

## РЕШЕНИЕ

по делу №05-06-56/2015

Резолютивная часть решения оглашена 17.11.2015 года  
Мансийск

г. Ханты-

Решение изготовлено в полном объеме 30.11.2015 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре (далее – Ханты-Мансийское УФАС России) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии:

«...»

Члены Комиссии:

«...»

«...»

«...»

в присутствии представителя заявителя по делу от ООД «Народный фронт «За Россию» в ХМАО-Югре «...», действующего по доверенности от 16.11.2015,

в присутствии представителей ответчика по делу от Депимущества Югры «...», действующего по доверенности №13-Д-76 от 11.03.2015,

в присутствии представителя заинтересованного лица по делу от КУ «Центр организации торгов» «...», действующего по доверенности №13/01-Д-14 от 18.09.2015,

в присутствии представителя заинтересованного лица по делу от ООО «Городской Парк» «...», действующей по доверенности №5 от 09.11.2015,

рассмотрев дело №05-06-56/2015, возбужденное по признакам нарушения Департаментом по управлению государственным имуществом ХМАО-Югры (628006, г.Ханты-Мансийск, ул.Мира, д.5) части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции),

### **УСТАНОВИЛА:**

В Ханты-Мансийское УФАС России поступило обращение Общероссийского общественного движения «Народный фронт «За Россию» в ХМАО-Югре (далее – Заявитель) от 01.10.2015 вх.№1434-ж, содержащее сведения о признаках нарушения антимонопольного законодательства Департаментом по управлению государственным имуществом ХМАО-Югры (далее – Департамент) при проведении аукциона на право заключения договора аренды на нежилое помещение, общей площадью 282,2 кв.м, расположенное по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д.15 (далее – аукцион).

Из обращения следует, что Департамент неправомерно установил в извещении размер платежа за право заключения договора аренды в сумме 75 520, 00 рублей, в то время как предметом аукциона является право заключения договора аренды, предполагаемого возмездный характер.

По мнению Заявителя, данное условие не соответствует пункту 105 Правил, утвержденных Приказом ФАС России №67 от 10.02.2010, так как извещение должно содержать размер начальной (минимальной) цены договора (цены лота) за единицу площади государственного или муниципального имущества, права на которое передаются по договору, в размере ежемесячного или ежегодного платежа за право владения или пользования указанным имуществом, а не платеж за право заключения договора аренды (в размере 75 520,00 руб.), который установлен в извещении.

Кроме того, Заявитель указывает, что извещение не содержало сведений о размере ежемесячного или ежегодного платежа за право владения или пользования имуществом, являющегося предметом аукциона. Более того, в аукционной документации был установлен арендный платеж за квартал, в размере 6,7% от выручки реализованных услуг (работ, товаров).

По мнению Заявителя, отсутствие обязательных сведений в извещении, предусмотренных Правилами, утвержденными Приказом ФАС России №67 от 10.02.2010, а также установление в извещении и документации сведений, не предусмотренных указанными Правилами, способно ограничить круг потенциальных участников аукциона, что в свою очередь приводит к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

По результатам рассмотрения обращения, Ханты-Мансийским УФАС России, в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 39 Закона о защите конкуренции, принято решение о возбуждении дела №05-06-56/2015 по признакам нарушения Департаментом части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции, что подтверждается Приказом о возбуждении дела от 09.10.2015 №173.

Определением о назначении дела №05-06-56/2015 (№05-06/ОТ-5281 от 09.10.2015) рассмотрение дела назначено на 17.11.2015 года, к участию в деле в качестве заинтересованного лица привлечен уполномоченный орган - казенное учреждение Ханты-Мансийского автономного округа-Югры «Центр организации торгов».

Указанным определением у Департамента и уполномоченного органа запрошены необходимые документы и информация.

До рассмотрения дела по существу, представителем ООО «Городской Парк» заявлено ходатайство об участии в рассмотрении настоящего дела в качестве заинтересованного лица.

Представителем ООО «Городской Парк» указано, что общество являлось прежним арендатором имущества, являющегося предметом аукциона. При этом указывает, что общество заинтересованно в получении указанного имущества в аренду, но в силу установленных ограничений, не смогло принять участие в аукционе.

