

05 марта 2015 года

г. Салехард

Решение изготовлено в полном объеме 18.03.2015 года.

Комиссия Ямало-Ненецкого УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия) в составе:

<...>;

при участии:

<...> - Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Ямало-Ненецком автономном округе,

Ноябрьский городской департамент по имуществу, ИП Ядрецева Елена Геннадьевна, надлежаще уведомленные о месте и времени рассмотрения дела по почтовому адресу и электронной почте, на заседание Комиссии не явились. Представителей не направили. Направили ходатайства о рассмотрении дела в отсутствие своих представителей. Комиссия считает возможным рассмотреть дело в отсутствие представителей указанных выше лиц.

рассмотрев дело № 03-01/15/02-2015, возбужденное в отношении Ноябрьского городского департамента по имуществу (629807, ЯНАО, г. Ноябрьск, ул. Ленина, 29) по признакам нарушения ч. 1 ст. 15 Федерального закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в части осуществления органами местного самоуправления действий (бездействия), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, а именно, предоставление ИП Ядрецевой преимущественных условий осуществления деятельности, в части начисления арендной платы не в соответствии с методикой расчета арендной платы, а также препятствования деятельности ИП Ядрецевой путем увеличения арендной платы с 11347,47 руб. в месяц до 34042,01 руб. в месяц и выставления требований об оплате разницы неправильно начисленного размера арендной платы,

у с т а н о в и л а:

В адрес Управления Федеральной антимонопольной службы по Ямало-Ненецкому автономному округу поступило обращение уполномоченного по защите прав предпринимателей в Ямало-Ненецком автономном округе относительно нарушения Администрацией МО г. Ноябрьск антимонопольного законодательства, при заключении договора аренды с ИП Ядрецевой Е.Г..

Указанное обращение принято антимонопольным органом к рассмотрению в рамках Федерального закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Ямало-Ненецким УФАС России направлен запрос в адрес Администрации МО г. Ноябрьск, в части предоставления обоснованных доводов на требования, указанные в обращении, а также ряда документов.

В ответ на запрос Управления Федеральной антимонопольной службы по Ямало-Ненецкому автономному округу о предоставлении доводов и информации на обращение Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Ямало-Ненецком автономном округе относительно нарушения Администрацией города Ноябрьска антимонопольного законодательства при заключении договора аренды с индивидуальным предпринимателем Ядрецевой Еленой Геннадьевной администрацией были направлены следующие объяснения.

По условиям п. 6.9 аукционной документации на право заключения договора аренды нежилого помещения, расположенного на первом этаже капитального, отдельно стоящего жилого дома, находящегося по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Ноябрьск, ул. Республики, д. 53, общей площадью 87,2 кв.м, (лот № 5), утвержденной приказом Ноябрьского городского департамента по имуществу Администрации города Ноябрьска от 29.03.2013 № 339 «Об условиях проведения аукциона по продаже права на заключение договоров аренды имущества муниципального образования город Ноябрьск», размер арендной платы определяется в соответствии с методикой расчета арендной платы в месяц за временное владение и пользование нежилыми строениями, зданиями и помещениями, находящимися в казне муниципального образования город Ноябрьск, утвержденной постановлением главы муниципального образования город Ноябрьск от 30.05.2005 № П-634.

Во исполнение протокола от 19.04.2013 № 1 рассмотрения заявок на участие в открытом аукционе по извещению о проведении торгов № 290313/0076192/01 13.06.2013 Ноябрьский городской департамент по имуществу Администрации города Ноябрьска заключил с индивидуальным предпринимателем Ядрецевой Еленой Геннадьевной договор аренды муниципального имущества № 14/13 в отношении вышеуказанного нежилого помещения сроком на 5 лет.

Согласно положениям вышеуказанной аукционной документации, в случае издания органом местного самоуправления муниципального образования город Ноябрьск в течение срока действия договора акта, влекущего увеличение размера арендной платы, поступающей от использования муниципального имущества, Ноябрьский городской департамент по имуществу Администрации города Ноябрьска вправе применить этот акт и в одностороннем порядке увеличить размер арендной платы, приходящийся на период аренды имущества, с момента издания указанного акта до окончания срока действия договора.

