01.02.2012г. к договору, соглашения о расторжении договора, а также выразил свое несогласие с увеличением арендной платы, в том числе за уже истекший период, а также с проведением реконструкции арендуемых помещений, не вызванной неотложной необходимостью.

Письмом исх. №19-12/20 от 08.02.2012г. ОАО «Сбербанк России» потребовал от «Братский АНКБ» ОАО представить в срок до 20.02.2012г. ряд документов: проект по перепланировке (реконструкции), согласованных с Комитетом по градостроительству и архитектуре (КГА) г.Иркутска, проект вывески (внешний вид, устройство и способ крепления), согласованный с КГА г.Иркутска, проект бегущей строки (внешний вид, устройство и способ крепления), согласованный с КГА г.Иркутска, планы выполненных мероприятий по ограничению распространения пожара между 1 и 2 этажами на лестничных клетках, паспорт или иной документ системы оповещения людей и управления эвакуацией в здании, паспорт или иной документ оборудования системой пожаротушения серверного помещения, сведения о последней произведенной перезарядке (поверке) огнетушителей, принципиальную схему оповещения пожарной охраны при срабатывании пожарной сигнализации, утвержденную документацию автоматической установки пожаротушения и системы пожарной сигнализации, акты замера сопротивления изоляции кабельных линий.

В ответ на данные требования «Братский АНКБ» ОАО уведомил ОАО «Сбербанк России» о невозможности предоставления проекта по перепланировке (реконструкции) помещений в связи с тем, что проведение подобных работ является прерогативой арендодателя, и у банка отсутствуют сведения о проведении таких работ арендодателем; вывеска на фасаде здания с указанием банка размещена в период строительства здания и вся

необходимая документация должна находиться у бывшего владельца помещений либо у строительной организации.

Письмом от 08.02.2012г. ОАО «Сбербанк России» указало на необходимость получения объективной информации о состоянии приобретенных помещений в соответствии с пунктами 4.2.2, 4.3 договора, статьей 38 Федерального закона от 21.12.1994г. №69-ФЗ «О пожарной безопасности», пунктом 38 Правил пожарной безопасности.

27.02.2012г. письмом исх. №013-4/14 ОАО «Сбербанк России» в лице Иркутского отделения №8586 уведомило «Братский АНКБ» ОАО о начале с 12.03.2012г. работ по демонтажу капитальной вывески «Братский Народный Банк» ОАО с предупреждением о том, что случае не предоставления до 05.03.2012г. «Братский АНКБ» ОАО документов, подтверждающих право собственности данного банка на электронное табло, установленное на фасаде здания, ОАО «Сбербанк России» оставляет за собой право считать указанное оборудование своей собственностью, следовательно, право на его использование в собственных коммерческих целях.

По результатам проведенного антимонопольного расследования установлено, что в действиях ОАО «Сбербанк России» присутствуют признаки недобросовестной конкуренции, указанные в статье 14 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции».

Приказом №114 от 18.04.2012г. в отношении ОАО «Сбербанк России» в лице филиала - Иркутского отделения №8586 антимонопольным органом возбуждено дело по признакам нарушения части 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в осуществлении действий, признаваемых недобросовестной конкуренцией.

05.07.2012г. антимонопольным органом вынесено решение №508, которым ОАО «Сбербанк России» в лице филиала - Иркутского отделения №8586 признано нарушившим часть 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» в части осуществлении действий, признаваемых недобросовестной конкуренцией, а именно: действий, создающих препятствия (угрозу препятствия) осуществления «Братский АНКБ» ОАО в лице Иркутского филиала деятельности кредитной организации (банка) в рабочем режиме, противоречащих действующему законодательству Российской Федерации, требованиям добропорядочности, разумности и справедливости, направленных на получение преимуществ на рынке предоставления банковских услуг г.Иркутска и создающих реальную угрозу причинения убытков «Братский АНКБ» ОАО и вреда его деловой репутации.

На основании указанного решения 05.07.2012г. антимонопольным органом выдано предписание №114, в соответствии с которым ОАО «Сбербанк России» в лице филиала -

Иркутского отделения №8586 предписывалось прекратить нарушение части 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» в части недобросовестной конкуренции, путем прекращения осуществления действий, создающих препятствия либо способных создать препятствия ведению «Братский АНКБ» ОАО в лице его Иркутского филиала деятельности кредитной организации (банка) в рабочем режиме в арендуемых по договору от 17.01.2005г. помещениях по адресу: г.Иркутск, ул.5-й Армии, д.29, не предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации и условиями договорных отношений, а также путем прекращения выставления «Братский АНКБ» ОАО требований, не предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации и условиями договорных отношений, а именно путем: отзыва письма управляющего Иркутским отделением №8586 ОАО «Сбербанк России» от 01.02.2012г. исх. №013-4/9; отзыва письма управляющего Иркутским отделением №8586 ОАО «Сбербанк России» от 08.02.2012г. исх. №19-12/20; отзыва письма управляющего Иркутским отделением №8586 ОАО «Сбербанк России» от 27.02.2012г. исх. №013-4/14.

Пунктом 2 предписания от 05.07.2012г. №114 ОАО «Сбербанк России» надлежит не допускать осуществления действий, признаваемых недобросовестной конкуренцией в соответствии с антимонопольным законодательством, а именно: не допускать осуществления действий (бездействия), создающих препятствия либо способных создать препятствия ведению «Братский АНКБ» ОАО в лице его Иркутского филиала деятельности кредитной организации (банка) в рабочем режиме в арендуемых по договору от 17.01.2005г. помещениях по адресу: г.Иркутск, ул.5-й Армии, д.29, не предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации и условиями договорных отношений, а также не допускать выставления в адрес «Братский АНКБ» ОАО требований, не предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации и условиями договорных отношений.

Заявитель, полагая, что решение антимонопольного органа и выданное на его основании предписание не соответствуют требованиям закона, а также нарушают его права и законные интересы, обратился в арбитражный суд с настоящим заявлением.

