

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 № 034/01/17.1-453/2021 по признакам нарушения МУП «Метроэлектротранс» г. Волгограда ч. 1 ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

в присутствии О. Г.А. - представителя МУП «Метроэлектротранс» г. Волгограда по доверенности от 16.11.2020 № 01-05/2569, в отсутствие представителей ИП Э.Э.С., департамента муниципального имущества администрации Волгограда, прокуратуры г. Волгограда (уведомлены надлежащим образом),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Волгоградской области (далее – Волгоградское УФАС России) поступили материалы прокуратуры г. Волгограда вх. № 3350 от 05.04.2021 по результатам рассмотрения которых установлено следующее.

14.09.2020 на официальном сайте www.torgi.gov.ru размещено информационное сообщение МУП «Метроэлектротранс» г. Волгограда об объявлении открытого аукциона № 2 от 11.09.2020 «На право заключения договора срочного возмездного пользования (аренды) частью объекта муниципального недвижимого имущества (здания, строения, сооружения), не являющейся самостоятельным объектом муниципального недвижимого имущества (конструктивным элементом)» (далее – Информационное сообщение).

Из материалов дела № 034/01/17.1-453/2021 следует, что Имущество находится у МУП «Метроэлектротранс» г. Волгограда на праве хозяйственного ведения.

Согласно п. 1 ч. 3 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции в порядке, предусмотренном ч. 1 настоящей статьи, осуществляется заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального недвижимого имущества, которое

принадлежит на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления государственным или муниципальным унитарным предприятиям.

В соответствии с ч. 1 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции заключение указанных договоров может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров, за исключением предоставления указанных прав на такое имущество в случаях, предусмотренных частями 1, 3.1, 3.2, 3.3, 9 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции.

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, утверждены приказом ФАС России от 10.02.2010 № 67 (далее – Приказ № 67).

Документация об аукционе № 2 от 11.09.2020 «На право заключения договора срочного возмездного пользования (аренды) частью объекта муниципального недвижимого имущества (здания, строения, сооружения), не являющейся самостоятельным объектом муниципального недвижимого имущества (конструктивным элементом)» утверждена главным инженером МУП «Метроэлектротранс» г. Волгограда Ш. А.В. (далее – Документация об аукционе).

Приложением № 11 к Документации об аукционе является проект договора срочного возмездного пользования (аренды) части муниципального недвижимого имущества (далее – Проект договора).

Согласно Информационному сообщению и Документации об аукционе площадь выставленного на торги объекта составляет 130 кв.м. (извещение № 110920/8372046/01 лот № 1 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru).

Также, в соответствии с Информационным сообщением установлено, что начальная (минимальная) цена договора в размере **годовой арендной платы** за аренду муниципального имущества указана **с учетом НДС** в размере 655 200 руб. В приложении к извещению о проведении аукциона указано, что начальная (минимальная) цена договора устанавливается в соответствии с отчетом от 27.12.2019 №19/1266 об оценке рыночной стоимости **месячной арендной платы** за использование 130,0 кв.м. и составляет **без учета НДС** – 655 200 руб. При этом в Документации об аукционе указано, что начальная (минимальная) цена договора устанавливается в соответствии с отчетом от 27.12.2019 №19/1266 об оценке рыночной стоимости **годовой арендной платы** и составляет **без учета НДС** – 655 200 руб.

Таким образом содержание Информационного сообщения и положения Документации об аукционе вводили в заблуждение потенциальных участников аукциона, относительно начальной (минимальной) цены договора.

Кроме того, МУП «Метроэлектротранс» г. Волгограда установлена начальная (минимальная) цена договора на основании отчета 27.12.2019 №19/1266 об оценке рыночной стоимости который составлен ранее шести месяцев до дня объявления аукциона, что не соответствует требованиям ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

В соответствии с п.п. 16 п. 114 Приказа № 67 документация об аукционе должна содержать указание на то, что при заключении и исполнении договора изменение условий договора, указанных в документации об аукционе, по соглашению сторон и в одностороннем порядке не допускается.

Пунктом 16.16 Документации об аукционе предусмотрено, что при заключении и исполнении договора по результатам торгов изменение условий договора, указанных в документации об аукционе, по соглашению сторон и в одностороннем порядке не допускается.

В силу п. 105 Приказа № 67 в извещении о проведении аукциона должны быть указаны, в том числе, сведения о месте расположения, описание и технические характеристики государственного или муниципального имущества, права на которое передаются по договору, в том числе площадь помещения, здания, строения или сооружения в случае передачи прав на соответствующее недвижимое имущество, целевое назначение государственного или муниципального имущества, права на которое передаются по договору; 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.

