

19 апреля 2019 года
Тула

г.

Комиссия Тульского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия),

рассмотрев дело № 03-03/05-2018, возбужденное по признакам нарушения администрацией муниципального образования город Новомосковск (301650, Тульская область, Новомосковский р-н, г. Новомосковск, ул. Комсомольская, д. 32/32; ИНН 7116129736; ОГРН 1067116004130) части 1 статьи 17, части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), руководствуясь статьей 48.1 Закона о защите конкуренции,

УСТАНОВИЛА:

10.09.2018 в Тульское УФАС России поступило обращение ПАО «Сбербанк» (Тульского отделения ПАО «Сбербанк» № 8604), содержащее информацию о признаках нарушения администрацией муниципального образования город Новомосковск антимонопольного законодательства Российской Федерации, в части взимания платы за покупку права на заключение договора аренды недвижимости, находящейся в муниципальной собственности, в рамках договора, заключенного по результатам открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды муниципального имущества (далее - Аукцион) с единственным участником ПАО «Сбербанк».

По мнению ПАО «Сбербанк» (далее – Заявитель), одновременное взимание платы за покупку права на заключение договора аренды недвижимости и ежегодной арендной платы незаконно.

В материалы данного дела представлен договор аренды № 36-Д/16-03 от 07.06.2018 недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности.

По результатам рассмотрения вышеуказанных заявления и материалов Тульским УФАС России издан приказ N 117 от 15.10.2018 о возбуждении дела N 03-03/05-2018 о нарушении антимонопольного законодательства администрацией муниципального образования город Новомосковск по признакам нарушения части 1 статьи 17, части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

В ходе рассмотрения данного дела Тульское УФАС России установило следующее.

Согласно части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров,

предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров, за исключением предоставления указанных прав на такое имущество, предусмотренных данной нормой.

В соответствии с частью 5 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции порядок проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров, указанных в частях 1 и 3 настоящей статьи, и перечень видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса, устанавливаются федеральным антимонопольным органом.

Во исполнение данной нормы приказом Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 N 67 "О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса" утверждены Правила (далее - Правила).

Пункт 1 Правил устанавливает порядок организации и проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества в целях обеспечения единства экономического пространства на территории Российской Федерации, расширения возможностей для получения физическими и юридическими лицами прав в отношении государственного или муниципального имущества, развития добросовестной конкуренции, совершенствования деятельности органов государственной власти и органов местного самоуправления, обеспечения гласности и прозрачности при передаче прав в отношении государственного или муниципального имущества, предотвращения коррупции и других злоупотреблений.

23.04.2018 администрацией муниципального образования г. Новомосковск (далее – Администрация, Организатор торгов) было принято постановление № 1310 «О проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды муниципального имущества», которым была утверждена документация об Аукционе (далее – Аукционная документация), включающая в себя проект договора аренды недвижимого имущества по Лоту №1 (Приложение 2 к Аукционной документации).

Организатором аукциона является администрация муниципального образования город Новомосковск.

Согласно Аукционной документации лот № 1 Аукциона - Нежилые помещения I этажа №№ 25-37 – часть нежилого отдельно стоящего здания (Лит.А) по адресу: Тульская область, г. Новомосковск, ул. Донская, д. 17а, общей площадью 100 кв.м.

В приложении 3 к вышеуказанному проекту договора аренды недвижимого имущества по Лоту №1 указан «Расчет годовой арендной платы на 2018 г.», согласно которому арендная плата за один месяц в 2018 г. составляет **66945,31 руб. (без НДС)**, а годовая арендная плата на 2018г. с НДС – 947945,63 руб. (в том числе НДС – 144601,88 руб.). Аналогичные размеры арендной платы указаны в п. 4.8 вышеуказанного проекта договора.

В соответствии с извещением о проведении Аукциона № 240418/0058277/01, опубликованным 25.04.2018г. на официальном сайте торгов в сети Интернет (<http://torgi.gov.ru>):

Предмет торга:	Платеж за право заключения договора
Ежемесячный платеж за объект:	0 руб.
Ежегодный платеж за объект:	0 руб.
Платеж за право заключить договор:	78 000 руб.
Общая начальная (минимальная) цена за договор:	78 000 руб.
Ежемесячная начальная цена 1 кв.м:	0 руб.
Размер задатка:	15 600 руб.

Согласно протоколу рассмотрения заявок на участие в Аукционе от 23.05.2018

№ 1 Аукцион признан несостоявшимся в связи с тем, что ПАО «Сбербанк» признано единственным участником Аукциона.

В соответствии с пунктом 151 Правил Администрация заключила с ПАО «Сбербанк» договор аренды муниципального имущества от 07.06.2018г. № 36-Д/16-03 (далее - Договор).

