

Комиссия Кабардино-Балкарского УФАС России (далее – Комиссия) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

*** – председателя Комиссии, заместителя руководителя – начальника отдела Управления;

членов Комиссии:

*** – заместителя начальника отдела Управления;

*** – главного специалиста-эксперта Управления;

в присутствии представителей заявителя – ФГБУ «Авиаметтелеком Росгидромета» – *** в формате ВКС и представителей ответчика – ООО «Аэрокомплекс» - ***,

рассмотрев дело №007/01/10-703/2023 по признакам нарушения ООО «Аэрокомплекс» (***) пункта 1 части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в установлении экономически необоснованных тарифов за аренду недвижимого имущества, приводящих к монополюно высокой цене товара, руководствуясь пунктом 1 части 1 статьи 47 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

В Кабардино-Балкарское УФАС России (далее - Управление) поступило обращение Федерального государственного бюджетного учреждения «Главный центр информационных технологий Федеральной службы по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды» (далее – ФГБУ «Авиаметтелеком Росгидромета», Учреждение) от 12.05.2023г. № 505-01-2023/1129 (вх. От 25.05.2023 № 1670/23) (далее обращение) о нарушении антимонопольного законодательства Российской Федерации.

В обращении ФГБУ «Авиаметтелеком Росгидромета» указывает на признаки нарушения антимонопольного законодательства Российской Федерации, совершенного в части повышения ООО «Аэрокомплекс» арендной платы недвижимого имущества на территории Аэропорта Нальчик.

В целях всестороннего и объективного рассмотрения поступившего обращения и проверки обоснованности, предъявляемых в

обращении претензий, в соответствии со статьями 23, 25 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», Управлением у ООО «Аэрокомплекс» были запрошены:

- расчеты платежей к Договору аренды № 74/23 недвижимого имущества от 13.03.2023г., заключенного с ФГБУ «Авиаметтелеком Росгидромета» (далее – Договор аренды);

- копии документов, на основании которых проделаны расчеты платежей к Договору аренды; прейскурант, включающий цены (тарифы) на аренду недвижимого имущества;

- письменные пояснения по доводам, изложенным в обращении.

ООО «Аэрокомплекс» представлены копия договора № 74/23 недвижимого имущества от 13.03.2023г., копия отчета об оценке № 70-ОПП-0-06-2022 об определении рыночной стоимости арендной платы.

ООО «Аэрокомплекс» пояснило, что прейскурант, включающий цены (тарифы) на аренду недвижимого имущества, рассчитывается для каждого Арендатора индивидуально исходя из условий договора и условий арендуемого недвижимого имущества. Расчет размера платы за коммунальную услугу (водопотребление, водоотведение, тепловая энергия, вывоз ТКО, уборка помещения) произведен согласно методам, правилам и нормативами Российской Федерации. Расчет размера платы за электроэнергию произведен на основании приборов учета и действующих тарифов ПАО «Россети Северный Кавказ».

Изучив представленные документы, отчет об оценке № 70-ОПП-0-06-2022, Управлением выявлено, что в расчет стоимости арендной платы оценщиком включены коммунальные расходы.

Согласно отчету об оценке стоимость месячной арендной платы 70,6 кв.м. составляет 48502 руб. (с НДС).

Ежемесячный размер арендной платы по договору №74/23 недвижимого имущества от 13.03.2023г. составляет 73 755 руб. 53 коп. (в т.ч. НДС 20% - 12 292руб. 59 коп.), срок действия договора с 01 апреля 2022г. по 28 февраля 2023г.

По результатам анализа представленных заявителем и ответчиком документов и информации Управление пришло к выводу, о том, что в действиях ООО «Аэрокомплекс» содержатся признаки нарушения пункта 1 части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-

ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), выразившиеся в установлении экономически необоснованных тарифов за аренду недвижимого имущества, приводящих к монопольно высокой цене товара.

