

Решение по делу № 034/01/17.1-1328/2020

о нарушении антимонопольного законодательства

Резолютивная часть решения оглашена 27 мая 2021 года Волгоград

В полном объеме решение изготовлено 10 июня 2021 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Волгоградской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе (далее – Комиссия):

Председатель Комиссии: Я. О.И. – заместитель руководителя управления;

Члены Комиссии: Т. С.А. – заместитель начальника отдела контроля органов власти;

Ш. И.С. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

рассмотрев дело № 034/01/17.1-1328/2020 по признакам нарушения МУП «Центральный рынок» ч. 9 ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

при участии ИП С. В.В. - заявителя, А. А.В. – представителя ИП С. В.В. по доверенности от 01.11.2020 № 1, А.П.А. – представителя МУП «Центральный рынок» по доверенности от 14.01.2021 № б/н, Х. Б.Н. – представителя департамента муниципального имущества администрации Волгограда по доверенности от 14.01.2021 № 6,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Волгоградской области (далее – Волгоградское УФАС России) поступило заявление ИП С.В.В. вх. № 11175 от 12.11.2020 и аналогичное заявление ИП С. В.В. вх. № 11799 от 27.11.2020 из прокуратуры Волгоградской области, по результатам рассмотрения которых установлено следующее.

01.03.2018 между МУП «Центральный рынок» и ИП С. В.В. по результатам проведенных торгов заключен договор аренды муниципального недвижимого имущества № 14/7 – помещения № 61(2) площадью 15 кв.м., расположенного в здании овощного корпуса Центрального рынка Волгограда по адресу: Волгоград, ул. Советская, 17, сроком до 01.02.2019 (далее - Договор № 1).

Впоследствии на основании ч. 9 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции МУП «Центральный рынок» с ИП С. В.В. были заключены договоры аренды того же муниципального имущества на новые сроки: договор № 14/7-П от 15.02.2019 сроком до 01.01.2020 (далее – Договор № 2) и договор № 14/7-П1 от 20.02.2020 сроком до 01.12.2020 (далее – Договор № 3).

В соответствии с п. 4.1 Договора № 1 размер арендной платы определен на основании результатов ранее проведенных торгов (протокол № 2 от 08.02.2018) и установлен в размере 53 389 руб. 80 коп. в месяц.

В соответствии с п. 4.1 Договора № 2, Договора № 3 размер арендной платы определен на основании ч. 9 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции и установлен в размере 53 389 руб. 80 коп. в месяц.

Перед окончанием рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства в соответствии со ст. 48.1 Закона о защите конкуренции Комиссий было принято заключение об обстоятельствах дела № 03-9/1896 от 23.03.2021 (далее - Заключение), которое получено лицами, участвующими в деле.

14.04.2021 в адрес Волгоградского УФАС России от МУП «Центральный рынок» (вх. № 3819 от 14.04.2021) поступили возражения на заключение об обстоятельствах дела № 034/01/17.1-1328/2020, согласно которым предприятие полагает, что в его действиях отсутствуют признаки нарушения ч. 9 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции при заключении Договора № 2 и Договора № 3 ввиду следующего:

- согласно письму Федерального агентства по управлению государственным имуществом от 22.12.2016 г. № ДП-03/53391 при заключении договора аренды на новый срок в порядке реализации ч. 9 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции в целях исключения предоставления арендатору необоснованного конкурентного преимущества в условиях заключаемого договора необходимо предусматривать невозможность изменения арендной ставки по договору в сторону снижения;

- в ходе заключения Договора № 2 и Договора № 3 у сторон не возникало преддоговорных споров относительно размера арендной платы, оценка рыночной стоимости права аренды проводилась в установленном порядке, возражений относительно цены договора ИП С.В.В. не высказывал.

Изучив материалы дела № 034/01/17.1-1328/2020 о нарушении антимонопольного законодательства, заслушав пояснения лица, участвующего в деле, Комиссия установила следующее.

Согласно ч. 9 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции по истечении срока договора аренды государственного или муниципального имущества, заключенного по результатам проведения торгов или без их проведения в соответствии с законодательством Российской Федерации, за исключением случаев, указанных в ч. 2 настоящей статьи, заключение такого договора на новый срок с арендатором, надлежащим образом исполнившим свои обязанности, осуществляется без проведения конкурса, аукциона, если иное не установлено договором и срок действия договора не ограничен законодательством Российской Федерации, при одновременном соблюдении следующих условий:

1) размер арендной платы определяется по результатам оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, если иное не установлено другим законодательством Российской Федерации;

2) минимальный срок, на который перезаключается договор аренды, должен составлять не менее чем три года. Срок может быть уменьшен только на основании заявления арендатора.

В соответствии со ст. 5 Федерального закона от 29.07.1998 № 135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» право аренды является объектом оценки.

По смыслу п. 4.3 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» при разрешении вопросов о заключении договора аренды на новый срок условие об арендной плате устанавливается на основании данных о размере такой платы, определенных оценщиком (п. 1 ч. 9 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции) на момент истечения срока предыдущего договора аренды.

Учитывая вышеизложенное, при перезаключении договора аренды государственного (муниципального) имущества на новый срок в порядке ч. 9 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции размер арендной платы должен устанавливаться на основании результатов оценки рыночной стоимости объекта, если иное не установлено другим законодательством Российской Федерации (вне зависимости от того, какой размер арендной платы был определен на торгах на право заключения первоначального договора аренды).