Руководствуясь аукционной документацией о проведении аукциона по продаже права на заключение договоров аренды имущества муниципального образования город Ноябрьск с подачей предложения о цене в открытой форме, Ноябрьский городской департамент по имуществу Администрации города Ноябрьска направил в адрес индивидуального предпринимателя Ядрецевой Елены Геннадьевны предложение от 30.06.2014 № 5736/105-103-3-И об увеличении размера арендной платы, согласно п. 2.5 действующей методики расчета арендной платы, в месяц за временное владение и пользование нежилыми строениями, зданиями и помещениями, находящимися в казне муниципального образования город Ноябрьск.

На основании вышеизложенного Администрация считает, что в действиях Ноябрьского городского департамента по имуществу Администрации города Ноябрьска по приведению договора аренды муниципального имущества от

13.06.2013 № 14/13 в соответствии с методикой расчета арендной платы в месяц за временное владение и пользование нежилыми строениями, зданиями и помещениями, находящимися в казне муниципального образования город Ноябрьск, нарушения антимонопольного законодательства отсутствуют.

Рассмотрев указанное обращение, а также информацию и документы, предоставленные Администрацией города Ноябрьска, установлено следующее.

29.03.2016 Ноябрьским городским департаментом по имуществу был объявлен аукцион на право заключения договора аренды муниципального имущества. По лоту № 5 единственным участником аукциона, чья заявка соответствовала требованиям аукционной документации, являлась ИП Ядрецева Елена Геннадьевна. По итогам аукциона с ней был заключен договор аренды от 30.04.2013 № 14/13, в соответствии с которым размер арендной платы был установлен 1256935, 80 руб. в год или 20948,93 руб. в месяц (начальная цена месячной арендной платы установлена 11347,47 руб.). 27.06.2014 года Департамент направил в адрес предпринимателя дополнительное соглашение об увеличении стоимости арендной платы, в связи с тем, что в договоре аренды от 30.04.2013 был неправильно применен коэффициент площади, установленный методикой расчета арендной платы в месяц за временное владение и пользование нежилыми строениями, зданиями и помещениями, находящимися в казне муниципального образования город Ноябрьск, при этом размер арендной платы был изменен на 2042520,60 руб. в год или 34042,01 руб. в месяц.

При этом антимонопольное законодательство не регулирует размер арендной платы по муниципальному имуществу, а осуществляет контроль лишь за порядком и равенством его применения.

Согласно постановления Президиума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73, если федеральный закон, предусматривающий необходимость государственного регулирования арендной платы, отсутствует, но публично-правовое образование установило правила, которыми оно руководствуется при определении арендной платы и условий сдачи в аренду имущества, находящегося в собственности этого публично-правового образования, надлежит учитывать следующее.

Акты, которыми устанавливаются такие правила, регулируют публичные отношения, связанные с управлением государственным или муниципальным имуществом, и адресованы соответствующим органам, осуществляющим управление. Поэтому их положения применяются к договору аренды лишь постольку, поскольку это предусмотрено самим договором.

Размер арендной платы за временное владение и пользование нежилыми строениями, зданиями и помещениями, находящимися в казне муниципального образования город Ноябрьск, определяется в соответствии с методикой расчета арендной платы в месяц, утвержденной постановлением главы муниципального образования город Ноябрьск от 30.05.2005 № П-634.

Данное условие было установлено как в п. 6.9 аукционной документации, так и в п. 4.1, 4.6 договора, но между тем, аукционная документация также содержала и сумму арендной платы, которая подлежала оплате победителем аукциона.

Если стороны в договоре аренды государственного или муниципального

имущества указали, что размер арендной платы или иное условие корректируется при изменении указанных актов публично-правового образования, то такое изменение в отношениях сторон происходит автоматически.

Особенности порядка заключения договоров в отношении государственного и муниципального имущества регулируются ст. 17.1 Федерального закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Частью 1 указанной статьи установлено, что 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.

[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 (ч. 5 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции). Данный порядок утвержден приказом ФАС России № 67.

При заключении и (или) исполнении указанных в [частях 1](#) и [3](#) настоящей статьи договоров их цена может быть увеличена по соглашению сторон в порядке, установленном договором и аукционной документацией (ч. 8 ст. 17.1 Закона).