В силу пункта 3 части 1 статьи 47 Закона о защите конкуренции Комиссия вправе

отложить рассмотрение дела о нарушении антимонопольного законодательства для привлечения к участию в деле лиц, содействующих рассмотрению дела, других лиц, участие которых в деле, по мнению комиссии, необходимо.

С учетом изложенного, Комиссия, посоветовавшись на месте, приняла решение об удовлетворении ходатайства и привлечения ООО «Городской Парк» к участию в деле в качестве заинтересованного лица.

При этом, Комиссия, согласно пункту 3 части 1 статьи 47 Закона о защите конкуренции не находит оснований для отложения рассмотрения дела в связи с привлечением к участию в деле ООО «Городской Парк», поскольку материалы дела собраны в полном объеме и позволяют Комиссии принять решение по делу.

Рассмотрев в совокупности материалы дела, заслушав пояснения лиц, участвующих в деле, Комиссия установила следующее.

В соответствии со статьей 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.

Как установлено пунктом 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.

Приказом ФАС России от 10.02.2010 № 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" были разработаны и утверждены Правила 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 (далее – Правила).

Так, 05.08.2015 на официальном сайте [www.forgi.gov.ru](http://www.forgi.gov.ru) размещено извещение о проведении аукциона (извещение № 050815/0066685/02).

Одновременно на официальном сайте размещена аукционная документация, согласно которой, организатором аукциона выступает Департамент, а специализированной организацией КУ ХМАО– Югры «Центр организации торгов» (далее – уполномоченный орган).

Согласно аукционной документации, настоящая документация подготовлена, в том числе в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 26 июля 2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», а также настоящими Правилами.

Как следует из материалов дела, извещение содержит сведения о платеже за право заключения договора в размере 75 520,00 руб.

При этом, из пункта 8 раздела II аукционной документации следует, что предметом аукциона является право на заключение договора аренды на временное владение и пользование нежилым помещением общей площадью 282,2 кв.м, расположенным по адресу: г.Ханты-Мансийск, ул.Мира, д.15.

Кроме того, из пункта 9 раздела II аукционной документации следует, что размер платы за право заключения договора аренды составляет – 75 520,00 руб., арендатор перечисляет денежные средства за подлежащее оплате право заключения договора аренды, не позднее 20 дней, следующих за днем заключения договора аренды.

Как следует из пояснений Департамента, участники аукциона торгуются за право заключения договора аренды на условиях, предусмотренных аукционной документацией. Размер платежа в сумме 75 520,00 руб., является составной частью арендной платы, которая состоит из двух частей – единовременного платежа и периодической арендной платы. Следовательно, не подлежит зачислению в счет будущих арендных платежей. В случае признания участника победителем аукциона размер платежа в сумме 75 520,00 руб. возврату не подлежит.

Из приведенного выше следует и подтверждается Департаментом, что по условиям аукциона, помимо внесения задатка на участие в аукционе по результатам его проведения, победитель либо единственный признанный участник, заявка которого соответствует требованиям аукционной документации, обязан перечислить еще и размер платы за право заключения договора аренды в сумме 75 520,00 руб. на счет Департамента, указанный в документации.

Согласно статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации, извещение о проведении торгов должно содержать во всяком случае сведения о времени, месте и форме торгов, их предмете и порядке проведения, в том числе об оформлении участия в торгах, определении лица, выигравшего торги, а также сведения о начальной цене.

Согласно требованиям подпункта 4 пункта 105 Правил в извещении о проведении аукциона должна быть указана начальная (минимальная) цена договора (цена лота) с указанием при необходимости начальной (минимальной) цены договора (цены лота) за единицу площади государственного или муниципального 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, по мнению Комиссии, Департаментом при формировании извещения, аукционной документации не 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.

Положения подпункта 4 пункта 105 Правил были предметом рассмотрения на предмет его законности Высшим Арбитражным Судом Российской Федерации, который в решении от 21.06.2012 №ВАС-4976/12 указал, что предусмотренная в данных нормах права возможность указывать начальную цену договора в размере платежа за право заключить договор не может распространяться на случаи проведения торгов на право заключения договора аренды.

С учетом изложенного, требование Департамента об оплате победителем приобретения права аренды помимо внесения арендной платы не предусмотрено действующим законодательством.

