Администрация города Челябинска

пл. Революции, 2, г. Челябинск, 454113

**РЕШЕНИЕ**

**по делу № 47-07/12 о нарушении антимонопольного законодательства**

Резолютивная часть решения оглашена «28» августа 2012 года

В полном объеме решение изготовлено «28» сентября 2012 года

г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия) в составе:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Председателя  Комиссии: | Сапрыкиной Н.В. | - | заместителя руководителя Челябинского УФАС России; |
| Членов Комиссии: | Гареева В.М. | - | ведущего специалиста-эксперта отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России; |
|  | Пазуха З.В. | - | ведущего специалиста-эксперта отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России, |

рассмотрев дело № 47-07/12 по признакам нарушения Администрацией города Челябинска (454113, пл. Революции, 2, г. Челябинск) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

**УСТАНОВИЛА:**

Управлением Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее – Челябинское УФАС России) был проведен мониторинг муниципальных правовых актов, регулирующих порядок расчета арендной платы за пользование муниципальным недвижимым имуществом, в результате которого установлено, что отдельные нормы Постановления Администрации города Челябинска от 22.02.2011 № 37-п "Об установлении размеров арендной платы за пользование имуществом, находящимся в собственности города Челябинска, на 2011 год" содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства.

На основании изложенных фактов Челябинским УФАС России возбуждено дело о нарушении антимонопольного законодательства.

Администрацией города Челябинска представлены письменные пояснения от 13.08.2011 б/н и от 28.08.2012 б/н и на заседании Комиссии отмечено следующее.

Пункт 9 Приложения к методике расчета арендной платы за пользование недвижимым имуществом, находящимся в собственности города Челябинска применяется при расчете арендной платы за объекты аренды, арендаторам которых по решению Городской комиссии предоставлены особые условия аренды. Размер такого корректировочного коэффициента устанавливается Городской комиссией по предоставлению особых условий аренды имущества, находящегося в муниципальной собственности г. Челябинска. Порядок образования Городской комиссии, случаи предоставления особых условий аренды закреплены в Положении о порядке предоставления особых условий аренды и передаче в безвозмездное пользование муниципального имущества, находящегося в собственности муниципального образования "город Челябинск" (утверждено Решением Челябинской городской Думы от 29.06.2010 № 15/6). Учитывая, что особые условия аренды уменьшают доходную часть бюджета города, их предоставление осуществляется на очередной финансовый год.

Согласно пункту 2 методики расчета арендной платы при передаче в аренду сооружений (инженерных сетей, коммуникаций, трубопроводов, иных аналогичных объектов), находящихся в собственности города Челябинска коэффициенты К3 и К4 устанавливаются не только для муниципальных предприятий и учреждений, но и для иных хозяйствующих субъектов, осуществляющих аналогичную деятельность на товарном рынке. При этом коэффициент К4 применяется при расчете арендной платы за муниципальное имущество, арендаторам которого по решению Городской комиссии предоставлены особые условия аренды, и его значения установлены подпунктом 3 пункта 2 методики.

Условие о повышении арендной платы при сдаче имущества в субаренду не приводит к нарушению прав хозяйствующих субъектов, поскольку устанавливается в равной мере для всех арендаторов. В данном случае имеют место правоотношения, регулируемые Гражданским кодексом РФ, и отсутствует нарушение Закона о защите конкуренции.

По мнению представителя ответчика, в действиях Администрации г. Челябинска отсутствуют признаки нарушения антимонопольного законодательства.

*Изучив материалы дела, заслушав доводы лиц, участвующих в деле, Комиссия пришла к следующим выводам.*

1. Постановлением Администрации города Челябинска от 22.02.2011 № 37-п "Об установлении размеров арендной платы за пользование имуществом, находящимся в собственности города Челябинска, на 2011 год" (далее – Постановление № 37-п) утверждены методика расчета арендной платы за пользование недвижимым имуществом, находящимся в собственности города Челябинска (далее – методика № 1), методика расчета арендной платы при передаче в аренду сооружений (инженерных сетей, коммуникаций, трубопроводов, иных аналогичных объектов), находящихся в собственности города Челябинска (далее – методика № 2), а также методика расчета арендной платы при передаче в аренду муниципального движимого имущества, находящегося в собственности муниципального образования "город Челябинск" (далее – методика № 3).

Постановлением Администрации города Челябинска от 26.12.2011 № 294-п действие Постановления № 37-п продлено на 2012 год.

