

## РЕШЕНИЕ

по делу №082/10/18.1-2440/2023

Резолютивная часть объявлена 24.11.2023

Решение в полном объеме изготовлено 29.11.2023 г. Симферополь

Комиссия Межрегионального УФАС России по Республике Крым и городу Севастополю (далее — Управление) в составе:

Председатель Комиссии:

<...> - заместитель руководителя Управления;

Члены Комиссии:

<...> - специалист-эксперт отдела контроля рекламы и органов власти Управления;

<...> - специалист-эксперт отдела контроля рекламы и органов власти Управления;

в присутствии:

Представителя ИП Черного Г.В. по доверенности <...>

Представителя МУП «Симрайторг» по доверенности <...>,

рассмотрев жалобу индивидуального предпринимателя Черного Григория Владимировича (вх. 12228/23 от 07.11.2023) на действия организатора торгов — Муниципальное унитарное предприятие «СИМРАЙТОРГ» Муниципального образования Симферопольский район Республики Крым (далее – Организатор торгов. МУП «Симрайторг») (извещение на сайте в информационно – телекоммуникационной сети «Интернет» - <https://torgi.gov.ru> №22000043450000000008, лот №1) установила следующее.

### УСТАНОВИЛА:

07.11.2023 в Управление поступила жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды имущества, находящегося в муниципальной собственности собственности, и закрепленного за МУП «Симрайторг» на праве хозяйственного ведения, а именно: нежилое здание общей площадью 162,1 кв. м. с к.н. 90:12:040102:1763, нежилым зданием общей площадью 25,8 кв. м. с к.н. 90:12:000000:12399, нежилым зданием общей площадью 36,2 кв. м. с к.н. 90:12:040103:3789, забором, бордюром, навесами, мощением расположенные по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с. Доброе, ул. Центральная, д. 21.

1. В жалобе Заявитель указывает следующее: «03.11.2023 Организатором торгов направлен итоговый протокол, а также договор аренды для подписания Заявителю. Ознакомившись с направленным на подписание договором, оказалось, что установленные ранее фиксированные размеры месячной и годовой арендной платы в пункте 3.1 договора и приложении № 2 к договору были изменены на существенно большую стоимость, которая составила, включая НДС, за базовый месяц расчета 2023 года 489 735,68 рублей 68 копеек, а также размер годовой арендной платы 5 876 828 руб. 10 коп.» Заявитель полагает, что Организатор торгов ввел в заблуждение, установив изначально фиксированный размер месячной и годовой арендой платы в проекте договора аренды, являющегося приложением № 3 к аукционной документации. Заявитель, подавая заявку на участие в торгах, рассчитывал на размер месячной и годовой арендной платы, указанной в приложении №3 к аукционной документации «проект договора аренды», а стоимость, предложенную по результату торгов, как единоразовую плату за заключение договора аренды.

2. В составе аукционной документации в приложении № 2 «Обоснование НМЦД», а также в

приложении № 3 «Проект договора аренды» Организатором торгов указано, что величина рыночной стоимости арендной платы определяется в соответствии с требованиями приказа ФАС России от 10.02.2010 № 67, что является недопустимым в виду того, что данный приказ утратил силу, в связи с чем ссылка Организатора торгов на положения данного приказа является нарушением положений действующего приказа ФАС России № 147/23 от 21.03.2023.

3. Организатор торгов не опубликовал на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) в составе извещения постановление администрации Симферопольского района Республики Крым от 27.09.2023 № 1881-п, которое является неотъемлемой частью документации.

Организатор торгов не согласился с доводами жалобы.

В отношении первого довода жалобы Организатор торгов пояснил следующее: Согласно п.2.1.2 аукционной документации № 22000043450000000008 от 11.10.2023 предполагается, что участник аукциона изучит всю документацию об аукционе, включая изменения, дополнения к документации об аукционе, и разъяснения к документации об аукционе, выпущенные Организатором аукциона в соответствии с пунктом 2.3. аукционной документации. Неполное предоставление информации, запрашиваемой в документации об аукционе, или же предоставление заявки на участие в аукционе, не отвечающей всем требованиям документации об аукционе, может привести к отклонению заявки на участие в аукционе на этапе ее рассмотрения.

Согласно условиям аукционной документации (раздел 4 Информационной карты), которая является основным документом для проведения торгов по аренде, установлено что стоимость, указанная в аукционной документации как начальная (минимальная) цена договора, определялась как Арендный платеж за год, таким образом участники аукциона делали предложение о повышении цены договора в качестве Арендного платежа за год, а не за право заключения договора.

Согласно пункту 6.3. аукционной документации Арендодатель заключает с победителем процедуры договор аренды имущества в соответствии с Регламентом, в сроки и в порядке, установленные информационным сообщением (извещением) и документацией о процедуре. Организатор аукциона в течении 5 (пяти) календарных дней (если последний день срока приходится на нерабочий день, днем окончания срока считается ближайший следующий за ним рабочий день ( статья 193 ГК РФ), с даты подписания протокола передает (направляет по средствам электронной площадки) победителю аукциона один экземпляр протокола и проект договора, который составляется путем включения цены договора, предложенной победителем аукциона, в проект договора, прилагаемый к документации об аукционе.