Согласно п. 98 Приказа № 67 договор заключается на условиях, указанных в поданной участником аукциона, с которым заключается договор, заявке на участие в аукционе и в документации об аукционе.

В соответствии с п. 151 Приказа № 67 в случае если аукцион признан несостоявшимся по причине подачи единственной заявки на участие в аукционе либо признания участником аукциона только одного заявителя, с лицом, подавшим единственную заявку на участие в аукционе, в случае, если указанная заявка соответствует требованиям и условиям, предусмотренным документацией об аукционе, а также с лицом, признанным единственным участником аукциона, организатор аукциона обязан заключить договор на условиях и по цене, которые предусмотрены заявкой на участие в аукционе и документацией об аукционе, но по цене не менее начальной (минимальной) цены договора (лота), указанной в извещении о проведении аукциона.

Согласно п. 15 ч. 1 ст. 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.

Таким образом, договор аренды государственного или муниципального имущества подлежит заключению на условиях, изложенных в заявке на участие в аукционе и в документации об аукционе, при этом последующее изменение данных условий не допускается, за исключением условия о цене договора, которая может быть увеличена по соглашению сторон.

В соответствии с протоколом от 07.10.2020 № 1 заседания комиссии по рассмотрению заявок на участие в открытом аукционе от 11.09.2020 № 2 аукцион признан несостоявшимся, в связи с чем, на основании п. 151 Приказа № 67 договор аренды подлежал заключению с единственным участником аукциона – ИП Э. Э.С. на условиях и по цене, установленной Документацией об аукционе.

05.11.2020 между МУП «Метроэлектротранс» г. Волгограда и ИП Э.Э.С. заключен договор аренды муниципального недвижимого имущества № 01-05/348р-20 со сроком действия 11 месяцев 29 дней (далее - Договор).

В ходе рассмотрения дела № 034/01/17.1-453/2021 Комиссией установлено, что заключенный Договор не соответствует Проекту договора, являющемуся неотъемлемой частью Документации об аукционе. Установлены следующие несоответствия:

№ п/п	Проект договора	Договор аренды муниципального недвижимого имущества № 01-05/348р-20
1.	2.3. Арендодатель обязан передать недвижимое имущество Арендатору не позднее 30 (тридцати) календарных дней с момента подписания настоящего договора.	2.3. Арендодатель обязан передать недвижимое имущество Арендатору в течение 60 (шестидесяти) календарных дней с момента подписания настоящего договора.
2.	3.4. Дата начисления арендной платы и иных платежей, предусмотренных настоящим договором начинается в день, следующий за днем подписания	3.4. Срок осуществления арендных платежей по настоящему договору начинается в первый день, следующий за днем подписания акта приема-

	акта о монтаже ТО. Акт о монтаже ТО составляется сторонами в произвольной форме в двух экземплярах в присутствии представителей Арендатора и Арендодателя.	передачи имущества.
3.	8.1. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания настоящего договора и действует 11 месяцев 29 дней, а в части оплаты (возмещения убытков, выплаты неустойки) - до полного исполнения Сторонами своих обязательств по договору.	8.1. Настоящий договор вступает в силу со дня подписания Сторонами акта приема-передачи имущества и действует 11 месяцев 29 дней, а в части оплаты (возмещения убытков, выплаты неустойки) - до полного исполнения Сторонами своих обязательств по договору.

Указанные расхождения повлияли на сроки передачи муниципального недвижимого имущества, и как следствие на фактическую дату начала исполнения Договора в части начисления арендной платы ИП Эктовой Э.С.

09.02.2021 между МУП «Метроэлектротранс» г. Волгограда и ИП Э. Э.С. заключено дополнительное соглашение № 1 к Договору (далее – Дополнительное соглашение), согласно которому изменены условия договора, указанные в документации об аукционе, в части площади объекта аренды (вместо 130 кв.м стало 110 кв.м.) и размера арендной платы (вместо 65 520 руб. с НДС стало 55 440 руб. с НДС).

Перед окончанием рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства в соответствии со ст. 48.1 Закона о защите конкуренции Комиссией было принято заключение об обстоятельствах дела № 03-9/4743 от 06.07.2021 (далее - Заключение), которое получено лицами, участвующими в деле.

15.07.2021 в адрес Волгоградского УФАС России от МУП «Метроэлектротранс» г. Волгограда (вх. № 7490 от 15.07.2021) поступили возражения на заключение об обстоятельствах дела № 034/01/17.1-453/2021, согласно которым предприятие полагает, что в его действиях отсутствуют признаки нарушения ч. 1 и ч. 3 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции при заключении Договора аренды и Дополнительного соглашения.

МУП «Метроэлектротранс» г. Волгограда в своих возражениях ссылается на то, что имелись технические ошибки и описки, не затрагивающие существенных условий заключенного Договора.