1.1. Согласно пункту 3 методики № 1 в случае предоставления арендатору особых условий аренды годовая арендная плата рассчитывается по формуле:

АПл = Пл x Бс x К1 x К2 x К3 x К4 x К5 x К7 x К8, где

К7, К8 - корректировочные коэффициенты при предоставлении особых условий аренды, размер которых определяется в соответствии с приложением к методике.

Методикой № 1 установлены значения корректировочного коэффициента учета социальной значимости функций, выполняемых арендаторами, к базовой ставке арендной платы – К7, в частности следующие:

1) К7 = 0,5 применяется при расчете годовой арендной платы за объекты аренды, арендуемые муниципальными предприятиями (учреждениями) города Челябинска, осуществляющими фармацевтическую деятельность, в том числе по реализации лекарственных средств, за исключением площадей, используемых для изготовления лекарственных средств;

2) К7 = 0,2 применяется при расчете годовой арендной платы за объекты аренды, арендаторами которых являются:

- юридические лица и индивидуальные предприниматели, обслуживающие муниципальный жилищный фонд города Челябинска, нежилые помещения производственного характера, предназначенные для обслуживания жилищного фонда города Челябинска, являющиеся субъектами малого и среднего предпринимательства;

- муниципальные предприятия (учреждения) города Челябинска, осуществляющие фармацевтическую деятельность, в отношении площади объекта аренды, используемой для изготовления лекарственных средств;

- юридические лица и индивидуальные предприниматели - субъекты малого и среднего предпринимательства, выполняющие социально значимые работы для города Челябинска, подтверждением выполнения которых является заключение соответствующего отраслевого управления Администрации г. Челябинска.

Кроме того, согласно пункту 9 приложения к методике № 1, значение коэффициента К7 от 0,1 до 3,0 применяется при расчете арендной платы за объекты аренды, арендаторам которых по решению Городской комиссии предоставлены особые условия аренды. Размер корректировочного коэффициента в этом случае устанавливается Городской комиссией по предоставлению особых условий аренды имущества, находящегося в муниципальной собственности города Челябинска, индивидуально для каждого арендатора.

Методика № 1 не содержит условий, в зависимости от которых Городской комиссией устанавливается конкретный размер корректировочного коэффициента К7, что может создавать отдельным хозяйствующим субъектам преимущественные условия осуществления деятельности путем возможности установления для них различных значений коэффициента К7, позволяющих существенно снизить размер арендной платы.

В соответствии с пунктом 34 Положения о порядке владения, пользования и распоряжения имуществом, находящимся в собственности муниципального образования "город Челябинск", утвержденного Решением Челябинской городской Думы от 29.06.2010 № 15/5, размер арендной платы за пользование имуществом, находящимся в собственности муниципального образования "город Челябинск", за исключением земельных участков, определяется в соответствии с утвержденной муниципальным правовым актом Администрации города Челябинска базовой ставкой и методикой расчета арендной платы.

Таким образом, условия установления размеров корректировочного коэффициента К7 при предоставлении Городской комиссией особых условий аренды должны быть закреплены в соответствующем муниципальном правовом акте Администрации города Челябинска.

Анализ методики № 1 позволяет прийти к выводу, что муниципальным предприятиям (учреждениям), осуществляющим фармацевтическую деятельность, создаются преимущественные условия деятельности в сравнении с хозяйствующими субъектами иной формы собственности путем установления для них возможности применения коэффициента К7, позволяющего существенно снизить размер арендной платы.

Также методикой № 1 создаются преимущественные условия деятельности юридическим лицам (индивидуальным предпринимателям), обслуживающим муниципальный жилищный фонд города Челябинска, поскольку указанные юридические лица и индивидуальные предприниматели действуют на одном товарном рынке с хозяйствующими субъектами, обслуживающими жилищный фонд, не являющийся муниципальным.

Кроме того, методика № 1 не содержит понятия социально значимых работ, выполнение которых должно подтверждаться заключением соответствующего отраслевого управления Администрации г. Челябинска и являющихся основанием применения для субъектов малого и среднего предпринимательства значения коэффициента К7, равного 0,2, что также может создавать таким хозяйствующим субъектам преимущественные условия деятельности и пользования муниципальным имуществом, и не позволяет арендаторам муниципального имущества однозначно определить, являются ли выполняемые ими работы социально значимыми, влекущими возможность применения при расчете арендной платы соответствующего значения коэффициента К7.