В обоснование заявленных требований Общество указало, что при рассмотрении дела антимонопольным органом неверно квалифицированы спорные взаимоотношения относительно нежилых помещений между «Братский АНКБ» ОАО и ОАО «Сбербанк России» как конкурентные отношения; неверно квалифицированы действия ОАО «Сбербанк России» как недобросовестные. Общество полагает незаконным требования оспариваемого предписания в части недопущения действий и запрета предъявления требований, не предусмотренных действующим законодательством; предписание об отзыве письма от

01.02.2008г., извещавшего «Братский АНКБ» ОАО об увеличении размера арендной платы, не основано на решении №508 от 05.07.2012г.; ранее Арбитражный суд Иркутской области установил то обстоятельство, что исходившие от ОАО «Сбербанк России» письма носили характер преддоговорных споров, направленных в соответствии с действующим законодательством.

Антимонопольный орган полагает оспариваемые решение и предписание законными и обоснованными.

Третье лицо полагало заявленные требования не обоснованными и неподлежащими удовлетворению.

Исследовав доказательства по делу: заслушав объяснения представителей лиц, участвующих в деле, ознакомившись с письменными доказательствами, суд приходит к следующему.

В соответствии с частью 1 статьи 198 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, граждане, организации и иные лица вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании недействительными ненормативных правовых актов, незаконными решений и действий (бездействия) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц, если полагают, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решение и действие (бездействие) не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и нарушают их права и законные интересы в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, незаконно возлагают на них какие-либо обязанности, создают иные препятствия для осуществления предпринимательской и иной экономической деятельности.

Согласно части 4 статьи 200 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации при рассмотрении дел об оспаривании ненормативных правовых актов, решений и действий (бездействия) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц арбитражный суд в судебном заседании осуществляет проверку оспариваемого акта или его отдельных положений, оспариваемых решений и действий (бездействия) и устанавливает их соответствие закону или иному нормативному правовому акту, устанавливает наличие полномочий у органа или лица, которые приняли оспариваемый акт, решение или совершили оспариваемые действия (бездействие), а также устанавливает, нарушают ли оспариваемый акт, решение и действия (бездействие) права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

В силу части 5 статьи 200 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации обязанность доказывания соответствия оспариваемого ненормативного правового акта закону или иному нормативному правовому акту, законности принятия оспариваемого

решения, совершения оспариваемых действий (бездействия), наличия у органа или лица надлежащих полномочий на принятие оспариваемого акта, решения, совершение оспариваемых действий (бездействия), а также обстоятельств, послуживших основанием для принятия оспариваемого акта, решения, совершения оспариваемых действий (бездействия), возлагается на орган или лицо, которые приняли акт, решение или совершили действия (бездействие).

Частью 2 статьи 34 Конституции Российской Федерации установлено, что не допускается экономическая деятельность, направленная на монополизацию и недобросовестную конкуренцию.

Организационные и правовые основы защиты конкуренции, в том числе предупреждения и пресечения монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции, регулируются Федеральным законом от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон №135-ФЗ).

В силу пункта 7 статьи 4 Закона №135-ФЗ конкуренция - 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.

Недобросовестная конкуренция - любые действия хозяйствующих субъектов (группы лиц), которые направлены на получение преимуществ при осуществлении предпринимательской деятельности, противоречат законодательству Российской Федерации, обычаям делового оборота, требованиям добропорядочности, разумности и справедливости и причинили или могут причинить убытки другим хозяйствующим субъектам - конкурентам либо нанесли или могут нанести вред их деловой репутации (пункт 9 статьи 4 Закона №135-ФЗ).

Статьей 14 Закона №135-ФЗ установлено, что не допускается недобросовестная конкуренция, в том числе: распространение ложных, неточных или искаженных сведений, которые могут причинить убытки хозяйствующему субъекту либо нанести ущерб его деловой репутации; введение в заблуждение в отношении характера, способа и места производства, потребительских свойств, качества и количества товара или в отношении его производителей; некорректное сравнение хозяйствующим субъектом производимых или реализуемых им товаров с товарами, производимыми или реализуемыми другими хозяйствующими субъектами; продажа, обмен или иное введение в оборот товара, если при этом незаконно использовались результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации юридического лица, средства индивидуализации продукции, работ, услуг; незаконное получение, использование, разглашение информации,

составляющей коммерческую, служебную или иную охраняемую законом тайну. Не допускается недобросовестная конкуренция, связанная с приобретением и использованием исключительного права на средства индивидуализации юридического лица, средства индивидуализации продукции, работ или услуг.

Актом недобросовестной конкуренции считается всякий акт конкуренции, противоречащий честным обычаям в промышленных и торговых делах.

Закон говорит о противоправности ограничения возможности каждого из хозяйствующих субъектов, реализующих один и тот же товар в пределах одних и тех же географических границ, воздействовать в рамках соперничества на товарный оборот путем одностороннего влияния.

Законом №135 - ФЗ четко определено, что недобросовестной конкуренцией являются любые действия хозяйствующего субъекта, отвечающие признакам, поименованным в пункте 9 статьи 4 данного Закона.

Из материалов дела следует, что 17.01.2005г., между «Братский АНКБ» ОАО (арендатор) и ЗАО «Красный Яр АО» заключен договор аренды нежилых помещений б/н. Срок действия договора - 10 лет и заканчивается 25.04.2015г. включительно.

Предметом договора является аренда нежилых помещений, общей площадью 896,10 кв.м., в здании по адресу: Иркутская область, г.Иркутск, ул.5-ой Армии, д.29, для целей размещения кредитной организации, а именно «Братский АНКБ» ОАО для непосредственного использования их арендатором в своей предпринимательской деятельности.

За временное владение и пользование имуществом «Братский АНКБ» ОАО уплачивает ЗАО «Красный Яр АО» арендную плату, которая определяется, в соответствии с пунктами 3.1, 3.2 договора, дополнительных соглашений: №1 от 07.07.2005г., №2 от 01.12.2007г., №3 от 01.01.2010г., из расчета 700 руб. за 1 кв.м. арендуемой площади в месяц с учетом НДС.

В соответствии с пунктом 3.2 договора стороны, начиная с 01.01.2010г., вправе не чаще одного раза в год изменять размер арендной платы путем заключения дополнительного соглашения.

Изменение установленного пунктом 3.2 порядка и размеров оплаты аренды допускается только по двустороннему соглашению.