Однако в ходе рассмотрения дела № 034/01/17.1-453/2021 МУП «Метроэлектротранс» г. Волгограда не представлено каких-либо доказательств исправления технических ошибок.

МУП «Метроэлектротранс» г. Волгограда указал, что при фактической передаче и подписании акта приема-передачи были выявлены обстоятельства, что фактическая площадь, подлежащая передаче арендатору после монтажа арендатором торговых объектов стала менее предусмотренной договором и составила 110 кв. м., в связи с чем было составлено Дополнительное соглашение.

Исходя из изложенного следует, что арендатор возводил торговые объекты в отсутствие подписанного акта-приема передачи муниципального имущества, то есть фактически не на переданном ему имуществе. Вместе с тем, п. 5.2.6 Проекта договора было предусмотрено, что срок проведения работ по монтажу ТО не должен превышать 30 (тридцать) календарных дней с даты подписания акта приема-передачи предмета аренды.

Кроме того, в материалах дела № 034/01/17.1-453/2021 имеется копия заявки ИП Э. Э.С. на участие в аукционе «На право заключения договора срочного возмездного пользования (аренды) частью объекта муниципального недвижимого имущества (здания, строения, сооружения), не являющейся самостоятельным объектом муниципального недвижимого имущества (конструктивным элементом)» согласно которой ИП Э. Э.С. проводила осмотр муниципального имущества, не имела претензий к состоянию объекта, а также обязалась соблюдать условия торгов, содержащиеся в извещении о проведении аукциона и требования Документации аукциона.

МУП «Метроэлектротранс» г. Волгограда полагает, что заключение Дополнительного соглашения не противоречит требованиям законодательства, а лишь устраняет недостатки сданного в аренду недвижимого имущества.

Данный довод несостоятелен ввиду следующего.

В соответствии со ст. 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.

Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

В соответствии со ст. 422 ГК РФ договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения.

Учитывая указанные нормы ГК РФ и требования антимонопольного законодательства, п.п. 16 п. 114 Приказа № 67 не допускает изменение условий договора, заключенного на торгах, как по соглашению сторон, так и в одностороннем порядке.

В результате заключения Дополнительного соглашения, изменяющего существенные условия Договора у сторон возникают новые правоотношения, которые должны соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения.

Дополнительное соглашение, изменившее существенные условия Договора фактически является новым договором аренды, который в силу статьи 17.1 Закона о защите конкуренции должен был быть заключен на торгах.

Также следует отметить, что изменение условий заключенного Договора прямо противоречит не только правовым нормам, но и п. 16.16 Документации об аукционе который гласит, что при заключении и исполнении договора по результатам торгов изменение условий договора, указанных в документации об аукционе, по соглашению сторон и в одностороннем порядке не допускается.

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.

1. 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.

Временной интервал настоящего исследования определен с момента признания ИП Э. Э.С. единственным участником аукциона и до момента составления обзора, то есть с 07.10.2020 по 30.06.2021.

2. Определение предмета договоров, заключаемых в отношении государственного и (или) муниципального имущества.

Предметом Договора на исследуемом товарном рынке является **аренда муниципального недвижимого имущества – части объекта муниципального недвижимого имущества** (здания, строения, сооружения), не являющейся самостоятельным объектом муниципального недвижимого имущества (конструктивным элементом) - строения пешеходного перехода линии скоростного трамвая станции «Профсоюзная»

Учитывая совокупность имеющихся доказательств и установленных по делу обстоятельств, Комиссия по рассмотрению дела № 034/01/17.1-453/2021 о нарушении антимонопольного законодательства, учитывая совокупность

имеющихся доказательств, приходит к выводу о наличии нарушения ч. 1 и ч. 3 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции в действиях МУП «Метроэлектротранс» г. Волгограда при заключении Договора и Дополнительного соглашения.

Согласно ст. 23 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган осуществляет полномочия по выдаче обязательных для исполнения предписаний.

Учитывая, что на момент вынесения решения по делу № 034/01/17.1-453/2021 нарушение антимонопольного законодательства МУП «Метроэлектротранс» г. Волгограда не устранено, Комиссия считает необходимым выдать МУП «Метроэлектротранс» г. Волгограда обязательное для исполнения предписание о прекращении нарушений антимонопольного законодательства.

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

РЕШИЛА:

1. Признать факт нарушения МУП «Метроэлектротранс» г. Волгограда ч. 1 и ч. 3 ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. Выдать МУП «Метроэлектротранс» г. Волгограда обязательное для исполнения предписание о прекращении нарушений антимонопольного законодательства.

3 . Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу для рассмотрения вопроса о возбуждении дела (дел) об административном правонарушении.