

Приложение
к протоколу заседания комиссии
Министерства антимонопольного
регулирования и торговли Республики
Беларусь по установлению факта
наличия (отсутствия) нарушения
антимонопольного законодательства
6 сентября 2019 г. №43

РЕШЕНИЕ № 230/82-2019

6 сентября 2019 г.
16:00

г. Минск

Министерство антимонопольного регулирования и торговли Республики Беларусь (далее – МАРТ) по результатам рассмотрения Комиссией МАРТ по установлению факта наличия (отсутствия) нарушения антимонопольного законодательства, действующей на основании полномочий, предоставленных приказом Министерства антимонопольного регулирования и торговли Республики Беларусь от 14 декабря 2016 г. № 133, обращения общества с ограниченной ответственностью «ПРОМГРУППА» (далее – ООО «ПРОМГРУППА», заявитель) от 17.01.2019 о нарушении антимонопольного законодательства обществом с ограниченной ответственностью «Арвин Групп» (далее – ООО «Арвин Групп», общество) и дочерним частным унитарным предприятием по оказанию услуг «ИнвестБрест» (далее – ЧП «ИнвестБрест», предприятие),

УСТАНОВИЛО:

В своем заявлении от 17.01.2019 ООО «ПРОМГРУППА» указало, что между ним и дочерним частным инвестиционным унитарным предприятием «Инвест-Актив» (далее – ЧП «Инвест-Актив») 01.08.2015 заключен договор аренды № 49-ТЦ (далее – договор №49). Предмет договора включал в себя право временного возмездного владения и пользования частью капитального строения площадью 18 кв.м., расположенного на втором этаже капитального строения с инв. №130/С-8744 по адресу: г. Пинск, ул. Иркутско-Пинской дивизии, 36. Объект находится в торговом центре «Москва» (далее – ТЦ «Москва»).

В соответствии с п. 3.1 договора № 49 арендная плата по соглашению сторон на момент заключения договора составляла 108 (сто восемь) евро в месяц, из расчёта 6 евро за 1 кв.м. Согласно п. 5.1

договора № 49, договор вступил в силу 01.08.2015 и заключен на неопределенный срок.

Также было установлено, что в соответствии с дополнительным соглашением от 29.01.2016 б/н, срок действия договора № 49 установлен до 31.01.2018, а плата за арендуемый объект снизилась до 4 евро за 1 кв.м.

Дополнительным соглашением от 05.01.2018 б/н срок действия договора № 49 продлен до 31.01.2019, а дополнительным соглашением от 21.02.2018 б/н была увеличена арендуемая площадь до 31,2 кв. м. Плата за арендуемый объект сохранилась в размере 4 евро за 1 кв.м.

В соответствии с дополнительным соглашением от 30.09.2018 б/н ООО «ПРОМГРУППА» стало арендовать 24,5 кв.м. на первом этаже ТЦ «Москва» вместо 31,2 кв.м. на втором, а срок действия договора № 49 был изменен до 31.12.2018. Плата за арендуемый объект за 1 кв.м. при этом не менялась.

Кроме того, в соответствии с дополнительным соглашением от 15.12.2016 б/н к договору № 49 права арендодателя перешли от ЧП «Инвест-Актив» к ЧП «ИнвестБрест».

20.11.2018 в адрес заявителя поступило соглашение от ЧП «ИнвестБрест» о расторжении договора № 49. Заявитель не подписал соглашение, сославшись на то, что ЧП «ИнвестБрест» предварительно не согласовывало его с ООО «ПРОМГРУППА».

В этот же день заявитель отправил письмо директору ЧП «ИнвестБрест» о несогласии с расторжением договора № 49.

04.12.2018 в адрес ООО «ПРОМГРУППА» пришел ответ от ЧП «ИнвестБрест», в котором было указано:

«На данном этапе достигнута следующая договоренность с потенциальным арендатором на наше место:

- С 01.01.2019 по 31.03.2019 – 20 евро за 1 кв.м.
- С 01.04.2019 по 30.06.2019 – 15 евро за 1 кв.м.
- С 01.07.2019 – 12 евро за 1 кв.м.

Мы готовы продлить с Вами договор аренды на 2019 год, но на условиях, которые были достигнуты с новым арендатором.»

Совместно с ответом заявитель получил уведомление о прекращении договора № 49.

По истечению срока, договор № 49 был прекращен и заключен новый договор аренды с ООО «Арвин Групп», которое расположилось на месте, ранее занимаемом заявителем.

Так как новый арендатор торгует той же группой товаров и является для заявителя конкурентом, ООО «ПРОМГРУППА» считает, что завышение стоимости арендной платы и выбор места является формой недобросовестной конкуренции.

В соответствии с дополнительным соглашением от 30.09.2018 б/н к договору № 49 ООО «ПРОМГРУППА» вместо части капитального строения на втором этаже площадью 31,2 кв.м. стало занимать часть капитального строения площадью 24,5 кв.м. на первом этаже. Именно это место в соответствии с договором аренды от 20.11.2018 № 20/11/18 (далее – договор № 20/11/18) с 01.01.2019 занимает ООО «Арвин Групп».