Государственная регистрация права собственности ОАО «Сбербанк России» на нежилые помещения: №№1, 1а, 1б, 1в, 1г, 1д, 2-10, 10а, 11-21 на 1-м этаже (402,8 кв.м.), №№2-21, 21а, 22 на 2-м этаже (454,3 кв.м.) и №2-13 на 3-м этаже (425,9 кв.м.) в здании по адресу: Иркутская область, г.Иркутск, ул.5-ой Армии, д.29, произведена 27.12.2011г.. существующие ограничения (обременения) права: аренда.

ОАО «Сбербанк России» и «Братский АНКБ» ОАО являются конкурентами на рынке предоставления банковских услуг г.Иркутска.

01.02.2012г. письмом управляющего Иркутским отделением №8586 ОАО «Сбербанк России» Елисеевым Е.В. исх. №013-4/9 «Братский АНКБ» ОАО уведомляют о смене собственника арендуемых помещений в здании по адресу: г.Иркутск, ул. 5-ой Армии, д.29, а также об увеличении: с 27.12.2011г. размера арендной платы на 20% в соответствии с пунктом 3.2 договора, что составит 752 724 руб. (в том числе НДС) из расчета 840 руб. за 1 кв.м.; с 01.01.2012г. размера арендной платы на 20%, что составит 903 268, 80 руб. (в том числе НДС) из расчета 1008 руб. за 1 кв.м.

Данным письмом ОАО «Сбербанк России» также уведомляет о начале с 05.02.2012г. реконструкции 3-го этажа и капитального здания в целом, в том числе арендуемого помещения, включая проведение общестроительных, электромонтажных работ, работ, связанных с внутренними инженерными системами, благоустройством прилегающей территории. В связи с планируемой реконструкцией ОАО «Сбербанк России» предлагает «Братский АНКБ» ОАО заключить соглашение от 01.02.2012г. о расторжении договора аренды помещений с 01.05.2012г.

«Братский АНКБ» ОАО отказался от подписания дополнительного соглашения №4 от 01.02.2012г. к договору, соглашения о расторжении договора, а также выразил несогласие с увеличением арендной платы, в том числе за уже истекший период, с проведением реконструкции арендуемых помещений, не вызванной неотложной необходимостью.

Кроме того, «Братский АНКБ» ОАО уведомил заявителя о перечислении суммы арендной платы в адрес собственника за период с 27.12.2011г. по 29.02.2012г. в размере, рассчитанном исходя из ставки, установленной пункте 3.1 договора.

Частью 3 статьи 614 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что если иное не предусмотрено договором, размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год. Законом могут быть предусмотрены иные минимальные сроки пересмотра размера арендной платы для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества.

Из пункта 3.2 указанного договора следует, что стороны, начиная с 01.01.2010г., вправе не чаще одного раза в год изменять размер арендной платы путем заключения дополнительного соглашения. При этом, размер арендной платы не может быть увеличен более чем на 20% от установленной договором на момент увеличения и не должен с учетом увеличения превышать подтвержденный независимым оценщиком средний уровень арендной платы, сложившейся за три календарных месяца, предшествующих увеличению

арендной платы по договору, при сдаче в аренду нежилых помещений на сопоставимых условиях (расположение, общая площадь, наличие инфраструктуры и т.п.).

Пунктом 6.5. договора определено, что в случае отказа арендатора от заключения дополнительного соглашения об увеличении размера арендной платы, арендодатель вправе досрочно отказаться от договора, предупредив об этом арендатора не позднее, чем за три месяца до предполагаемой даты прекращения договора.

Изменение установленного пунктом 3.2 порядка и размеров оплаты аренды допускается только по двустороннему соглашению.

Пунктами 6.4, 6.5 договора определено, что стороны вправе в любое время по обоюдному согласию расторгнуть настоящий договор либо изменить срок его действия, арендодатель вправе требовать расторжения настоящего договора в судебном порядке по основаниям, предусмотренным действующим законодательством.

Таким образом, требование ОАО «Сбербанк России» о повышении размера арендной платы за помещения, направленное третьему лицу 01.02.2012г., не соответствует положениям договора аренды и предусматривает повышение ставки за уже истекший период.

08.02.2012г. ОАО «Сбербанк России» заключает с ООО «Прайс Хаус ТВ» договор №55/12 на выполнение оценочных работ по определению рыночной стоимости арендной платы за 1 кв.м. сдаваемой в аренду площади нежилых помещений, расположенных по адресу: г.Иркутск, ул.5-й Армии, д.29.

27.02.2012г. в целях обоснования необходимости увеличения размера арендной платы ОАО «Сбербанк России» направляет в адрес «Братский АНКБ» ОАО отчет №55/12 от 10.02.2012г. на дату оценки: 27.09.2011г., по результатам которого установлено, что рыночная стоимость арендной платы за 1 кв.м. сдаваемой в аренду площади нежилых помещений общей площадью 857,1 кв.м., расположенных по адресу: г.Иркутск, ул.5-й Армии, д.29, по состоянию на 01.10.2011г. составляет 1008 руб.

Оценщиком при проведении оценочных работ выбраны объекты-аналоги помещения, предлагаемые в аренду площадями в 360 кв.м., 500 кв.м., 377-500 кв.м., 604 кв.м., ставки арендной платы использованы из данных газеты «Дело» по состоянию на 02.09.2011г. и 16.09.2011г.

Вместе с тем «Братский АНКБ» ОАО арендует помещения общей площадью 896,1 кв.м.

Пункт 3.2 договора аренды нежилых помещений предусматривает возможность изменения ставки арендной платы при предоставлении информации, подтвержденной независимым оценщиком, о среднем уровне арендной платы, сложившейся за три

календарных месяца, предшествующих увеличению ставки аренды, в то время как независимым оценщиком анализировались только ставки арендной платы за один месяц - сентябрь 2011г.

Полученная по результатам проведения оценочных работ ООО «Прайс Хаус ТВ» стоимость арендной платы нежилых помещений, используемых «Братский АНКБ» ОАО, составляет 1008 руб. за 1 кв.м., указанная сумма совпадает с увеличением ОАО «Сбербанк России» ставки арендных платежей в письме, направленном ранее - 01.02.2012г. в адрес арендатора (1008 руб. 1 кв.м.).