Указанная позиция отражена в письме ФАС России № ГМ/11457/21 от 17.02.2021 (вх. № 1581 от 18.02.2021).

Согласно отчету рыночной стоимости права пользования нежилым встроенным помещением № 19/01/002 от 16.01.2019, составленному ООО «Квазар», арендная плата составляет 2200 руб. в том числе НДС за 1 кв.м. в месяц, то есть 33 000 руб. в месяц за пользование помещением № 61 (2).

Согласно отчету рыночной стоимости права пользования нежилым встроенным помещением № 20/01/002 от 16.01.2020, составленному ООО «Апп-Лекс», арендная плата составляет 1900 руб. без НДС за 1 кв.м. в месяц, то есть 28 500 руб. в месяц за пользование помещением № 61 (2).

Таким образом, арендная плата за пользование муниципальным имуществом по Договору № 2 и Договору № 3 была установлена МУП «Центральный рынок» не по результатам оценки рыночной стоимости права пользования нежилым встроенным помещением № 61 (2), а в размере арендной платы, ранее установленной на торгах.

МУП «Центральный рынок» ссылается на то, что ИП С. В.В. был согласен на условия арендной платы по Договору № 2 и Договору № 3, однако в ходе рассмотрения дела МУП «Центральный рынок» не представило каких-либо доказательств того, что ИП С. В.В. обладал информацией о наличии отчетов об оценке рыночной стоимости права пользования нежилым встроенным помещением, пункты Договора № 2 и Договора № 3, определяющие размер арендной платы, также не содержали ссылок на отчеты об оценке рыночной стоимости права пользования нежилым встроенным помещением в соответствии, с которыми установлен размер арендной платы.

Определение размера арендной платы по результатам оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, в соответствии с ч. 9 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции является обязательным. Данная позиция изложена в письме ФАС России от 04.09.2013 № АЦ/34611/13.

Таким образом, установление арендной платы в Договоре № 2 и Договоре № 3 в

размере, превышающем рыночную стоимость объекта, не соответствует требованиям ч. 9 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции.

Ссылка МУП «Центральный рынок» на письмо Федерального агентства по управлению государственным имуществом от 22.12.2016 г. № ДП-03/53391, в соответствии с которым предусматривается невозможность изменения арендной ставки по договору в сторону снижения, не может быть принята во внимание, поскольку данное письмо носит рекомендательный характер и не может подменять собой нормы федерального закона.

Также отсутствие преддоговорных споров относительно размера арендной платы между МУП «Центральный рынок» и ИП С. В.В. при заключении Договора № 2 и Договора № 3 не свидетельствует об отсутствии нарушения со стороны МУП «Центральный рынок» ч. 9 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции при заключении Договора № 2 и Договора № 3, поскольку требования указанной статьи об определении размера арендной платы по результатам оценки рыночной стоимости объекта носят императивный характер, и должны были быть применены вне зависимости от волеизъявления сторон.

В соответствии с ч. 5.1 ст. 45 Закона о защите конкуренции при рассмотрении дела о нарушении антимонопольного законодательства антимонопольный орган проводит анализ состояния конкуренции в объеме, необходимом для принятия решения о наличии или об отсутствии нарушения антимонопольного законодательства.

При рассмотрении настоящего дела антимонопольным органом проведен анализ состояния конкуренции в объеме, необходимом для принятия решения, в порядке, предусмотренном ч. 5.1 ст. 45 Закона о защите конкуренции и п. 10.9 приказа ФАС России от 28.04.2010 г. № 220 «Об утверждении Порядка проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке» (далее – Порядок).

В соответствии с п. 10.9 Порядка анализ состояния конкуренции на товарном рынке по аренде муниципального имущества состоит из следующего.

- определение временного интервала исследования товарного рынка.

В соответствии с п. 2.1 Порядка временной интервал исследования товарного рынка определяется в зависимости от цели исследования, особенностей товарного рынка.

Учитывая, что Договор № 2 заключен 15.02.2019 со сроком действия с 02.02.2019 по 01.01.2020, Договор № 3 заключен 20.02.2020 со сроком действия с 02.01.2020 по 01.12.2020, временной интервал определен с 02.02.2019 по 01.12.2020.

- определение предмета договоров, заключаемых в отношении государственного и (или) муниципального имущества.

Предметами Договора № 2 и Договора № 3 на исследуемом товарном рынке является аренда муниципального недвижимого имущества – части здания овощного корпуса Центрального рынка Волгограда, расположенного по адресу: Волгоград, ул. Советская, д. 17, общей площадью 15 кв.м., на первом этаже здания (помещение № 61 (2)).

Согласно п. 3 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган осуществляет полномочия по выдаче органам местного самоуправления обязательных для исполнения предписаний.

В связи с тем, что на момент принятия настоящего решения сроки действия Договора № 2 и Договора № 3 истекли, у Комиссии отсутствуют основания для выдачи МУП «Центральный рынок» обязательного для исполнения предписания.

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст. 23, ч. 1 ст. 39, чч. 1–3 ст. 41, ст. 48, ст. 49 Закона о защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать факт нарушения МУП «Центральный рынок» ч. 9 ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. Предписание не выдавать.

Решение может быть обжаловано в Арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его принятия, в порядке, предусмотренном статьей 198 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.