1.2. Пунктом 2 методики № 2 установлен корректировочный коэффициент К4 – корректировочный (льготный) коэффициент учета социальной значимости функций, выполняемых арендатором:

- для хозяйствующих субъектов, обслуживающих муниципальный жилищный фонд, объекты дорожного хозяйства, наружного освещения, благоустройства и озеленения, дорожные знаки города и другие социально значимые объекты города Челябинска - 0,5;

- для хозяйствующих субъектов, имеющих низкую рентабельность производства, но выполняющих особые социально значимые функции для города Челябинска - 0,2.

Пунктом 3 методики № 2 установлено, что корректировочный (льготный) коэффициент - К4 применяется при расчете арендной платы за муниципальное имущество, арендаторам которого по решению Городской комиссии по предоставлению особых условий аренды имущества, находящегося в муниципальной собственности города Челябинска, предоставлены особые условия аренды.

В данном случае хозяйствующим субъектам, обслуживающим муниципальный жилищный фонд, также создаются преимущественные условия деятельности при пользовании муниципальным имуществом путем установления возможности получения такими хозяйствующими субъектами по решению Городской комиссии особых условий аренды в виде применения при расчете арендной платы корректировочного коэффициента К4, при условии, что они действуют на одном товарном рынке с хозяйствующими субъектами, обслуживающими жилищный фонд, не являющийся муниципальным.

При этом методика № 2 не содержит перечня социально значимых объектов города Челябинска и не раскрывает понятий особых социально значимых функций для города Челябинска и значений низкой рентабельности производства.

Отсутствие в методике № 2 перечня социально значимых объектов города Челябинска, а также понятий особых социально значимых функций для города Челябинска и значений низкой рентабельности производства не позволяет однозначно определить возможность получения хозяйствующими субъектами особых условий аренды по решению Городской комиссии, что может привести к созданию преимущественных условий деятельности отдельным хозяйствующим субъектам путем снижения арендной платы за пользование муниципальным имуществом.

1.3. Методика № 3 устанавливает, что К4 - корректировочный (льготный) коэффициент от 0,1 до 0,9, применяется при расчете арендной платы за объекты аренды, арендаторам которых по решению Городской комиссии предоставлены особые условия аренды. Размер корректировочного коэффициента в этом случае устанавливается Городской комиссией по предоставлению особых условий аренды имущества, находящегося в муниципальной собственности города Челябинска, индивидуально для каждого арендатора (К4 = 1,0 при отсутствии особых условий аренды).

В данном случае методикой № 3 также не определяются условия, в зависимости от которых Городской комиссией устанавливается конкретный размер корректировочного коэффициента К4, что может создавать отдельным хозяйствующим субъектам преимущественные условия осуществления деятельности путем возможности установления для них различных значений коэффициента К4, позволяющих существенно снизить размер арендной платы.

Условия установления размеров корректировочного коэффициента К4 при предоставлении Городской комиссией особых условий аренды также должны быть закреплены в соответствующем муниципальном правовом акте Администрации города Челябинска.

Частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции органам местного самоуправления запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия).

Действия Администрации г. Челябинска по установлению в подпунктах 3 и 5 пункта 8 приложения к методике № 1 возможности применения соответствующих значений коэффициента К7 для муниципальных предприятий (учреждений), осуществляющих фармацевтическую деятельность и обслуживающих муниципальный жилищный фонд города Челябинска; по установлению в подпункте 3 пункта 2 методики № 2 возможности применения по решению Городской комиссии соответствующего значения коэффициента К4 для хозяйствующих субъектов, обслуживающих муниципальный жилищный фонд города Челябинска; по установлению в подпункте 5 пункта 8 приложения к методике № 1 условия применения коэффициента К7 для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей в зависимости от выполнения ими социально значимых работ для города Челябинска при отсутствии понятия таких работ; по установлению в пункте 2 методики № 2 условия применения по решению Городской комиссии соответствующих значений коэффициента К4 для хозяйствующих субъектов, обслуживающих социально значимые объекты города Челябинска или выполняющих особые социально значимые функции для города Челябинска и имеющих низкую рентабельность производства, при отсутствии перечня социально значимых объектов, понятия особых социально значимых функций и значений низкой рентабельности производства; а также бездействие по неустановлению в пункте 9 приложения к методике № 1 и пункте 2 методики № 3 условий установления Городской комиссией размеров корректировочных коэффициентов К7 и К4 при предоставлении особых условий аренды, приводит или может привести к созданию отдельным хозяйствующим субъектам, в том числе муниципальным предприятиям (учреждениям), необоснованных преимуществ при предоставлении муниципального имущества в аренду путем снижения арендной платы за пользование таким имуществом, то есть к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, что запрещено частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

2. Пунктом 4 методики № 1 установлено, что при передаче в субаренду части (частей) площади объекта аренды размер ежемесячной арендной платы за пользование объектом аренды увеличивается на сумму согласно формуле:

АП са = 110 x Пл са, где

АП са - арендная плата в месяц за площадь, сданную в субаренду (рублей/месяц);

Пл са - площадь субаренды (квадратные метры);

110 - базовая ставка субаренды (рублей/1 квадратный метр).