В ходе рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства Обществом в Управление представлен отчет №26ЛА-07/11 от 29.07.2011г. об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости - нежилых помещений, расположенных на 1-3 этажах здания по адресу г.Иркутск, ул.5-й Армии, 29.

Отчет проведен по заданию бывшего собственника помещений - ЗАО «Красный Яр АО» с целью предоставления в ОАО «Сбербанк России» для заключения договора об ипотеке.

Из отчета №26ЛА-07/1 от 29.07.2011г. усматривается, что по результатам анализа наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки потенциальная ставка арендной платы нежилых помещений в год составила 9186 руб. за 1 кв.м. (765,5 руб. за 1 кв.м./ мес).

Согласно исходным данным по объектам-аналогам и расчету наиболее вероятной арендной ставки для объекта оценки ставка арендной платы определена в пределах 756 руб. - 876 руб. за 1 кв.м. в месяц - для помещений первого этажа здания и 683 руб. - 846 руб. за 1 кв.м. в месяц - для помещений второго этажа здания.

Исходя из анализа представленных отчетов оценки, судом установлено, что средняя ставка арендной платы нежилых помещений, арендуемых «Братский АНКБ» ОАО (1 и 2 этажи), по отчету №26ЛА-07/11 от 29.07.2011г. составила 790, 25 руб. за 1 кв.м. в месяц (дата проведения оценки: 26.07.2011г., плата определена с учетом коммунальных платежей).

Ставка арендной платы данных помещений, определенная отчетом №55/12 от 10.02.2012г. (дата проведения оценки: 27.09.2011г., данные о стоимости аренды использованы из печатного издания от 02.09.2011г., 16.09.2011г.), определена в размере 1008 руб. за 1 кв.м. в месяц (без учета коммунальных платежей).

Таким образом, за 1,5 месяца (с 26.07.2011г. по 16.09.2011г.) ставка арендной платы на недвижимые помещения-аналоги арендуемых «Братский АНКБ» ОАО помещений должна была возрасти примерно на 28%, что не соответствует действительности.

Согласно данным газеты «Дело» за июнь, сентябрь 2011г. еженедельным аналитическим данным сайта недвижимости www.realtyvision.ru средняя стоимость аренды коммерческой недвижимости в августе 2011г. уменьшилась для офисов на 3,89% и составила 659,25 руб. за кв.м. в месяц.

В сентябре 2011г. также зафиксировано снижение на 3,89% (659,25 руб. за кв.м. в месяц; ставка арендной платы офисных помещений для Кировского района составила 729,66 руб. за кв.м.), еженедельная динамика ставок арендной платы коммерческой недвижимости не позволяет сделать вывод об увеличении ставок арендной платы за период июнь-сентябрь 2011г.

Указанные обстоятельства косвенно определяют некоторую зависимость результатов проведенной оценки №55/12 от 10.02.2012г. от конечных интересов и целей ее заказчика.

Кроме того, письмом от 01.02.2012г. ОАО «Сбербанк России» уведомляет «Братский АНКБ» ОАО о начале с 05.02.2012г. реконструкции 3-го этажа и капитального ремонта здания в целом, в том числе арендуемого помещения, включая проведение общестроительных, электромонтажных работ, работ, связанных с внутренними инженерными системами, благоустройством прилегающей территории.

В связи с планируемой реконструкцией ОАО «Сбербанк России» и возможными затруднениями в обслуживании клиентов банка предлагает «Братский АНКБ» ОАО заключить соглашение от 01.02.2012г. о расторжении договора аренды помещений с 01.05.2012г.

В соответствии с пунктом 4.2.2 договора аренды в обязанности арендодателя входит осуществление за свой счет капитального ремонта имущества, в том числе вызванного неотложной необходимостью, в срок не более 4-х месяцев.

Указанным договором вводится ответственность арендодателя за создание условий, препятствующих арендатору в пользовании и владении помещений (пункт 5.4 договора).

К реконструкции относится переустройство существующих объектов основных средств, связанное с совершенствованием производства и повышением его технико-экономических показателей и осуществляемое по проекту реконструкции основных средств в целях увеличения производственных мощностей, улучшения качества и изменения номенклатуры продукции (часть 2 статьи 257 Налогового кодекса Российской Федерации).

В соответствии с Приказом Госкомархитектуры от 23.11.1988г. №312 «Об утверждении ведомственных строительных норм Госкомархитектуры «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения» (вместе с «ВСН 58-88 (р). Ведомственные строительные нормы. Положение об организации и проведении

реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых зданий объектов коммунального и социально-культурного назначения») реконструкция здания представляет собой комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий, связанных с изменением основных технико-экономических показателей (количества и площади квартир, строительного объема и общей площади здания, вместимости или пропускной способности или его назначения) в целях улучшения условий проживания, качества обслуживания, увеличения объема услуг.

Пунктом 5.1 Приказа Госкомархитектуры от 23.11.1988г. №312 «Об утверждении ведомственных строительных норм Госкомархитектуры «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения» определено, что капитальный ремонт должен включать устранение неисправностей всех изношенных элементов, восстановление или замену (кроме полной замены каменных и бетонных фундаментов, несущих стен и каркасов) их на более долговечные и экономичные, улучшающие эксплуатационные показатели ремонтируемых зданий. При этом может осуществляться экономически целесообразная модернизация здания или объекта: улучшение планировки, увеличение количества и качества услуг, оснащение недостающими видами инженерного оборудования, благоустройство окружающей территории.

Отличие капитального ремонта от реконструкции состоит в том, при реконструкции изменяется сущность объекта (появляются новые качественные количественные характеристики), тогда как при капитальном ремонте сущность объекта не меняется, производится замена или восстановление неисправных элементов на прочные и долговечные.

Ремонт основных средств направлен на сохранение первоначальных характеристик основных средств, а реконструкция - на их увеличение (улучшение) или создание новых.

Ремонтные работы, в отличие от реконструкции, изменяют технологическое или служебное назначение основных средств, совершенствуют производство и не повышают его технико-экономические показатели.

Из отчета №26ЛА-07/1 от 29.07.2011г. об оценке рыночной стоимости нежилых помещений, расположенных на 1-3 этажах здания по адресу: г.Иркутск, ул.Армии, д.29, усматривается, что состояние внутренней отделки объекта, арендуемых «Братский АНКБ» ОАО нежилых помещений, не требует ремонта. Класс внутренней отделки объекта: повышенный, постройка здания: 2004г., состояние хорошее.