Таким образом, после признания победителем аукциона Заявителя согласно итогового протокола, ему был направлен проект договора с учетом пункта 6.3. аукционной документации.

Приложение № 3 «Проект договора» к документации является ознакомительным документом, подлежит корректированию по результату торгов: в части реквизитов и стоимости данного договора.

Комиссией Управления в отношении первого довода жалобы установлено следующее.

Согласно пункту 1.1.1 аукционной документации аукцион проводится в соответствии с положениями Гражданского кодекса РФ, с учетом норм статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Приказ Федеральной антимонопольной службы от 21 марта 2023г. № 147/23 «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», Порядком предоставления в аренду муниципального имущества муниципального образования Симферопольский район Республики Крым от 28.04.2022 № 418-П , Регламентами электронных площадок.

Постановлением Администрации Симферопольского района Республики Крым от 27.09.2023 №1881-п Организатору торгов предоставлено согласие на передачу прав по договору аренды в отношении муниципального имущества, являющегося предметом торгов.

В пункте 4 Информационной карты (раздел 3 аукционной документации) указано следующее:

4	Начальная (минимальная) цена договора	<p>Размер начальной (минимальной) годовой арендной платы:</p> <p>- 631 917,00 (Шестьсот тридцать одна тысяча девятьсот семнадцать рублей 00 копеек) без НДС;</p> <p>НДС 20% - 126383,40 (Сто двадцать шесть тысяч триста восемьдесят три рубля 40 копеек)</p> <p>Итого: 758300,40 (Семьсот пятьдесят восемь тысяч триста рублей 40 копеек) в т.ч. НДС – 20% - 126383,40 (Сто двадцать шесть тысяч триста восемьдесят три рубля 40 копеек)</p> <p>Размер начальной (минимальной) ежемесячной арендной платы:</p> <p>- 52 659,75 (Пятьдесят две тысячи шестьсот пятьдесят девять рублей 75 копеек) без НДС;</p> <p>НДС 20% - 10 531,95 (Десять тысяч пятьсот тридцать один рубль 95 копеек)</p> <p>Итого: 63191,70 (Шестьдесят три тысячи сто девяносто один рубль 70 копеек) в т.ч. НДС – 20% 10 531,95 (Десять тысяч пятьсот тридцать один рубль 95 копеек).</p>
---	---------------------------------------	--

Согласно пункту 3.1 Проекта договора аренды имущества (Приложение № 3 к аукционной документации) арендная плата, определенная отчетом №8.2-23оц на право аренды имущества, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования Симферопольский район Республики Крым, составляет без НДС за базовый месяц расчета 2023 года 52 659,75 (пятьдесят две тысячи шестьсот пятьдесят девять) рублей 75 копеек.

В приложении № 2 к Проекту договора аренды приведены расчеты годовой и месячной арендной платы, а также зафиксирован месячный размер арендной платы, равный сумме, указанной в пункте 3.1 проекта договора, и размер годовой арендной платы, который составил 631 917,00 руб.

Вместе с тем, в пункте 3.1 договора, направленном Организатором торгов в адрес Заявителя после подписания итогового протокола, указано, что арендная плата, определенная Протоколом № U22000043450000000008-3 подведения итогов аукциона в электронной форме 22000043450000000008 от 03.11.2023 на право аренды имущества, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования Симферопольский район Республики Крым, составляет, включая НДС, за базовый месяц расчета 2023 года 489 735,68 (четырееста восемьдесят девять тысяч семьсот тридцать пять) рублей 68 копеек.

В соответствии с пунктом 3.4 Проекта договора и Договора, направленного Организатором торгов на подписание Заявителю, налог на добавленную стоимость уплачивается арендатором самостоятельно сверх арендной платы отдельным платежным поручением в соответствии с действующим законодательством и перечисляется в соответствующие бюджеты через налоговые органы по месту своей регистрации, указывая в платежных документах, от чьего имени произведен платеж.

При этом, пункт 3.6 проекта договора аренды и договора, направленного на подписание

Заявителю, содержит указание на то, что арендная плата перечисляется: 100 % Арендодателю ежемесячно до 15 числа месяца, следующего за отчетным, в соответствии с Методикой, на основании выставленного Арендодателем счета.

Аналогичное требование установлено в пункте 3 Информационной карты аукционной документации.

Однако, в аукционной документации непосредственно сама Методика не приведена, и только в проекте договора аренды отражены конкретные расчеты месячной и годовой арендной платы, равные суммам, указанным в пункте 3.1 проекта договора, и отличные от тех сумм, которые указал Организатор торгов в договоре, направленном на подписание Заявителю по результатам торговой процедуры.