Необоснованное установление и взимание платы за приобретение права аренды помимо арендной платы в нарушение гражданского и антимонопольного законодательства приводит к навязыванию хозяйствующим субъектам невыгодных условий заключения договоров аренды.

Взимание денежных средств с хозяйствующих субъектов по требованиям, которые не предусмотрены действующим законодательством и противоречат установленному порядку заключения договоров аренды в отношении государственного имущества со стороны Департамента, влияет на положение хозяйствующих субъектов, осуществляющих свою деятельность на спорном товарном рынке, и, следовательно, на состояние конкурентной среды.

Данная позиция Комиссии также подтверждается сложившейся судебной практикой, изложенной в постановлении Федерального арбитражного суда северо-западного округа от 29.05.2012 по делу № А26-2594/2011.

Кроме того, Комиссией установлено, что в нарушении подпункта 4 пункта 105 Правил, извещение о проведении аукциона не содержит размера ежемесячного или ежегодного платежа за право владения или пользования имуществом, являющегося предметом аукциона.

Вместо этого, пунктом 10.3 раздела II аукционной документации установлена арендная плата за владение и пользование имуществом, которая определяется по формуле:  $A = (Aп\% \times B) : 100$ , где:

A – размер арендной платы за квартал без учета НДС;

Aп% – Арендный процент, устанавливается равным 6,7;

B – выручка от реализации услуг (работ, товаров), оказанных Арендатором на имуществе в квартале, предшествующем кварталу, за который взимается арендная плата.

Арендатор обязан ежеквартально не позднее 30 числа месяца, следующего за отчетным кварталом, а также ежегодно не позднее 90 календарных дней после окончания года, за который осуществляется контроль за обоснованностью размера арендных платежей, представлять Арендодателю документы, подтверждающие выручку от реализации услуг (работ, товаров), оказанных

Арендатором на имуществе, в квартале, предшествующем кварталу, за который взимается арендная плата.

Следовательно, отсутствие начальной цены (начальной ставки арендной платы за передаваемое в аренду муниципальное имущество) нарушает принцип прозрачности и публичности торгов, намеренно вводит в заблуждение таких участников, поскольку такие участники потенциально лишены информации на каких условиях и в какой сумме будет осуществляться ежемесячный и ежегодный платеж за аренду имущества.

Согласно части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции при проведении торгов, запроса котировок цен на товары, запроса предложений запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

С учетом изложенного, Комиссия приходит к выводу, что действия Департамента выразившиеся в неправомерном установлении в извещении и аукционной документации размера платежа за право заключения договора аренды в размере 75 520,00 руб., а также не указании в извещении и аукционной документации начальной (минимальной) цены договора и размера ежемесячного или ежегодного платежа, нарушают часть 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

Как следует из материалов дела, по результатам проведения аукциона между Департаментом по управлению государственным имуществом ХМАО-Югры и ООО «Прибыль» заключен договор аренды от 21.09.2015 №115010419.

При таких обстоятельствах, с учетом наличия заключенного по результатам проведения аукциона договора, в силу положений статьи 23 Закона о защите конкуренции у Ханты-Мансийского УФАС России отсутствуют правовые основания для выдачи предписания об устранении нарушений.

Согласно части 4 статьи 17 Закона о защите конкуренции нарушение правил, установленных данной статьей, является основанием для признания судом соответствующих торгов и заключенных по результатам таких торгов сделок недействительными, в том числе по иску антимонопольного органа.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 4 статьи 41, статьи 45, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

#### **РЕШИЛА:**

1. Признать действия Департамента по управлению государственным имуществом ХМАО-Югры, выразившиеся в неправомерном установлении в извещении и аукционной документации размера платежа за право заключения договора аренды в размере 75 520,00 руб., а также не указании в извещении и аукционной документации начальной (минимальной) цены договора и размера ежемесячного или ежегодного платежа, нарушением части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. Основания для прекращения дела отсутствуют.

3. В связи с тем, что по результатам проведения аукциона заключен договор, предписание об устранении нарушений не выдавать.

4. Передать материалы настоящего дела ответственному должностному лицу для принятия решения о возбуждении административного производства.

Председатель Комиссии

«...»

Члены Комиссии

«...»

«...»