С учетом изложенного выше суд полагает необходимым отметить, что предполагаемая ОАО «Сбербанк России» реконструкция 3-го этажа и здания в целом не носит характера

неотложной необходимости, не относится к обязанностям арендатора по проведению капитального ремонта помещений и повлечет создание для «Братский АНКБ» ОАО условий, препятствующих арендатору в пользовании и владении помещений в соответствии с целевым назначением, что противоречит условиям договора.

При приобретении помещений, находящихся в аренде, заявителю были известны условия договора аренды, согласно которым использование «Братский АНКБ» ОАО нежилых помещений носит целевой характер для размещения определенной кредитной организации.

Между тем представить пояснения относительно того, какой неотложной необходимостью вызвано желание ОАО «Сбербанк России» провести реконструкцию с 05.02.2012г. арендуемых помещений 3-го этажа и здания в целом, заявитель не смог, как и не смог представить документы, подтверждающие сроки, цели проведения такой реконструкции.

Согласно письменным пояснениям Общества от 05.04.2012г. цель использования приобретенных помещений в настоящее время не определена.

Из пояснений представителя Общества следует, что направление письма от 01.02.2012г. исх. №013-4/9 в адрес «Братский АНКБ» ОАО преследовало единственную цель - получение информации о наличии либо отсутствии намерений арендатора продолжения договорных отношений по аренде нежилых помещений после смены собственника.

Указанный довод Общества суд считает несостоятельным, поскольку данное уведомление, содержащее конкретные даты определенных событий, наступление которых не в интересах арендатора, а именно: введение увеличения ставки арендной платы, проведение реконструкции арендуемых помещений, сопряженное с предупреждением ОАО «Сбербанк России» о наличии для «Братский АНКБ» ОАО затруднения в обслуживании клиентов, является действиями, направленными на прекращение договорных отношений.

Получив отказ «Братский АНКБ» ОАО от подписания соглашений об увеличении арендной платы и расторжении договора аренды помещений, письмом исх. №19-12/20 от 08.02.2012г. ОАО «Сбербанк России» потребовал от «Братский АНКБ» ОАО представить в срок до 20.02.2012г. следующую документацию: проект по перепланировке (реконструкции), согласованных с Комитетом по градостроительству и архитектуре (КГА) г.Иркутска; проект вывески (внешний вид, устройство и способ крепления), согласованный с КГА г.Иркутска; проект бегущей строки (внешний вид, устройство и способ крепления), согласованный с КГА г.Иркутска; планы выполненных мероприятий по ограничению распространения пожара между 1 и 2 этажами на лестничных клетках; паспорт или иной документ системы оповещения людей и управления эвакуацией в здании; паспорт или иной

документ оборудования системой пожаротушения серверного помещения; сведения о последней произведенной перезарядке (поверке) огнетушителей; принципиальную схему оповещения пожарной охраны при срабатывании пожарной сигнализации; утвержденную документацию автоматической установки пожаротушения и системы пожарной сигнализации; акты замера сопротивления изоляции кабельных линий.

В ответ на данные требования «Братский АНКБ» ОАО пояснил, что представить проект по перепланировке (реконструкции) помещений не имеет возможности по причине того, что проведение подобных работ является прерогативой арендодателя и у банка отсутствуют сведения о проведении таких работ арендодателем; вывеска на фасаде здания с указанием банка размещена в период строительства здания и вся необходимая документация должна находиться у бывшего владельца помещений либо у строительной организации.

В обоснование истребования документов у своего арендатора письмом от 08.02.2012г. ОАО «Сбербанк России» указало на необходимость получения объективной информации о состоянии приобретенных помещений в соответствии с пунктами 4.2.2, 4.3 договора, статьей 38 Федерального закона от 21.12.1994г. №69-ФЗ «О пожарной безопасности», пунктом 38 Правил пожарной безопасности.

Вместе с тем ни пункт 4.2.2 (обязанность арендатора производить за свой счет капитальный ремонт на срок не более 4-х месяцев), ни пункт 4.3 договора (права арендатора) не подтверждает обязанность «Братский АНКБ» ОАО предоставлять ОАО «Сбербанк России» поименованных в запросе от 08.02.2012г. документов.

Статьей 38 Федерального закона от 21.12.1994г. №69-ФЗ «О пожарной безопасности» (далее – Закон №38-ФЗ) установлена ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством, которую несут: собственники имущества; руководители федеральных органов исполнительной власти; руководители органов местного самоуправления; лица, уполномоченные владеть, пользоваться или распоряжаться имуществом, в том числе руководители организаций; лица, в установленном порядке назначенные ответственными за обеспечение пожарной безопасности; должностные лица в пределах их компетенции.

Собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором (статья 210 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Из содержания указанной нормы следует, что законодатель не исключает возможности возложения обязанностей по содержанию имущества и на иное лицо, если это предусмотрено законом или договором.

Согласно статье 606 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Частью 1 статьи 615 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, в соответствии с назначением имущества.

Пунктами 4.1.2, 4.1.4 договора аренды определено, что арендатор обязан осуществлять эксплуатацию имущества в соответствии с его назначением, в соответствии с установленными техническими, санитарными, противопожарными и иными нормами и правилами, а также в соответствии с обычными требованиями заботливости, нести ответственность за сохранность имущества, расходы по содержанию имущества.

Таким образом, условиями договора аренды нежилых помещений б/н от 17.01.2005г. ответственность за соблюдение противопожарных норм возложена на «Братский АНКБ» ОАО.

Контроль за соблюдением банком надлежащих мер противопожарной безопасности в арендуемых банком помещениях в соответствии с Законом №38-ФЗ осуществляется службой государственного надзора в установленном законом порядке, которая периодически проводит в помещениях, арендуемых банком, проверки на предмет соблюдения кредитной организацией обязательных требований пожарной безопасности.

