

В соответствии с частью 2 статьи 20 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) по результатам рассмотрения заявления Управления муниципальной собственности Администрации Чебаркульского городского округа (далее - Управление) по вопросу согласования применения корректировочного (льготного) коэффициента к базовой ставке арендной платы и порядка применения указанного коэффициента установлено, что действия, на осуществление которых испрашивается согласие антимонопольного органа, не являются муниципальной преференцией, в связи с чем согласие антимонопольного органа на осуществление таких действий не требуется.

Так, согласно пункту 5 части 4 статьи 19 Закона о защите конкуренции не является государственной или муниципальной преференцией предоставление имущества и (или) иных объектов гражданских прав в равной мере каждому участнику товарного рынка.

Методика расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом Чебаркульского городского округа определена Положением о порядке предоставления в аренду муниципального имущества Чебаркульского городского округа, утвержденным решением Собрания депутатов Чебаркульского городского округа от 05.05.2015 № 958 (далее – Положение).

Согласно пункту 3.1 Положения расчет годовой арендной платы за недвижимое имущество производится индивидуально по каждому объекту аренды отдельно, с учетом мест общего пользования, методом перемножения базовой ставки арендной платы на площадь аренды и корректировочные коэффициенты по формуле, указанной в данной норме.

Перечень и величина корректировочных коэффициентов K_1 , K_2 , K_3 , K_4 , K_5 , K_6 к базовой ставке арендной платы устанавливаются в соответствии с Приложением № 2 к Положению (пункт 3.3 Положения).

Согласно Приложению 2 к Положению коэффициент вида деятельности арендатора (K_6) может быть установлен в размере от 0,4 до 1. Для субъектов малого и среднего предпринимательства, оказывающих социально-значимые виды деятельности в сфере жилищно-коммунальных, бытовых услуг и общественного питания, органом местного самоуправления определено, что коэффициент вида деятельности таких арендаторов (K_6) применяется в размере 0,5.

Таким образом, под понятие преференции не подпадают положения нормативных актов, действующие в отношении неопределенного круга лиц, в том числе нормы Положения, которым установлено, что корректировочный коэффициент K_6 в размере 0,5 применяется ко всем субъектам малого и среднего предпринимательства, оказывающим социально-значимые виды деятельности в сфере жилищно-коммунальных, бытовых услуг и общественного питания, то есть ко всем хозяйствующим субъектам, действующим на указанном товарном рынке.

На основании изложенного, орган местного самоуправления самостоятельно в соответствии с действующей методикой расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом Чебаркульского городского округа рассчитывает размер арендной платы с применением соответствующих коэффициентов без предварительного согласования антимонопольного органа.

Вместе с тем, из представленных Управлением материалов следует, что договор аренды нежилых помещений № 15 от 01.09.2015 нежилых помещений, расположенных по адресу: Челябинская обл., г. Чебаркуль, ул. Ленина, 13-а,

заключен Управлением с ООО «Чебаркульгорводоканал» по результатам проведения торгов по продаже права на заключение указанного договора. Порядок проведения торгов на право заключения договора аренды в отношении государственного или муниципального имущества устанавливается Правилами 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, утвержденными Приказом ФАС России от 10.02.2010 № 67 (далее — Правила № 67).

В соответствии с пунктами 105, 114 Правил № 67 извещение о проведении аукциона, аукционная документация должны содержать сведения о начальной (минимальной) цене договора (цене 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 подпункту 3 пункта 114 Правил № 67 документация об аукционе также должна содержать порядок пересмотра цены договора (цены лота) в сторону увеличения, а также указание на то, что цена заключенного договора не может быть пересмотрена сторонами в сторону уменьшения.

Заключение договора по результатам торгов осуществляется в порядке, установленном пунктами 92 - 100, 150 Правил № 67.

Согласно пункту 98 Правил № 67 договор заключается на условиях, указанных в поданной участником торгов, с которым заключается договор, заявке на участие в торгах и документации по торгам. При заключении и (или) исполнении договора цена такого договора не может быть ниже начальной (минимальной) цены договора (цены лота), указанной в извещении о проведении конкурса, но может быть увеличена по соглашению сторон в порядке, установленном договором. Из буквального толкования приведенных норм следует, что пересмотр в сторону уменьшения арендной платы заключенного на торгах договора аренды муниципального имущества не допускается.

Помимо этого, в соответствии с пунктом 2.4 договора аренды № 15 от 01.09.2015 арендная плата подлежит изменению не чаще 1 раза в год, в том числе при изменении базовой ставки годовой арендной платы, корректировочных коэффициентов, утверждаемых решением Собрания депутатов.

В связи с чем, арендная плата по указанному договору может быть изменена в случае изменения корректировочных коэффициентов, утверждаемых решением Собрания депутатов, и только в сторону увеличения в силу действующего антимонопольного законодательства. Вместе с тем, из обращения Управления не следует, что утвержденный Положением корректировочный коэффициент К6 был изменен представительным органом местного самоуправления.

Таким образом, по мнению Челябинского УФАС России, изменение размера арендной платы за пользование нежилыми помещениями по договору аренды, заключенному по результатам проведения торгов, в сторону уменьшения не соответствует пунктам 98, 105, 114, 150 Правил № 67 и может привести к созданию отдельному хозяйствующему субъекту – победителю торгов, преимущественных условий осуществления предпринимательской деятельности, что запрещено частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Руководитель

<...>