Определением от 28.08.2023г. № ЗК/23080/23 дело №007/01/10-703/2023 о нарушении антимонопольного законодательства было назначено к рассмотрению на 04.10.2023г. На рассмотрении дела присутствовал представитель заявителя - ФГБУ «Авиаметтелеком Росгидромета» – ***, который не представил дополнительных документов и сведений, поддержал ранее заявленные доводы. 03.10.2023г. ООО «Аэрокомплекс» направило в Управление ходатайство об отложении рассмотрения дела № 007/01/10-703/2023 в связи с невозможностью явки представителя по причине участия в судебном заседании в назначенное время.

Определением от 05.10.2023г. № ЗК/3021/23 дело №007/01/10-703/2023 о нарушении антимонопольного законодательства было отложено и назначено к рассмотрению на 12.10.2023г.

На рассмотрении дела 12.10.2023г. подключился представитель заявителя ФГБУ «Авиаметтелеком Росгидромета» – ***, присутствовали представители ответчика – ООО «Аэрокомплекс» - ***.

Представитель заявителя не представил дополнительных документов и сведений, поддержал ранее заявленные доводы.

Представители ответчика пояснили, что при расчете арендной платы для определения стоимости был применен затратный подход, так как сравнительный подход который использовался ООО АФ «Аудит-Консалтинг» для определения рыночной стоимости арендной палаты не является достоверным и не учитывает все затраты и ресурсы, необходимые для работы аэропорта. ФГБУ «Авиаметтелеком Росгидромета» не обращался в ООО «Аэрокомплекс» с запросом об обосновании цены арендной платы и, что на территории ООО «Аэрокомплекс» находится Нальчикский центр организации воздушного движения филиала «Аэронавигация Юга» Федерального государственного унитарного предприятия «Государственная корпорация по организации воздушного движения в Российской Федерации» (далее – Нальчикский ЦОВД филиала «Аэронавигация Юга»), который также сдает помещения в аренду.

Определением от 17.10.2023г. № ЗК/3175/23 дело №007/01/10-

703/2023 о нарушении антимонопольного законодательства было отложено и назначено к рассмотрению на 03.11.2023г., в связи с необходимостью получения дополнительных материалов.

Управлением были запрошены договоры аренды недвижимого имущества заключенного ФГБУ «Авиаметтелеком Росгидромета» с ОАО «Аэропорт Магас», АО «Вайнахавиа», ОАО «Международный аэропорт Владикавказ», АО «Международный аэропорт Ставрополь» и Международным аэропортом Махачкалы.

В соответствии с полученными материалами и пояснениями ФГБУ «Авиаметтелеком Росгидромета»:

- 24.10.2022г. с ОАО «Аэропорт Магас» заключен договор субаренды федерального недвижимого имущества № 226/22 с арендной платой 440 руб. за 1 кв.м. с НДС;

- 24.11.2022г. с АО «Вайнахавиа» заключен договор аренды недвижимого имущества № 268/22 с арендной платой 617 руб. за 1 кв.м. с НДС;

- с ОАО «Международный аэропорт Владикавказ», АО «Международный аэропорт Ставрополь» и Международным аэропортом Махачкалы заключены договора безвозмездного пользования имуществом.

Согласно информации, полученной от Аэропорта Минеральные Воды, сумма арендной платы за пользование помещением ФГБУ «Авиаметтелеком Росгидромета» состоит из двух частей: основной (постоянной), оплачиваемой ежемесячно и соответствующей плате за арендную площадь, и дополнительной (переменной), являющейся возмещением затрат по предоставлению коммунальных услуг, а именно услуг по теплоснабжению, водоснабжению и водоотведению, уборке помещений, по обращению с ТКО. Стоимость 1 кв.м. аренды помещений является расчётной величиной, состоящей из суммы основной (постоянной) части и дополнительной (переменной) части и составляет 499, 83 руб. за 1 кв.м. без учета НДС. При расчете арендной платы используется затратный метод, базирующийся на прямых издержках производства. Суть метода полных затрат состоит в исчислении совокупности затрат на единицу продукции. К полученной сумме затрат добавляется процентная надбавка (рентабельность) в виде прибыли.