Между тем, ни в ходе рассмотрения дела по признакам нарушения антимонопольного законодательства, ни Управлению, ни суду Обществом не представлено документов, подтверждающих выставление собственнику сдаваемых в аренду помещений каких-либо требований, предписаний, предупреждений службы государственного пожарного надзора относительно несоответствия нежилых помещений в здании по адресу: г.Иркутск, ул.5 Армии, д.29, требованиям пожарной безопасности, как не представлено документов о наличии каких-либо аварийных ситуаций в области пожарной безопасности при использовании «Братский АНКБ» ОАО нежилых помещений.

Из изложенного выше следует, что заявитель возложил на себя функции государственного органа в области пожарной безопасности, однако решение вопросов о соответствии использования сдаваемых в аренду помещений требованиям пожарной безопасности входит в компетенцию органов Государственного пожарного надзора.

Таким образом, арендодатель - ОАО «Сбербанк России» требует от арендатора документы, обязанность предоставления которых не предусмотрена действующим законодательством и условиями договора аренды.

27.02.2012г. письмом исх. №013-4/14 ОАО «Сбербанк России» в лице Иркутского отделения №8586 уведомило «Братский АНКБ» ОАО о начале с 12.03.2012г. работ по демонтажу капитальной вывески «Братский Народный Банк», а также предупредило о том, что в случае не предоставления до 05.03.2012г. «Братский АНКБ» ОАО документов, подтверждающих право собственности данного банка на электронное табло, установленное на фасаде здания, ОАО «Сбербанк России» оставляет за собой право считать указанное оборудование своей собственностью, следовательно, право на его использование в собственных коммерческих целях.

«Братский АНКБ» ОАО в ответ на представленные уведомления ОАО «Сбербанк России» пояснил, что последний не вправе распоряжаться принадлежащими «Братский АНКБ» ОАО на праве собственности вывесками, табло и иными конструкциями, размещенными на фасаде здания.

Пунктом 1 статьи 9 Закона от 07.02.1992г. №2300-1 «О защите прав потребителей» (далее – Закон №2300-1) установлено, что изготовитель (исполнитель, продавец) обязан довести до сведения потребителя фирменное наименование (наименование) своей организации, место ее нахождения (адрес) и режим ее работы. Продавец (исполнитель) размещает указанную информацию на вывеске.

Таким образом, исполнение угрозы ОАО «Сбербанк России» по демонтажу вывески «Братский Народный Банк» повлечет нарушение прав потребителей услуг «Братский АНКБ» ОАО.

Согласно пояснениям заявителя требования к конкуренту о предоставлении документов, подтверждающих право собственности «Братский АНКБ» ОАО на электронное табло и вывеску «Братский Народный Банк», являются разумными и обоснованными, поскольку обусловлены правом собственника фасада здания на получение в дальнейшем платы от «Братский АНКБ» ОАО за размещение данных конструкций.

В ходе рассмотрения дела по признакам нарушения антимонопольного законодательства Управлением установлено, что полностью здание, в котором расположены помещения, арендуемые «Братский АНКБ» ОАО, не является собственностью ОАО «Сбербанк России».

Согласно представленным в материалы дела выпискам из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним помимо ОАО «Сбербанк России» собственниками помещений, расположенных в здании по адресу: г.Иркутск, ул.5-й Армии,

29, являются также «ЗАО «Инжиниринговая компания Эверест», ООО «Финансовый комитет «Сибирь Лада Брокер», Якубовский А.В., Шадрин П.Г. (ограничение права: договор ипотеки с «Банк ВТБ» ОАО), ОАО «Иркутский промстройпроект» (ограничение права: договор ипотеки с ОАО «Байкалинвестбанк», договор аренды с ЗАО «Банк Русский Стандарт», договор ипотеки с ОАО «Сбербанк России»), Нециевский Э.С. (ограничение права: договор ипотеки с ОАО «Сбербанк России»), Нециевская О.В. (ограничение права: договор ипотеки с ОАО «Сбербанк России», договор аренды с ЗАО «Банк Русский Стандарт»), Нециевский Д.Э. (ограничение права: договор ипотеки с ОАО «Сбербанк России», договор аренды с ООО «Рифт»), Управление Федерального казначейства по Иркутской области использует нежилые помещения в данном здании на праве оперативного управления.

Собственниками помещений в здании, расположенном по адресу г.Иркутск, ул.5 Армии, д.29, сособственниками фасада здания не установлен порядок контроля за размещенными конструкциями и вывесками на фасаде здания. При этом ОАО «Сбербанк России» в лице филиала - Иркутского отделения №8586 не наделено полномочиями от иных собственников помещений в здании по адресу г.Иркутск, ул.5 Армии, д.29, по контролированию размещенных на фасаде здания вывесок и конструкций.

В своей деятельности нежилые помещения в здании, расположенном по указанному выше адресу, используют более 30 организаций, в том числе «Банк Русский Стандарт» ЗАО, ООО «Сибирская Региональная Компания», ОАО «Иркутское ипотечное агентство», Иркутский филиал ОАО «Первая грузовая компания», ТЦ «Галерея Планетарий» и другие.

На фасаде здания помимо вывески «Братский Народный Банк» установлены: объемная вывеска «ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР» «ГАЛЕРЕЯ Планетарий», рекламные растяжки «Fashion uomo», «Kenzo», объемная вывеска «Music Most» «Звуков и Зрелищ» «Музыкальный магазин», «Портал-38 Лазертаг-арена» «Интерактивный ТИР» «Military club ПОЛИГОН www.poligon-38.ru», «КАФЕ avenue_38» и другие.

С учетом изложенного выше суд приходит к выводу о том, что довод заявителя о разумности и справедливости истребования документов, подтверждающих право собственности на электронное табло и вывеску «Братский Народный Банк» ОАО, с сопутствующей угрозой демонтажа конструкции «Братский АНКБ» ОАО является несостоятельным, поскольку данные требования ОАО «Сбербанк России» направлены без наделения полномочиями банка на представление интересов от всех сособственников фасада здания и адресованы исключительно в адрес конкурента - «Братский АНКБ» ОАО.

Доказанность возможности причинения убытков субъекту-конкуренту, нанесения вреда его деловой репутации действиями ОАО «Сбербанк России» также установлена антимонопольным органом при вынесении решения и не оспаривается заявителем.

Таким образом, перечисленные действия Общества в их совокупности содержат признаки недобросовестной конкуренции, установленные антимонопольным законодательством.

