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:

*** – главного специалиста-эксперта Управления;

*** – ведущего 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» (ИНН 2636802476, КБР, г. Нальчик, ул. Кабардинская, 195) 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 монопольно 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» - ***, *** и ***.

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.

Комиссия Управления, заслушав представителей ответчика, решила отложить рассмотрение дела в связи с необходимостью получения дополнительных материалов.

На основании изложенного, в соответствии с частью 1 статьи 41, пунктом 2 части 1 статьи 47 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 8 ноября 2023г. в 11 часов 00 минут по адресу: г. Нальчик, ул. Тарчокова, д. 18, каб. № 4.

3. ФГБУ «Авиаметтелеком Росгидромета» и ООО «Аэрокомплекс» к 12:00 7 ноября 2023г. представить:

- информацию о дате направления проекта договора № 74/23 от 13.03.2023г. с приложением, подтверждающим направление;

- официальную переписку за период с момента направления проекта договора по момент заключения договора.

4. ООО «Аэрокомплекс» к 12:00 7 ноября 2023г. представить подтверждающие документы к расчету арендной платы по договору № 74/23 от 13.03.2023г. (счета на оплату, платежные поручения, накладные, акты приемки и т.д.).

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

Интернет адрес видеосервера:

В целях обеспечения возможности участия в рассмотрении дела представителя заявителя 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: ***.

Присутствие ответчика и заявителя по делу или их представителей (с доверенностью на участие в рассмотрении дела) обязательна.

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.