«...»

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в арбитражный суд.

## **РЕШЕНИЕ**

### **по делу №05-06-56/2015**

Резолютивная часть решения оглашена 17.11.2015 года  
Мансийск

г. Ханты-

Решение изготовлено в полном объеме 30.11.2015 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре (далее – Ханты-Мансийское УФАС России) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии:

«...»

Члены Комиссии:

«...»

«...»

«...»

в присутствии представителя заявителя по делу от ООД «Народный фронт «За Россию» в ХМАО-Югре «...», действующего по доверенности от 16.11.2015,

в присутствии представителей ответчика по делу от Депимущества Югры «...», действующего по доверенности №13-Д-76 от 11.03.2015,

в присутствии представителя заинтересованного лица по делу от КУ «Центр организации торгов» «...», действующего по доверенности №13/01-Д-14 от 18.09.2015,

в присутствии представителя заинтересованного лица по делу от ООО «Городской Парк» «...», действующей по доверенности №5 от 09.11.2015,

рассмотрев дело №05-06-56/2015, возбужденное по признакам нарушения Департаментом по управлению государственным имуществом ХМАО-Югры (628006, г.Ханты-Мансийск, ул.Мира, д.5) части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции),

### **УСТАНОВИЛА:**

В Ханты-Мансийское УФАС России поступило обращение Общероссийского общественного движения «Народный фронт «За Россию» в ХМАО-Югре (далее – Заявитель) от 01.10.2015 вх.№1434-ж, содержащее сведения о признаках нарушения антимонопольного законодательства Департаментом по управлению государственным имуществом ХМАО-Югры (далее – Департамент) при проведении аукциона на право заключения договора аренды на нежилое помещение, общей площадью 282,2 кв.м, расположенное по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д.15 (далее – аукцион).

Из обращения следует, что Департамент неправомерно установил в извещении размер платежа за право заключения договора аренды в сумме 75 520, 00 рублей, в то время как предметом аукциона является право заключения договора аренды, предполагаемого возмездный характер.

По мнению Заявителя, данное условие не соответствует пункту 105 Правил, утвержденных Приказом ФАС России №67 от 10.02.2010, так как извещение должно содержать размер начальной (минимальной) цены договора (цены лота) за единицу площади государственного или муниципального имущества, права на которое передаются по договору, в размере ежемесячного или ежегодного платежа за право владения или пользования указанным имуществом, а не платеж за право заключения договора аренды (в размере 75 520,00 руб.), который установлен в извещении.

Кроме того, Заявитель указывает, что извещение не содержало сведений о размере ежемесячного или ежегодного платежа за право владения или пользования имуществом, являющегося предметом аукциона. Более того, в аукционной документации был установлен арендный платеж за квартал, в размере 6,7% от выручки реализованных услуг (работ, товаров).

По мнению Заявителя, отсутствие обязательных сведений в извещении, предусмотренных Правилами, утвержденными Приказом ФАС России №67 от 10.02.2010, а также установление в извещении и документации сведений, не предусмотренных указанными Правилами, способно ограничить круг

потенциальных участников аукциона, что в свою очередь приводит к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

По результатам рассмотрения обращения, Ханты-Мансийским УФАС России, в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 39 Закона о защите конкуренции, принято решение о возбуждении дела №05-06-56/2015 по признакам нарушения Департаментом части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции, что подтверждается Приказом о возбуждении дела от 09.10.2015 №173.

Определением о назначении дела №05-06-56/2015 (№05-06/ОТ-5281 от 09.10.2015) рассмотрение дела назначено на 17.11.2015 года, к участию в деле в качестве заинтересованного лица привлечен уполномоченный орган - казенное учреждение Ханты-Мансийского автономного округа-Югры «Центр организации торгов».

Указанным определением у Департамента и уполномоченного органа запрошены необходимые документы и информация.

До рассмотрения дела по существу, представителем ООО «Городской Парк» заявлено ходатайство об участии в рассмотрении настоящего дела в качестве заинтересованного лица.

Представителем ООО «Городской Парк» указано, что общество являлось прежним арендатором имущества, являющегося предметом аукциона. При этом указывает, что общество заинтересовано в получении указанного имущества в аренду, но в силу установленных ограничений, не смогло принять участие в аукционе.