Как указывалось выше, ОАО «Сбербанк России» и «Братский АНКБ» ОАО в лице своих филиалов являются конкурентами на рынке предоставления банковских услуг г.Иркутска.

В силу статьи 5 Гражданского кодекса Российской Федерации обычаем делового оборота признается сложившееся и широко применяемое в какой-либо области предпринимательской деятельности правило поведения, не предусмотренное законодательством, независимо от того, зафиксировано ли оно в каком-либо документе.

В конкурентном праве под добропорядочностью понимается такое ведение предпринимательской деятельности, при котором конкурентное преимущество достигается при помощи каких-либо собственных достижений (качество, цена товара).

Категории «разумность» и «справедливость» отражают различные моральные принципы, распространяющиеся и на предпринимательскую деятельность. Справедливость определяется как соответствие труда и приложенным усилиям, полученному результату.

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 (часть 1 статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации).

По мнению суда, действия заявителя свидетельствуют о недобросовестном поведении (злоупотреблении правом) Общества, воспользовавшегося тем, что сдаваемые длительное время в аренду помещения необходимы для осуществления деятельности конкурента, тем самым понуждая данное лицо к изменению и досрочному расторжению договора аренды помещений.

К преимуществам при ведении предпринимательской деятельности относится снижение расходов, связанных с предпринимательской деятельностью, увеличение доли на рынке; преимущество может быть получено в результате препятствования осуществлению хозяйственной деятельности конкурента.

Преимущества могут достигаться разными способами, в том числе путем дезорганизации хозяйственной деятельности конкурента, уменьшения качественных

характеристик товара конкурента, введения в заблуждение относительно деловой репутации конкурента.

Преимущества, полученные указанными способами, нельзя считать обоснованными.

Поскольку основным направлением деятельности ОАО «Сбербанк России» и «Братский АНКБ» ОАО является предоставление банковских услуг, рассматриваемые действия ОАО «Сбербанк России», направленные на изменение и досрочное расторжение договора аренды занимаемых конкурентом помещений: увеличение размера арендной платы; требования о предоставлении арендодателю не предусмотренных законодательством Российской Федерации, условиями договора документов; угроза демонтажа конструкций «Братский АНКБ» ОАО, необходимых для осуществления деятельности конкурента; уведомление о проведении реконструкции помещений, не предусмотренной условиями договора, создают реальную угрозу и препятствия осуществления «Братский АНКБ» ОАО продажи «товара», могут значительно снизить привлекательность «Братский АНКБ» ОАО для действующих и потенциальных клиентов в связи с неопределенностью дальнейшей работы данных помещений филиала банка, которые фактически поставлены в зависимость от ОАО «Сбербанк России».

В случае досрочного расторжения договора аренды помещений «Братский АНКБ» ОАО должен изменить место расположения помещений филиала банка, что предполагает значительные по продолжительности сроки, сбор широкого перечня документов, согласование нового места с ТУ ЦБ РФ, наличие надлежащего оборудования «Братский АНКБ» ОАО.

Кроме того, поскольку арендуемые помещения используются для целей размещения кредитной организации, осуществляющей предоставление банковских услуг, то в случае расторжения договора аренды ОАО «Сбербанк России» получит помещения, надлежащим образом подходящие для ведения банковской деятельности, соответствующие всем требованиям и нормам, предъявляемым к подобного рода помещениям, без дополнительных финансовых затрат, а также широко известным для действующих клиентов «Братский АНКБ» ОАО.

Таким образом, суд приходит к выводу о том, что действия ОАО «Сбербанк России» осуществлены с целью получения преимущества при ведении деятельности по сравнению с «Братский АНКБ» ОАО.

Заявитель полагает незаконным требования оспариваемого предписания в части недопущения действий и запрета предъявления требований, не предусмотренных действующим законодательством.

Пунктом 1 оспариваемого предписания ОАО «Сбербанк России» в лице филиала - Иркутского отделения №8586 предписывается прекратить нарушение части 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» в части недобросовестной конкуренции путем прекращения осуществления действий, создающих препятствия либо способных создать препятствия ведению «Братский АНКБ» ОАО в лице его Иркутского филиала деятельности кредитной организации (банка) в рабочем режиме в арендуемых по договору от 17.01.2005г. помещениях по адресу: г.Иркутск, ул.5-й Армии, д.29, не предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации и условиями договорных отношений, а также путем прекращения выставления «Братский АНКБ» ОАО требований, не предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации и условиями договорных отношений, а именно путем: отзыва письма управляющего Иркутским отделением №8586 ОАО «Сбербанк России» от 01.02.2012г. исх. №013-4/9; отзыва письма управляющего Иркутским отделением №8586 ОАО «Сбербанк России» от 08.02.2012г. исх. №19-12/20; отзыва письма управляющего Иркутским отделением №8586 ОАО «Сбербанк России» от 27.02.2012г. исх. №013-4/14.

Пунктом 2 оспариваемого предписания ОАО «Сбербанк России» надлежит не допускать осуществления действий, признаваемых недобросовестной конкуренцией в соответствии с антимонопольным законодательством, а именно, не допускать осуществления действий (бездействия), создающих препятствия либо способных создать препятствия ведению «Братский АНКБ» ОАО в лице его Иркутского филиала деятельности кредитной организации (банка) в рабочем режиме в арендуемых по договору от 17.01.2005г. помещениях по адресу: г.Иркутск, ул.5-й Армии, д.29, не предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации и условиями договорных отношений, а также не допускать выставления в адрес «Братский АНКБ» ОАО требований, не предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации и условиями договорных отношений.

Выданным предписанием ОАО «Сбербанк России» надлежит прекратить и в дальнейшем не осуществлять недобросовестную конкуренцию в отношении «Братский АНКБ» ОАО.

Данная обязанность согласно части 1 статьи 14 Закона №135-ФЗ возложена на ОАО «Сбербанк России» и до выданного предписания, следовательно, никакого нарушения прав и законных интересов заявителя в предпринимательской деятельности антимонопольным органом при принятии решения и выдачи предписания не допущено.

Из системного толкования положений Закона №135-ФЗ следует, что пресечение недобросовестной конкуренции предполагает полный запрет недобросовестных действий, а

не их ограничение, поскольку недобросовестные действия нельзя ограничить, их можно только запретить.