Договором № 20/11/18 установлено, что размер арендной платы для ООО «Арвин Групп» составляет за весь арендуемый объект в месяц сумму в белорусских рублях, эквивалентную 294,0 евро, из расчета 12,0 евро за 1 кв.м. и до 22.07.2019 (дата последнего представленного письма) не менялась.

По информации, представленной ЧП «ИнвестБрест», с 01.01.2019 арендная плата увеличилась только для одного субъекта хозяйствования - ЧТУП «Асгард Плюс» (с 6 евро до 7 евро за 1 кв.м.). Средний размер арендной платы за 1 кв.м. для субъектов хозяйствования ТЦ «Москва» составляет 7,25 евро за 1 кв.м. Минимальный размер арендной платы 2 евро за 1 кв.м. установлен для частного торгово-производственного унитарного предприятия «Фамильный Дом», максимальный размер (без учета ООО «Арвин Групп») – 10 евро за 1 кв.м. для общества с ограниченной ответственностью «Оптик групп».

Также ЧП «ИнвестБрест» сообщило о том, что на 01.01.2019 в ТЦ «Москва» свободные площади для сдачи в аренду отсутствовали.

В соответствии с абзацем седьмым статьи 1 Закона Республики Беларусь от 12 декабря 2013 г. № 94-З «О противодействии монополистической деятельности и развитии конкуренции» (далее – Закон) конкурентами являются хозяйствующие субъекты, осуществляющие предпринимательскую деятельность на одном и том же товарном рынке. Согласно абзацу шестнадцатому статьи 1 Закона к хозяйствующим субъектам относятся юридические лица и индивидуальные предприниматели, осуществляющие предпринимательскую деятельность и (или) имеющие право на ее осуществление.

ООО «Арвин групп», ООО «ПРОМГРУППА» и ЧП «ИнвестБрест» являются хозяйствующими субъектами, что подтверждается представленными копиями свидетельств о государственной регистрации.

Основным видом деятельности ООО «Арвин Групп» и ООО «ПРОМГРУППА» является прочая розничная торговля непродовольственными товарами. ООО «Арвин Групп» и ООО «ПРОМГРУППА» являются конкурентами, так как оба субъекта хозяйствования осуществляют розничную торговлю электронными парогенераторами, комплектующими и жидкостями к ним. ЧП «Инвест

Брест» не является конкурентом ООО «Арвин Групп» и ООО «ПРОМГРУППА», так как такую деятельность не осуществляет.

Согласно части второй статьи 1029 Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее - ГК) недобросовестной конкуренцией признаются действия, противоречащие требованиям ГК и иных актов законодательства о конкуренции, при осуществлении предпринимательской деятельности.

Недобросовестной конкуренцией, в соответствии с абзацем десятым статьи 1 Закона, являются направленные на приобретение преимуществ (выгод) в предпринимательской деятельности действия хозяйствующего субъекта или нескольких хозяйствующих субъектов, которые противоречат Закону, иным законодательным актам и актам антимонопольного законодательства или требованиям добросовестности и разумности и могут причинить или причинили убытки другим конкурентам либо могут нанести или нанесли вред их деловой репутации.

В связи с тем, что ЧП «ИнвестБрест» не является конкурентом ООО «ПРОМГРУППА» его действия не могут быть квалифицированы как недобросовестная конкуренция.

Для квалификации действий ООО «Арвин Групп» по заключению договора № 20/11/18 как акта недобросовестной конкуренции оценке подлежала честность и добросовестность при совершении таких действий.

В соответствии с пунктом 1 статьи 391 ГК юридические лица свободны в заключении договора. Какого-либо понуждения ЧП «ИнвестБрест» к заключению договора № 20/11/18 материалами дела со стороны ООО «Арвин Групп» не установлено. Иные признаки направленности действий на получение преимуществ (выгод) в предпринимательской деятельности, которые противоречат действующему законодательству, со стороны ООО «Арвин Групп» материалами дела также не подтверждаются.

Кроме того, стоит отметить, что арендованное место само по себе не является средством индивидуализации участников гражданского оборота.

Таким образом, действия ООО «Арвин Групп», выраженные в заключении договора № 20/11/18, не противоречат статьям 25-31 Закона, а также требованием добросовестности и разумности.

Согласно части первой пункта 2 статьи 14 ГК под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

Так как права заявителя не были нарушены, ООО «ПРОМГРУППА» не могло понести убытки либо получить вред его деловой репутации.

На основании изложенного, руководствуясь абзацем пятым статьи 14 Закона, МАРТ

РЕШИЛО:

Установить факт отсутствия нарушения требований статей 25-31 Закона в действиях ООО «Арвин Групп» и ЧП «ИнвестБрест» при заключении договора № 20/11/18.

Основания для совершения антимонопольным органом иных действий, направленных на устранение и (или) предотвращение нарушения антимонопольного законодательства, в том числе оснований для направления материалов в правоохранительные органы, начала административного процесса, обращения с иском в суд, направления предложений в государственные органы о совершении действий, направленных на обеспечение и развитие конкуренции, отсутствуют.

Настоящее решение может быть обжаловано в суд в течение тридцати календарных дней со дня его принятия.

Заместитель Министра,
заместитель председателя Комиссии



А.М.Картун