При этом, стоимость арендной платы за помещение,

предоставленное ООО «Аэрокомплекс» ФГБУ «Авиаметтелеком Росгидромета» составляет 871 руб. за 1 кв.м. без учета НДС.

В соответствии с пояснениями, полученными от ООО «Аэрокомплекс» при действующей ставке в договоре уровень рентабельности составляет 3,4 %, тогда как при расчете арендной платы уровень рентабельности составлял 20%. При этом, не представлены подтверждения расходов, учтенных при указанном расчете.

Определением от 03.11.2023г. № ЗК/3437/23 дело №007/01/10-703/2023 о нарушении антимонопольного законодательства было отложено и назначено к рассмотрению на 08.11.2023г., в связи с необходимостью получения дополнительных материалов.

ФГБУ «Авиаметтелеком Росгидромета» представил к рассмотрению переписку, из которой следует, что отчет об оценке был направлен ООО «Аэрокомплекс» 28.11.2022г.

07.11.2023г. ООО «Аэрокомплекс» направило ходатайство об отложении рассмотрения дела № 007/01/10-703/2023 в связи с невозможностью представить запрашиваемые документы в установленный срок.

Определением от 09.11.2023г. № ЗК/3511/23 дело №007/01/10-703/2023 о нарушении антимонопольного законодательства было отложено и назначено к рассмотрению на 03.11.2023г., в связи с необходимостью получения дополнительных материалов.

Представители ответчика на рассмотрении дела пояснили, что ФГБУ «Авиаметтелеком Росгидромета» в Международном аэропорту Владикавказа заключен договор безвозмездного пользования имуществом с ФГУП «Госкорпорация по ОрВД», что подтверждается договором.

Представители заявителя пояснили, что для расчета арендной платы необходимо было также учесть доходы аэропорта от иных видов деятельности, помимо доходов от аренды. На что представитель ответчика заявил, что в данном случае не могут быть учтены такие факторы как доходы от иных видов деятельности и пассажиропоток.

Определением от 16.11.2023г. № ЗК/3599/23 дело №007/01/10-703/2023 о нарушении антимонопольного законодательства было отложено и назначено к рассмотрению на 23.11.2023г., в связи с необходимостью получения дополнительных материалов.

На рассмотрении дела, Комиссией проанализированы документы, подтверждающие затраты ООО «Аэрокомплекс» и выявлено следующее.

ООО «Аэрокомплекс» в расчет тарифа при определении размера арендной платы включены расходы в размере 235 060, 00 руб. в месяц по договору № 61-16-220046 на оказание охранных услуг с ФГКУ «Управление вневедомственной охраны войск национальной гвардии Российской Федерации по Кабардино-Балкарской Республике» по осуществлению охраны периметра территории ООО «Аэрокомплекс» путем патрулирования совместно со Службой авиационной безопасности ООО «Аэрокомплекс» и реагирование на поступающие с ООО «Аэрокомплекс» сигналы «тревога» (в случае применения информаторного принципа действия под сигналом «тревога» понимается сообщение о проникновении, нападении, пожаре, а также о снятии с объекта охраны с использованием кода снятия с охраны по принуждению), утвержденным Порядком действия наряда по охране объекта.

В соответствии с приказом Минтранса РФ от 28.11.2005г. № 142 «Об утверждении Федеральных авиационных правил «Требования авиационной безопасности к аэропортам» авиационная безопасность обеспечивается комплексом мер, предусматривающих создание и функционирование служб авиационной безопасности, охрану аэропортов, воздушных судов и объектов гражданской авиации, досмотр членов экипажей, обслуживающего персонала, пассажиров, ручной клади, багажа, почты, грузов и бортовых запасов, предотвращение и пресечение попыток захвата и угона воздушных судов. Авиационная безопасность обеспечивается службами авиационной безопасности аэропортов, подразделениями ведомственной охраны Министерства транспорта Российской Федерации, органами внутренних дел, службами авиационной безопасности эксплуатантов (авиационных предприятий), а также уполномоченными органами, наделенными этим правом федеральными законами.