Предписание антимонопольного органа выдано в соответствии с полномочиями Федеральной антимонопольной службы России, предусмотренными статьей 23 Закона №135-ФЗ, согласно которой антимонопольный орган выдает предписания о прекращении недобросовестной конкуренции, о недопущении действий, которые могут являться препятствием для возникновения конкуренции и (или) могут привести к ограничению, устранению конкуренции и нарушению антимонопольного законодательства.

Исходя из смысла пункта 14 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.06.2008г. №30 «О некоторых вопросах, возникающих в связи с применением арбитражными судами антимонопольного законодательства» пунктом 2 статьи 11 ГК РФ и главой 9 Закона о защите конкуренции предусмотрена возможность защиты гражданских прав в административном порядке в случаях, установленных законом. Антимонопольный орган, рассматривая дела о нарушениях антимонопольного законодательства, принимает решения и выдает предписания, направленные на защиту гражданских прав, нарушенных вследствие их ущемления, злоупотребления доминирующим положением, ограничения конкуренции или недобросовестной конкуренции.

Антимонопольный орган в соответствии с полномочиями, перечисленными в пункте 2 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции, вправе включить в предписание указание на совершение конкретных действий, выполнение которых лицом, нарушившим антимонопольное законодательство, позволит восстановить права других лиц, нарушенные вследствие злоупотребления доминирующим положением, ограничения конкуренции или недобросовестной конкуренции, в необходимом для этого объеме.

Таким образом, на законодательном уровне на антимонопольный орган возложена обязанность выдачи соответствующим правонарушителям предписаний по пресечению недобросовестной конкуренции.

Не соответствует действительности довод заявителя об отсутствии в оспариваемом решении признания действий ОАО «Сбербанк России» по непредусмотренному действующим законодательством и условиями договора увеличению арендной платы в качестве составляющей недобросовестной конкуренции, поскольку в оспариваемом акте указанные действия обозначены наряду с иными, ставящими под угрозу функционирование «Братский АНКБ» ОАО в рабочем режиме, что отражено на страницах 7-9, 19-20 оспариваемого решения.

Более того, следует отметить, что необходимость отзыва письма управляющего Иркутским отделением №8586 ОАО «Сбербанк России» от 01.02.2012г. исх. №013-4/9,

указанная в оспариваемом предписании, обусловлено также содержащимся в письме уведомлением о проведении ОАО «Сбербанк России» реконструкции арендуемых «Братский АНКБ» ОАО помещений, что также подробно описано в решении антимонопольного органа на страницах 9-10, а также по тексту самого решения.

В решении антимонопольного органа отражено в полном объеме, к каким последствиям приводят и могут привести рассматриваемые действия заявителя, поскольку в соответствии с Законом №135-ФЗ под запрет недобросовестной конкуренции подпадают не только те действия, которые привели к последствиям в виде причинения убытков, либо нанесения вреда деловой репутации конкурента, но и сама угроза их наступления.

Указание Общества на заключение ООО «Главстройпроект» от 14.06.2012г. говорит лишь о возможности проведения перепланировки помещений собственника, находящихся в исправном и работоспособном состоянии, предназначенных для ведения банковской деятельности, исключительно по желанию данного собственника и никаким образом не опровергает возможность получения преимущества ОАО «Сбербанк России» при осуществлении рассматриваемых действий, направленных на досрочное расторжение договора аренды помещений с «Братским АНКБ» ОАО в виде как можно более скорого получения рассматриваемых помещений в собственное пользование для ведения банковской деятельности.

В ходе рассмотрения дела заключение ООО «Главстройпроект» от 14.06.2012г. в Управление ОАО «Сбербанк России» не представлялось, и на его наличие участник дела о нарушении антимонопольного законодательства не ссылался.

Поскольку при вынесении оспариваемого решения указанный документ не исследовался, заявитель на него не ссылался, то указанное заключение не может приниматься при оценке законности и обоснованности оспариваемых ненормативных правовых актов антимонопольного органа.

ОАО «Сбербанк России» указывает на преддоговорной характер направленных в адрес «Братский АНКБ» ОАО писем в соответствии с решением Арбитражного суда Иркутской области от 13.07.2012г. по делу №А19-9763/2012.

Данные письма рассмотрены арбитражным судом в части отдельной ситуации по повышению арендной платы по договору. Оценки иным обстоятельствам и содержанию текста писем, не относящихся к вопросу внесения арендных платежей и, соответственно не относящихся к делу №А19-9763/2012, судом правомерно не даны.

Более того, как указывалось выше, в соответствии с Постановлением Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.06.2008г. №30 «О некоторых вопросах, возникающих в связи с применением арбитражными судами антимонопольного

законодательства» арбитражные суды должны иметь в виду: требования антимонопольного законодательства применяются к гражданско-правовым отношениям. Это означает, в частности, что не подлежит признанию недействительным решение или предписание антимонопольного органа (а равно не может быть отказано антимонопольному органу в удовлетворении его исковых требований) только на основании квалификации, соответствующих правоотношений с участием хозяйствующего субъекта, которому выдано предписание антимонопольного органа или к которому данным органом подан иск, как гражданско-правовых.

С учетом изложенного отнесение рассматриваемых взаимоотношений между ОАО «Сбербанк России» и «Братский АНКБ» ОАО к гражданско-правовым не является основанием для невозможности применения Закона №135-ФЗ к указанным отношениям, поскольку антимонопольное законодательство основывается на Конституции Российской Федерации и Гражданском кодексе Российской Федерации.

В соответствии с частью 3 статьи 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в случае, если арбитражный суд установит, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решения и действия (бездействие) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и не нарушают права и законные интересы заявителя, суд принимает решение об отказе в удовлетворении заявленного требования.

Оценив с учетом положений статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности, суд приходит к выводу о том, что решение №508 от 05.07.2012г. и предписание №114 от 05.07.2012г., вынесенные Управлением Федеральной антимонопольной службы России по Иркутской области, являются законными, обоснованными и не нарушают права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

При таких обстоятельствах в удовлетворении требований заявителя следует отказать.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьями 167-170, 176, 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

решил:

В удовлетворении заявленных требований отказать.

Решение может быть обжаловано в Четвертый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня его принятия.

Судья:

Т.Ю.Мусихина