В соответствии с абзацем 4 пункта 3 статьи 161 Налогового кодекса Российской Федерации при реализации (передаче) на территории Российской Федерации государственного имущества, не закрепленного за государственными предприятиями и учреждениями, составляющего государственную казну Российской Федерации, казну республики в составе Российской Федерации, казну края, области, города федерального значения, автономной области, автономного округа, а также муниципального имущества, не закрепленного за муниципальными предприятиями и учреждениями, составляющего муниципальную казну соответствующего городского, сельского поселения или другого муниципального образования, государственного и муниципального имущества, не закрепленного за государственными и муниципальными предприятиями и учреждениями, составляющего казну федеральной территории "Сириус", налоговая база определяется как сумма дохода от реализации (передачи) этого имущества с учетом налога. При этом налоговая база определяется отдельно при совершении каждой операции по реализации (передаче) указанного имущества. В этом случае налоговыми агентами признаются покупатели (получатели) указанного имущества, за исключением физических лиц, не являющихся индивидуальными предпринимателями. Указанные лица обязаны исчислить расчетным методом, удержать из выплачиваемых доходов и уплатить в бюджет соответствующую сумму налога.

Таким образом, в отношении услуг по предоставлению в аренду государственного или муниципального имущества, закрепленного за предприятиями на праве хозяйственного ведения, особенностей по исчислению и уплате налога на добавленную стоимость главой 21 Налогового кодекса не предусмотрено. Поэтому при оказании муниципальным унитарным предприятием услуг по предоставлению в аренду муниципального имущества, закрепленного за данным предприятием на праве хозяйственного ведения, исчисление и уплату в бюджет налога на добавленную стоимость должен осуществлять арендодатель этого имущества.

В связи с тем, что плательщиком НДС в рассматриваемом случае выступает Организатор торгов в лице МУП «Симрайторг», а не Арендатор, пункты 3.4 и 3.6 проекта договора и договора, направленного на подписание Заявителю, противоречат вышеуказанным требованиям налогового законодательства.

Согласно пункту 1 статьи 432 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ) договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

В частности, условие о цене является существенным условием договора (п. 1 ст. 555, п. 1 ст. 654, п. 3 ст. 1234, п. 5 ст. 1235 ГК РФ): продажи недвижимости; аренды здания или сооружения; возмездного договора об отчуждении исключительного права; возмездного лицензионного договора. Для этих договоров законодательством прямо предусмотрено, что при отсутствии условия о цене они считаются незаключенными.

Изменение цены после заключения договора допускается в случаях и на условиях, предусмотренных договором, законом либо в установленном законом порядке.

Исходя из условий проекта договора и договора, направленного на подписание победителю, а также положений Аукционной документации не представляется возможным определить цену

договора.

Установив изначально фиксированный размер арендной платы в проекте Договора, являющегося неотъемлемой частью аукционной документации, Организатор торгов ввел Заявителя в заблуждение, в связи с чем довод жалобы нашел свое подтверждение и признан Комиссией обоснованным.

В отношении второго довода жалобы Организатор торгов пояснил, что при подготовке аукционной документации не применял положения Приказа ФАС № 67, ссылка на указанный приказ приведена ошибочно.

Таким образом, довод жалобы не подтвердился.

В отношении третьего довода Организатор торгов пояснил, что, действительно в карточке извещения, опубликованном на сайте [torgi.gov.ru](https://torgi.gov.ru), документ-согласие не размещен, вместе с тем в аукционной документации отражены реквизиты документа, подтверждающего согласие собственника на передачу прав в отношении имущества на торгах. Также представитель Организатора торгов предъявил на обозрение членам Комиссии оригинал документа-согласия в составе аукционной документации. Кроме того, Заявитель не обосновал, каким образом отсутствие данного документа в карточке извещения повлияло или могло повлиять на его законные права и интересы, в связи с чем довод жалобы оставлен без рассмотрения.

В соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Комиссия Управления,

#### РЕШИЛА:

1. Признать жалобу индивидуального предпринимателя Черного Григория Владимировича на действия организатора торгов — Муниципального унитарного предприятия «СИМРАЙТОРГ» муниципального образования Симферопольского района Республики Крым при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды имущества, находящегося в муниципальной собственности собственности, и закрепленного за МУП «Симрайторг» на праве хозяйственного ведения, а именно: нежилое здание общей площадью 162,1 кв. м. с к.н. 90:12:040102:1763, жилым зданием общей площадью 25,8 кв. м. с к.н. 90:12:000000:12399, жилым зданием общей площадью 36,2 кв. м. с к.н. 90:12:040103:3789, забором, бордюром, навесами, мощением расположенные по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с. Доброе, ул. Центральная, д. 21. (извещение на сайте в информационно – телекоммуникационной сети «Интернет» - <https://torgi.gov.ru> №22000043450000000008, лот №1) обоснованной.
2. Выдать Организатору торгов предписание об устранении выявленных нарушений.
3. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Управления для возбуждения дела об административном правонарушении.

Решение комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в Арбитражный суд Республики Крым в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.