

Муниципальному Совету Рыбинского
муниципального района Ярославской
области

152903, Ярославская область, Рыбинский
район, город Рыбинск, улица Братьев
Орловых, 1а

ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ

О ПРЕКРАЩЕНИИ ДЕЙСТВИЙ (БЕЗДЕЙСТВИЯ), КОТОРЫЕ СОДЕРЖАТ ПРИЗНАКИ
НАРУШЕНИЯ АНТИМОНОПОЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

№ 06-08/22-21

11 июня 2021 года г. Ярославль

Ярославским УФАС России в ходе проведения проверки нормативно-правовых актов, регламентирующих основания и порядок предоставления в аренду хозяйствующим субъектам недвижимого имущества, находящегося в государственной либо муниципальной собственности, установлено следующее.

В соответствии с частью 3 статьи 14 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» к вопросам местного значения сельского поселения относятся, в том числе вопросы, связанные с владением, пользованием и распоряжением имуществом, находящимся в муниципальной собственности поселения.

Пунктом 2 решения муниципального Совета Рыбинского муниципального района от 28.09.2006 N 81 (в редакции решения от 29.04.2021 № 88) утверждена методика расчёта арендной платы за пользование муниципальным имуществом Рыбинского муниципального района (далее также Методика).

Пунктом 4.5 Методики установлено, что все затраты по оценке рыночной стоимости муниципального имущества несёт арендатор (субарендатор).

Статьей 8 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее — Закон об оценочной деятельности) установлено, что проведение оценки объектов имущества является обязательным в случае вовлечения в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям, в том числе при определении стоимости объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, в целях их приватизации, передачи в доверительное управление либо передачи в аренду.

Согласно статье 10 Закона об оценочной деятельности в отношении оценки объектов, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, договор на проведение оценки от

имени заказчика заключается лицом, уполномоченным собственником на совершение сделок с объектами, если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

Таким образом, из содержания статей 8 и 10 Закона об оценочной деятельности следует, что непосредственно арендодатель обязан решать вопросы, связанные с оценкой передаваемых в аренду объектов и определением рыночной стоимости годовой арендной платы; договор на проведение оценки заключается без участия арендатора. Соответственно, расходы по проведению оценки рыночной стоимости объекта недвижимости муниципальной собственности должен нести собственник или уполномоченное им лицо.

Данный вывод подтверждается сложившейся судебной практикой: Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 06.08.2013 по делу № А79-6446/2011, Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 02.02.2010 № 11923/09 по делу № А45-9398/2008-46/266.

Действующее российское законодательство не содержит императивных норм, устанавливающих при передаче имущества в субаренду обязанности субарендатора по оценке рыночной стоимости муниципального имущества.

Как было указано выше, муниципальное образование распоряжается собственным имуществом. Поскольку после заключения договора субаренды муниципального имущества возникают исключительно отношения между арендатором и субарендатором, решение вопроса о том, кто именно производит расходы на оценку имущества, т.е. из чьей имущественной массы вычитаются такие расходы, возлагается на стороны договора субаренды, а не на собственника муниципального имущества.

Кроме того, обязанность по оценке стоимости имущества, предполагаемого к субаренде, и требование осуществления такой оценки являются гражданскими правами и обязанностями, то есть гражданским отношением и может быть урегулирована лишь гражданско-правовым законодательством, основывающимся на признании равенства участников регулируемых им отношений, неприкосновенности собственности, свободы договора, недопустимости произвольного вмешательства кого-либо в частные дела, или договором между сторонами.

При этом статья 3 ГК РФ не предусматривает в качестве источника регулирования гражданских отношений нормативно-правовые акты органов местного самоуправления.

Таким образом, орган местного самоуправления не вправе вмешиваться в отношения между арендатором и субарендатором и распределять между ними расходы по оценке рыночной стоимости имущества.

Следовательно, положение пункта 4.5 Методики не соответствует действующему законодательству.

В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции) органам местного самоуправления запрещается принимать акты и (или) осуществлять

действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия), в частности запрещается необоснованное препятствование осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами, в том числе путем установления не предусмотренных законодательством Российской Федерации требований к товарам или к хозяйствующим субъектам.

Бездействие Муниципального Совета Рыбинского муниципального района Ярославской области по неисключению положения пункта 4.5 Методики содержит признаки нарушения пункта 2 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, так как влечет неправомерное наложение на хозяйствующих субъектов — арендаторов имущества, находящегося в собственности Рыбинского муниципального района, дополнительных расходов по оценке рыночной стоимости арендуемого имущества, что препятствует приобретению права аренды такого имущества данными хозяйствующими субъектами, поскольку снижает экономическую целесообразность аренды муниципального имущества для арендатора, а так же неправомерно возлагает на субарендатора обязанность по оценке рыночной стоимости имущества, вмешиваясь в частные отношения арендатора и субарендатора, что может привести к сокращению числа субарендаторов имущества муниципального района.

На основании изложенного в соответствии статьей 39.1 Закона о защите конкуренции Ярославское УФАС России предупреждает Муниципальный Совет Рыбинского муниципального района Ярославской области о необходимости совершить действия, направленные на прекращение нарушения антимонопольного законодательства, устранение причин и условий, способствовавших возникновению такого нарушения, устранение последствий такого нарушения, а именно: принять меры по отмене пункта 4.5 методики расчёта арендной платы за пользование муниципальным имуществом Рыбинского муниципального района, утвержденной решением муниципального Совета Рыбинского муниципального района от 28.09.2006 N 81.

Перечисленные действия следует совершить в срок не позднее **«15» июля 2021 года**, о выполнении предупреждения сообщить в Ярославское УФАС России в течение трех дней со дня окончания срока, установленного для его выполнения.

Согласно части 7 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции при условии выполнения предупреждения дело о нарушении антимонопольного законодательства не возбуждается и лицо, выполнившее предупреждение, не подлежит административной ответственности за нарушение антимонопольного законодательства в связи с его устранением.

В соответствии с частью 8 указанной статьи в случае невыполнения предупреждения в установленный срок при наличии признаков нарушения антимонопольного законодательства антимонопольный орган принимает решение о возбуждении дела о нарушении антимонопольного законодательства в срок, не превышающий десяти рабочих дней со дня истечения срока, установленного для выполнения предупреждения.

Вр. и. о. руководителя управления Е.В. Гудкевич