В соответствии с [пунктом 15 части 1 статьи 17.1](#) Закона о защите конкуренции права владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества могут быть переданы без проведения торгов лицу, подавшему единственную заявку на участие в конкурсе или аукционе, в случае, если указанная заявка соответствует требованиям и условиям, предусмотренным конкурсной документацией или документацией об аукционе, а также лицу, признанному единственным участником конкурса или аукциона, на условиях и по цене, которые предусмотрены заявкой на участие в конкурсе или аукционе и конкурсной документацией или документацией об аукционе, но по цене не менее начальной (минимальной) цены договора (лота), указанной в извещении о проведении конкурса или аукциона. При этом для организатора торгов заключение предусмотренных настоящей частью договоров в этих случаях является обязательным.

[Пунктами 101 \(151\)](#) Правил 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, утвержденных Приказом ФАС России от 10.02.2010 N 67 (далее - Правила), предусмотрено, что в случае если торги признаны несостоявшимся по причине подачи единственной заявки на участие в торгах либо признания участником торгов только одного заявителя, с лицом, подавшим единственную заявку на участие в торгах, в случае, если указанная заявка соответствует требованиям и условиям, предусмотренным документацией о торгах, а также с лицом, признанным единственным участником торгов,

организатор торгов обязан заключить договор на условиях и по цене, которые предусмотрены заявкой на участие в торгах и документацией о торгах, но по цене не менее начальной (минимальной) цены договора (лота), указанной в извещении о проведении торгов.

Также согласно [пункту 28](#) Правил, размещение информации о проведении конкурсов или аукционов на официальном сайте торгов в соответствии с [Правилами](#) является публичной офертой, предусмотренной [статьей 437](#) Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ).

В соответствии с [пунктами 50](#) и [120](#) Правил заявка на участие в торгах подается в срок и по форме, которые установлены документацией о торгах. Подача заявки на участие в торгах является акцептом оферты в соответствии со [статьей 438](#) ГК РФ.

В соответствии с [частью 2 статьи 432](#) ГК РФ договор заключается посредством направления оферты (предложения заключить договор) одной из сторон и ее акцепта (принятия предложения) другой стороной.

Таким образом, организатор торгов обязан заключить договор аренды государственного или муниципального имущества с единственным участником торгов, единственным заявителем (в случае соответствия заявки на участие в торгах, поданной единственным заявителем, требованиям, установленным документацией о торгах, в том числе требованиям к участникам торгов) на условиях, предусмотренных документацией о торгах.

Как установлено материалами дела, заявка предпринимателя не содержала предложения о цене, следовательно, требования п. 15 ч. 1 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции и п. 151 Правил распространялись на условия заключения договора, которые были предусмотрены документацией о торгах, а также при заключении договора организатору торгов необходимо было учитывать тот факт, что цена должна быть не менее начальной (минимальной) цены договора (лота), указанной в извещении о проведении торгов.

Согласно положений ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям, организациям, участвующим в предоставлении государственных или муниципальных услуг, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Действия Департамента по начислению арендной платы не в соответствии с методикой расчета арендной платы привели к тому, что ИП Ядрецовой были предоставлены преимущественные условия осуществления деятельности по розничной реализации промышленных товаров.

Кроме того, материалами дела установлено, что в июне 2014 года, то есть спустя больше года с момента заключения договора аренды, департамент направил предпринимателю дополнительное соглашение об увеличении размера арендной платы, в связи с тем, что в апреле 2013 года при заключении договора аренды

была допущена техническая ошибка в части применения коэффициента площади. При этом арендная плата возросла с 20948,93 руб. в месяц до 34042,01 руб. в месяц, а аукционной документацией арендная плата вообще устанавливалась 11347,47 руб. в месяц.

В дополнительном соглашении также была прописана обязанность Предпринимателя оплатить разницу неправильно начисленного размера арендной платы за период с апреля 2013 по июнь 2014 в сумме 183303, 12 руб.

Следовательно, в данном случае в действиях департамента имеются нарушения ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции, в части препятствования деятельности ИП Ядрецевой путем увеличения арендной платы с 11347,47 руб. в месяц до 34042,01 руб. в месяц и выставления требования об оплате разницы неправильно начисленного размера арендной платы.

Закон о защите конкуренции распространяется на отношения, которые связаны с защитой конкуренции, в том числе с предупреждением и пресечением недобросовестной деятельности, в которой участвуют федеральные органы исполнительной власти, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, иные осуществляющие функции указанных органов органы или организации, а также государственные внебюджетные фонды, Центральный банк Российской Федерации, физические лица, в том числе индивидуальные предприниматели.