Определением от 16.11.2023г. № ЗК/3599/23 у ООО «Аэрокомплекс» запрошены имеющиеся договоры на услуги охраны в рамках исполнения требований приказа Минтранса РФ от 17 июля 2012г. № 241.

ООО «Аэрокомплекс» представлен договор от 02 марта 2022г. № 61-16-220045 с ФГКУ «Управление вневедомственной охраны войск

национальной гвардии Российской Федерации по Кабардино-Балкарской Республике» об оказании услуг охраны с помощью технических средств охраны для экстренного вызова наряда полиции, в соответствии с которым осуществляются обязательства по контролю за каналом передачи тревожного извещения из зданий, сооружений, помещений ООО «Аэрокомплекс» и экстренному выезду наряда полиции по сигналу «Тревога», поступившему из ООО «Аэрокомплекс» на пульт централизованной охраны, для обеспечения общественного порядка и пресечению противоправных действий.

Услуги, предусмотренные договором от 02 марта 2022г. № 61-16-220045 не соответствуют указанным в приказе Минтранса РФ от 28.11.2005г. № 142 требованиям.

Также, были выявлены экономически необоснованные расходы, которые были учтены при расчете арендной платы, а именно: управление системами на оборудовании и ИТ-инфраструктуре (Н-ОЦО), поддержка сайта (Н-ОЦО, аренда офисного оборудования (Аэрофинанс); сопровождение закупочной деятельности; часть услуг по сопровождению Новапорт Холдинг (п. 1.2.1 и 1.2.2 приложения № 1 к договору от 22 декабря 2022г. № 61-22-220179).

В связи с изложенным, Комиссией обнаружены признаки нарушения пункта 10 части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

В соответствии с пунктом 1 части 1.1 статьи 47 Закона о защите конкуренции рассмотрение дела о нарушении антимонопольного законодательства отложено, в связи с обнаружением признаков иного нарушения антимонопольного законодательства, чем нарушение, по признакам которого было возбуждено дело.

Определением от 24.11.2023г. № ЗК/2718/23 дело №007/01/10-703/2023 о нарушении антимонопольного законодательства было отложено и назначено к рассмотрению на 04.12.2023г.

Представители ответчика представили к рассмотрению правовую позицию по признакам нарушения пункта 10 части 1 статьи 10 Федерального закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции». Комиссия

Управления, исследовав представленные материалы, решила отложить рассмотрение дела в связи с необходимостью принятия заключения об обстоятельствах дела.

На основании изложенного, в соответствии с частью 1 статьи 41, пунктом 3 части 1.1 статьи 47, статьи 48.1 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия,

ОПРЕДЕЛИЛА:

1.Отложить рассмотрение дела №007/01/10-703/2023.

2.Назначить дело №007/01/10-703/2023 к рассмотрению на 20 декабря 2023г. в 11 часов 00 минут по адресу: г. Нальчик, ул. Тарчокова, д. 18, каб. № 4.

3. ООО «Аэрокомплекс» до 20 декабря 2023г. представить *следующие документы и сведения, заверенные надлежащим образом:*

- бухгалтерский баланс ООО «Аэрокомплекс», со всеми приложениями за 2022г.;

- размер выручки ООО «Аэрокомплекс» от сдаваемых в аренду помещений за период с 01.01.2022г. по 31.12.2022г.

Документы необходимо представить в копиях, заверенных надлежащим образом (ФИО, должность, подпись заверителя; дата, печать) с сопроводительным письмом.

В целях обеспечения возможности участия в рассмотрении дела представителя заявителя и ответчика Управление сообщает о рассмотрении дела также путем использования систем видеоконференц-связи (ВКС).

Интернет адрес видеосервера: ***.

К вышеуказанному сеансу ВКС необходимо присоединиться в назначенное время.

Инструкция по дистанционному участию:
<https://kbr.fas.gov.ru/news/10874>. Присутствие ответчика и заявителя по делу или их представителей (с доверенностью на участие в рассмотрении дела) обязательна.

*Лица, представляющие интересы участников данного дела должны иметь

полномочия законного представителя, подтвержденные документами,
удостоверяющими его служебное положение.