В силу пункта 3 части 1 статьи 47 Закона о защите конкуренции Комиссия вправе отложить рассмотрение дела о нарушении антимонопольного законодательства для привлечения к участию в деле лиц, содействующих рассмотрению дела, других лиц, участие которых в деле, по мнению комиссии, необходимо.

С учетом изложенного, Комиссия, посоветовавшись на месте, приняла решение об удовлетворении ходатайства и привлечения ООО «Городской Парк» к участию в деле в качестве заинтересованного лица.

При этом, Комиссия, согласно пункту 3 части 1 статьи 47 Закона о защите конкуренции не находит оснований для отложения рассмотрения дела в связи с привлечением к участию в деле ООО «Городской Парк», поскольку материалы дела собраны в полном объеме и позволяют Комиссии принять решение по делу.

Рассмотрев в совокупности материалы дела, заслушав пояснения лиц, участвующих в деле, Комиссия установила следующее.

В соответствии со статьей 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.

Как установлено пунктом 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.

Приказом ФАС России от 10.02.2010 № 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" были разработаны и утверждены Правила 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 (далее – Правила).

Так, 05.08.2015 на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) размещено извещение о проведении аукциона (извещение № 050815/0066685/02).

Одновременно на официальном сайте размещена аукционная документация, согласно которой, организатором аукциона выступает Департамент, а специализированной организацией КУ ХМАО– Югры «Центр организации торгов» (далее – уполномоченный орган).

Согласно аукционной документации, настоящая документация подготовлена, в том числе в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 26 июля 2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», а также настоящими Правилами.

Как следует из материалов дела, извещение содержит сведения о платеже за право заключения договора в размере 75 520,00 руб.

При этом, из пункта 8 раздела II аукционной документации следует, что предметом аукциона является право на заключение договора аренды на временное владение и пользование нежилым помещением общей площадью 282,2 кв.м, расположенным по адресу: г.Ханты-Мансийск, ул.Мира, д.15.

Кроме того, из пункта 9 раздела II аукционной документации следует, что размер платы за право заключения договора аренды составляет – 75 520,00 руб., арендатор перечисляет денежные средства за подлежащее оплате право заключения договора аренды, не позднее 20 дней, следующих за днем заключения договора аренды.

Как следует из пояснений Департамента, участники аукциона торгуются за право заключения договора аренды на условиях, предусмотренных аукционной документацией. Размер платежа в сумме 75 520,00 руб., является составной частью арендной платы, которая состоит из двух частей – единовременного платежа и периодической арендной платы. Следовательно, не подлежит зачислению в счет будущих арендных платежей. В случае признания участника

победителем аукциона размер платежа в сумме 75 520,00 руб. возврату не подлежит.

Из приведенного выше следует и подтверждается Департаментом, что по условиям аукциона, помимо внесения задатка на участие в аукционе по результатам его проведения, победитель либо единственный признанный участник, заявка которого соответствует требованиям аукционной документации, обязан перечислить еще и размер платы за право заключения договора аренды в сумме 75 520,00 руб. на счет Департамента, указанный в документации.

Согласно статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации, извещение о проведении торгов должно содержать во всяком случае сведения о времени, месте и форме торгов, их предмете и порядке проведения, в том числе об оформлении участия в торгах, определении лица, выигравшего торги, а также сведения о начальной цене.

Согласно требованиям подпункта 4 пункта 105 Правил в извещении о проведении аукциона должна быть указана начальная (минимальная) цена договора (цена лота) с указанием при необходимости начальной (минимальной) цены договора (цены лота) за единицу площади государственного или муниципального 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, по мнению Комиссии, Департаментом при формировании извещения, аукционной документации не 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.

Положения подпункта 4 пункта 105 Правил были предметом рассмотрения на предмет его законности Высшим Арбитражным Судом Российской Федерации, который в решении от 21.06.2012 №ВАС-4976/12 указал, что предусмотренная в данных нормах права возможность указывать начальную цену договора в размере платежа за право заключить договор не может распространяться на случаи проведения торгов на право заключения договора аренды.

С учетом изложенного, требование Департамента об оплате победителем приобретения права аренды помимо внесения арендной платы не предусмотрено действующим законодательством.