Согласно пункту 6.1 Договора «сумму покупки права на заключение договора аренды Имущества, указанного в п. 1.1, в размере 78000 (семьдесят восемь тысяч) рублей (без НДС) Арендатор единовременно в течение десяти дней с момента подписания настоящего договора перечисляет на расчетный счет УФК по Тульской области (администрация

муниципального образования город Новомосковск) р/с 40101810700000010107 в Отделении Тула г. Тула, ИНН 7116129736, БИК 047003001, КПП 711601001, КБК 85211105034040400120, ОКТМО 70724000, статус плательщика 08, назначение платежа: оплата права на заключение договора аренды по договору № 36-Д/16-03 от 07.06.2018.

При этом содержание пунктов 4.8 вышеуказанного проекта договора и Договора аналогичны. Приложением 3 к Договору является «Расчет годовой арендной платы на 2018г.», содержание которого также аналогично приложению 3 к проекту договора, утвержденного Аукционной документацией.

В соответствии с пунктом 21 разъяснений ФАС России от 05.06.2012 "Разъяснения ФАС России по применению статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" (с учетом изменений, внесенных Федеральным законом от 06.12.2011 N 401-ФЗ) и Правил проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, утвержденных Приказом ФАС России от 10.02.2010 N 67 (с учетом изменений, внесенных Приказами ФАС России от 20.10.2011 N 732 и от 30.03.2012 N 203)" в случае проведения торгов на право заключения договора аренды, договора безвозмездного пользования, договора доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, предметом торгов является право заключения таких договоров.

В соответствии с пунктами 31 и 105 Правил извещение о проведении торгов должно содержать сведения о начальной (минимальной) цене договора (цене лота) с указанием при необходимости начальной (минимальной) цены договора (цены лота) за единицу площади имущества, права на которое передаются по договору, в размере ежемесячного или ежегодного платежа за право владения или пользования указанным имуществом, в размере платежа за право заключить договор безвозмездного пользования указанным имуществом.

Таким образом, при проведении торгов начальной (минимальной) ценой договора может являться либо минимальная цена (плата) за право заключения договора, либо начальный (минимальный) размер арендной платы.

Учитывая, что Правила не регулируют порядок определения начальной (минимальной) цены договора (цены лота), она устанавливается организатором торгов (конкурса, аукциона) самостоятельно с учетом норм законодательства, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации.

В соответствии с решением ВАС РФ от 21.06.2012 N ВАС-4976/12 «Об отказе в удовлетворении требований о признании частично недействующими подпункта 4 пункта 31, пункта 50, подпункта 4 пункта 105 и пункта 120 Правил проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, утв. Приказом ФАС России от 10.02.2010 N 67» в соответствии с подпунктом 4 пункта 31 и подпунктом 4 пункта 105 Правил в извещении о проведении конкурса или аукциона должен указываться размер платежа за право заключить договор **безвозмездного пользования**. Такое положение связано, прежде всего, с тем, что договор безвозмездного пользования не предполагает платежей за использование имущества.

Исходя из изложенного, предусмотренная подпунктом 4 пункта 105 Правил N 67 возможность определять начальную цену договора в размере платежа за право заключить договор не распространяется на торги, предметом которых является право заключения договора аренды государственного или муниципального имущества, в этих случаях начальной (минимальной) ценой договора должна выступать арендная плата, а не плата за заключение договора аренды.

Таким образом, при формировании извещения, аукционной документации Организатором торгов не было учтено, что размер платежа за право заключить договор может быть установлен лишь в том случае, если предметом торгов является право заключения договора безвозмездного пользования, который не предполагает платежей за использование имущества.

Исходя из того, что платеж в размере 78000 рублей установлен за право заключения договора аренды, не является арендной платой и не подлежит зачету в счет будущих платежей или возврату участнику аукциона, требования Аукционной документации о дополнительной оплате победителем права заключения договора помимо внесения арендной платы противоречат подпункту 4 пункта 105 Правил N 67, что приводит к навязыванию невыгодных условий заключения договора.

Таким образом, по мнению Комиссии, действия администрации муниципального образования г. Новомосковск привели или могли привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции на соответствующем товарном рынке и существенно нарушили правила организации и проведения обязательных торгов, путем проведения Аукциона с нарушением Правил, выразившихся в ошибочном определении начальной цены договора аренды муниципального имущества.

В соответствии с частью 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции при проведении торгов запрещаются действия, которые приводят или могут

привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

Комиссия Тульского УФАС России по рассмотрению дела № 03-03/05-2018 о нарушении антимонопольного законодательства, учитывая совокупность имеющихся в материалах дела доказательств, приходит к выводу о необходимости квалифицировать действия администрации муниципального образования г. Новомосковск при проведении аукциона и заключении по его результатам договора аренды, по части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.