

Муниципальный Совет
Константиновского сельского поселения
Тутаевского района Ярославской области

152321, Ярославская обл.,
Тутаевский р-н, п. Константиновский,
ул. Ленина, д. 17

ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ

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

№ 06-08/03-21

29 января 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.

Подпунктом 5 пункта 1 статьи 21 Устава Константиновского сельского поселения Тутаевского муниципального района Ярославской области, утвержденного решением Муниципального

Совета Константиновского сельского поселения Тутаевского муниципального района Ярославской области от 28.04.2009 г., к исключительной компетенции Муниципального Совета Константиновского сельского поселения относится определение порядка управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности.

Решением Муниципального Совета Константиновского сельского поселения Тутаевского муниципального района Ярославской области от 29.06.2010 № 27 утверждены Положение о порядке аренды нежилых зданий, нежилых помещений, сооружений и движимого имущества, находящихся в муниципальной собственности Константиновского сельского поселения, а также Методика расчета арендной платы за пользование нежилыми зданиями, нежилыми помещениями, сооружениями и движимым имуществом, находящимися в муниципальной собственности Константиновского сельского поселения (далее — Методика).

В соответствии с пунктом 1 статьи 1 Методики, данный нормативно-правовой акт устанавливает порядок расчета арендной платы за пользование объектами и имуществом, находящимися в собственности Константиновского сельского поселения.

Пунктом 1 статьи 2 Методики установлено, что величина арендной платы за пользование нежилыми зданиями, нежилыми помещениями и сооружениями, находящимися в собственности Константиновского сельского поселения определяется по формуле:

$$\text{«Апл.} = \text{Адох.} \times \text{Крег.} = (\text{Оц} \times \text{Ккор.} \times \text{Квда}) \times \text{Крег.},$$

где:

- Адох. - доходная составляющая арендной платы;
- Оц - рыночная стоимость арендуемой части объекта;
- Ккор. - корректирующий коэффициент доходной составляющей арендной платы;
- Крег. - регулирующий коэффициент, который равен размеру годовой инфляции;
- Квда - коэффициент вида деятельности арендатора».

Согласно пункту 6 статьи 2 Методики все затраты по оценке рыночной стоимости объектов недвижимости несет арендатор.

Пунктом 2 статьи 3 Методики установлена формула определения величины годовой арендной платы за пользование движимым имуществом, находящимся в собственности Константиновского сельского поселения:

$$\text{«Апл.} = \text{Оц} \times \text{Ам} \times \text{Квда},$$

где:

- Оц - рыночная стоимость имущества;
- Ам - норма амортизационных отчислений;

- Квда - коэффициент вида деятельности арендатора».

В соответствии с пунктом 4 статьи 3 Методики все затраты по оценке рыночной стоимости имущества несет арендатор.

Таким образом, согласно приведенным выше положениям Методики величина арендной платы за пользование нежилыми зданиями, нежилыми помещениями и сооружениями, находящимися в муниципальной собственности, а также величина годовой арендной платы за пользование движимым муниципальным имуществом формируются, в числе прочего, на основании рыночной стоимости арендуемого объекта, которая подлежит определению за счет арендатора.

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 уполномоченный им обладатель имущественного права.

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.

Следовательно, положения пункта 6 статьи 2 и пункта 4 статьи 3 Методики не соответствуют 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 Константиновского сельского поселения Тутаевского муниципального района Ярославской области по исключению положений пункта 6 статьи 2 и пункта 4 статьи 3 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 Константиновского сельского поселения, дополнительных расходов по оценке рыночной стоимости арендуемого имущества, что препятствует приобретению на праве аренды такого имущества данными хозяйствующими субъектами, поскольку снижает экономическую целесообразность аренды муниципального имущества для арендатора.

На основании изложенного в соответствии статьей 39.1 Закона о защите конкуренции Ярославское УФАС России предупреждает Муниципальный Совет Константиновского сельского поселения Тутаевского 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 6 статьи 2 и пункта 4 статьи 3 Методики расчета арендной платы за пользование нежилыми зданиями, нежилыми помещениями, сооружениями и движимым имуществом, находящимися в муниципальной собственности Константиновского сельского поселения, утвержденной решением Муниципального Совета Константиновского сельского поселения Тутаевского муниципального района Ярославской области от 29.06.2010 № 27.

Перечисленные действия следует совершить в срок не позднее **«01» марта 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.

Руководитель Управления И.Г. Паутов