Необоснованное установление и взимание платы за приобретение права аренды помимо арендной платы в нарушение гражданского и антимонопольного законодательства приводит к навязыванию хозяйствующим субъектам невыгодных условий заключения договоров аренды.

Взимание денежных средств с хозяйствующих субъектов по требованиям, которые не предусмотрены действующим законодательством и противоречат установленному порядку заключения договоров аренды в отношении государственного имущества со стороны Департамента, влияет на положение хозяйствующих субъектов, осуществляющих свою деятельность на спорном

товарном рынке, и, следовательно, на состояние конкурентной среды.

Данная позиция Комиссии также подтверждается сложившейся судебной практикой, изложенной в постановлении Федерального арбитражного суда северо-западного округа от 29.05.2012 по делу № А26-2594/2011.

Кроме того, Комиссией установлено, что в нарушении подпункта 4 пункта 105 Правил, извещение о проведении аукциона не содержит размера ежемесячного или ежегодного платежа за право владения или пользования имуществом, являющегося предметом аукциона.

Вместо этого, пунктом 10.3 раздела II аукционной документации установлена арендная плата за владение и пользование имуществом, которая определяется по формуле:  $A = (Aп\% \times B) : 100$ , где:

A – размер арендной платы за квартал без учета НДС;

Aп% – Арендный процент, устанавливается равным 6,7;

B – выручка от реализации услуг (работ, товаров), оказанных Арендатором на имуществе в квартале, предшествующем кварталу, за который взимается арендная плата.

Арендатор обязан ежеквартально не позднее 30 числа месяца, следующего за отчетным кварталом, а также ежегодно не позднее 90 календарных дней после окончания года, за который осуществляется контроль за обоснованностью размера арендных платежей, представлять Арендодателю документы, подтверждающие выручку от реализации услуг (работ, товаров), оказанных Арендатором на имуществе, в квартале, предшествующем кварталу, за который взимается арендная плата.

Следовательно, отсутствие начальной цены (начальной ставки арендной платы за передаваемое в аренду муниципальное имущество) нарушает принцип прозрачности и публичности торгов, намеренно вводит в заблуждение таких участников, поскольку такие участники потенциально лишены информации на каких условиях и в какой сумме будет осуществляться ежемесячный и ежегодный платеж за аренду имущества.

Согласно части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции при проведении торгов, запроса котировок цен на товары, запроса предложений запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

С учетом изложенного, Комиссия приходит к выводу, что действия Департамента выразившиеся в неправомерном установлении в извещении и аукционной документации размера платежа за право заключения договора аренды в размере 75 520,00 руб., а также не указании в извещении и аукционной документации начальной (минимальной) цены договора и размера ежемесячного или ежегодного платежа, нарушают часть 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

Как следует из материалов дела, по результатам проведения аукциона между Департаментом по управлению государственным имуществом ХМАО-Югры и

ООО «Прибыль» заключен договор аренды от 21.09.2015 №115010419.

При таких обстоятельствах, с учетом наличия заключенного по результатам проведения аукциона договора, в силу положений статьи 23 Закона о защите конкуренции у Ханты-Мансийского УФАС России отсутствуют правовые основания для выдачи предписания об устранении нарушений.

Согласно части 4 статьи 17 Закона о защите конкуренции нарушение правил, установленных данной статьей, является основанием для признания судом соответствующих торгов и заключенных по результатам таких торгов сделок недействительными, в том числе по иску антимонопольного органа.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 4 статьи 41, статьи 45, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

**РЕШИЛА:**

1. Признать действия Департамента по управлению государственным имуществом ХМАО-Югры, выразившиеся в неправомерном установлении в извещении и аукционной документации размера платежа за право заключения договора аренды в размере 75 520,00 руб., а также не указании в извещении и аукционной документации начальной (минимальной) цены договора и размера ежемесячного или ежегодного платежа, нарушением части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. Основания для прекращения дела отсутствуют.

3. В связи с тем, что по результатам проведения аукциона заключен договор, предписание об устранении нарушений не выдавать.

4. Передать материалы настоящего дела ответственному должностному лицу для принятия решения о возбуждении административного производства.

Председатель Комиссии

«...»

Члены Комиссии

«...»

«...»

«...»

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в арбитражный суд.