При этом признаками ограничения конкуренции является рост или снижение цены товара, не связанные с соответствующими изменениями иных общих условий обращения товара на товарном рынке, определение общих условий обращения товара на товарном рынке соглашением между хозяйствующими субъектами или в соответствии с обязательными для исполнения ими указаниями иного лица либо в результате согласования хозяйствующими субъектами, не входящими в одну группу лиц, своих действий на товарном рынке, иные обстоятельства, создающие возможность для хозяйствующего субъекта или нескольких хозяйствующих субъектов в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товара на товарном рынке, а также установление органами государственной власти, органами местного самоуправления, организациями, участвующими в предоставлении государственных или муниципальных услуг, при участии в предоставлении таких услуг требований к товарам или к хозяйствующим субъектам, не предусмотренных законодательством Российской Федерации.

В соответствии с п. 2 ст. 22 Закона о защите конкуренции, антимонопольный орган обеспечивает государственный контроль за соблюдением антимонопольного законодательства и принимает меры по прекращению выявленных нарушений антимонопольного законодательства.

На основании п. 3 ч. 1 ст. 23 антимонопольный орган принимает решения и выдает органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам и организациям обязательные для исполнения предписания, в том числе о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции.

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст. 23, ч.ч. 1, 2 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, ст.ст. 49, 50 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Ямало-Ненецкого УФАС России по рассмотрению дела о

нарушении антимонопольного законодательства

РЕШИЛА:

1. Признать Ноябрьский городской департамент по имуществу (629807, ЯНАО, г. Ноябрьск, ул. Ленина, 29) нарушившим п.п. 2, 8 ч. 1 ст. 15 Федерального закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в части осуществления органами местного самоуправления действий (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, а именно, предоставление ИП Ядрецевой преимущественных условий осуществления деятельности, в части начисления арендной платы не в соответствии с методикой расчета арендной платы, а также препятствования деятельности ИП Ядрецевой путем увеличения арендной платы с 11347,47 руб. в месяц до 34042,01 руб. в месяц и выставления требований об оплате разницы неправильно начисленного размера арендной платы.
2. Выдать Ноябрьскому городскому департаменту по имуществу предписание о прекращении нарушений антимонопольного законодательства и совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции.
3. Должностному лицу Ямало-Ненецкого УФАС России рассмотреть вопрос о возбуждении административного производства в отношении должностного лица Ноябрьского городского департамента по ч. 1 ст. 14.9 КоАП РФ.

Решение антимонопольного органа может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня принятия.

Дата изготовления решения в полном объеме считается датой принятия решения.

Председатель комиссии

Члены комиссии

ПРЕДПИСАНИЕ № 03-01/15/02-2015

05 марта 2015 года

г. Салехард

Предписание изготовлено в полном объеме 18.03.2015 года.

Комиссия Ямало-Ненецкого УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия) в составе:

<...>;

руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), на основании своего решения от 05.03.2015 по делу № 03-01/15/02-2015 о нарушении Ноябрьским городским департаментом по имуществу (629807, ЯНАО, г. Ноябрьск, ул. Ленина, 29) п. 2, 8 ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Ноябрьскому городскому департаменту по имуществу, прекратить нарушение п. п. 2, 8 ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции, в части осуществления органами местного самоуправления действий (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, а именно, предоставление ИП Ядрецевой преимущественных условий осуществления деятельности, в части начисления арендной платы не в соответствии с методикой расчета арендной платы, а также препятствования деятельности ИП Ядрецевой путем увеличения арендной платы с 11347,47 руб. в месяц до 34042,01 руб. в месяц и выставления требований об оплате разницы неправильно начисленного размера арендной платы.

В этих целях:

Ноябрьскому городскому департаменту по имуществу привести размер арендной платы по договору аренды муниципального имущества от 30.04.2013 № 14/13, заключенный по результатам открытого аукциона по извещению о проведении торгов № 290313/0076192/01 (лот № 5) в соответствии с требованиями аукционной документации.

Срок выполнения предписания: **20.04.2015.**

О выполнении настоящего Предписания сообщить в срок **до 25.04.2015 года**, представив в Ямало-Ненецкое УФАС России документы, подтверждающие его исполнение.

Предписание может быть обжаловано в арбитражный суд Ямало-Ненецкого автономного округа в течение трех месяцев со дня его вынесения.

Примечание:

За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа частью 2.6. статьи 19.5. Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.

Председатель Комиссии

Члены Комиссии