В силу пункта 2 статьи 615 Гражданского кодекса Российской Федерации арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), если иное не установлено настоящим Кодексом, другим законом или иными правовыми актами. В указанном случае, за исключением перенайма, ответственным по договору перед арендодателем остается арендатор. К договорам субаренды применяются правила о договорах аренды, если иное не установлено законом или иными правовыми актами. При этом статья 614 Гражданского кодекса Российской Федерации, раскрывающая сущность арендной платы, не предусматривает возможности ее увеличения арендодателем в случае сдачи арендатором арендуемого имущества в субаренду.

Следовательно, установление дополнительной платы за субаренду нарушает права и законные интересы арендатора при осуществлении им предпринимательской деятельности, поскольку в силу пункта 2 статьи 615 Гражданского кодекса Российской Федерации у арендатора имеется право сдачи арендованного имущества в субаренду с согласия арендодателя, и взимание с арендатора какой-либо дополнительной платы за сданное в субаренду имущество не предусмотрено Гражданским кодексом Российской Федерации.

В соответствии с частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции органам местного самоуправления запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия), в частности запрещается необоснованное препятствование осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами.

Установление методикой № 1 условия об увеличении арендной платы для арендатора за сдачу имущества в субаренду не соответствует принципу создания равных для всех организаций (предпринимателей) условий деятельности на товарных рынках, поскольку создает неравные условия деятельности для хозяйствующих субъектов, осуществляющих предпринимательскую деятельность по сдаче муниципальных нежилых помещений в субаренду, по сравнению с организациями (предпринимателями), также осуществляющими хозяйственную деятельность с использованием муниципального имущества, в части установленного размера арендной платы, приводит к необоснованным препятствиям при осуществлении отдельными хозяйствующими субъектами предпринимательской деятельности с использованием муниципального имущества, и противоречит части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 - 4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции, Комиссия

**Р Е Ш И Л А :**

1. Признать нарушением части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции действия Администрации г. Челябинска по установлению Постановлением Администрации города Челябинска от 22.02.2011 № 37-п (в ред. от 24.05.2012):

- в подпунктах 3 и 5 пункта 8 приложения к методике расчета арендной платы за пользование недвижимым имуществом, находящимся в собственности города Челябинска, возможности применения соответствующих значений коэффициента К7 для муниципальных предприятий (учреждений), осуществляющих фармацевтическую деятельность и обслуживающих муниципальный жилищный фонд города Челябинска,

- в подпункте 3 пункта 2 методики расчета арендной платы при передаче в аренду сооружений (инженерных сетей, коммуникаций, трубопроводов, иных аналогичных объектов), находящихся в собственности города Челябинска, возможности применения по решению Городской комиссии соответствующего значения коэффициента К4 для хозяйствующих субъектов, обслуживающих муниципальный жилищный фонд города Челябинска,

- в подпункте 5 пункта 8 приложения к методике расчета арендной платы за пользование недвижимым имуществом, находящимся в собственности города Челябинска, условия применения коэффициента К7 для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей в зависимости от выполнения ими социально значимых работ для города Челябинска при отсутствии понятия таких работ,

- в пункте 2 методики расчета арендной платы при передаче в аренду сооружений (инженерных сетей, коммуникаций, трубопроводов, иных аналогичных объектов), находящихся в собственности города Челябинска, условия применения по решению Городской комиссии соответствующих значений коэффициента К4 для хозяйствующих субъектов, обслуживающих социально значимые объекты города Челябинска или выполняющих особые социально значимые функции для города Челябинска и имеющих низкую рентабельность производства, при отсутствии перечня социально значимых объектов, понятия особых социально значимых функций и значений низкой рентабельности производства,

- бездействие по неустановлению в пункте 9 приложения к методике расчета арендной платы за пользование недвижимым имуществом, находящимся в собственности города Челябинска и пункте 2 методики расчета арендной платы при передаче в аренду муниципального движимого имущества, находящегося в собственности муниципального образования "город Челябинск", условий установления Городской комиссией размеров корректировочных коэффициентов К7 и К4 при предоставлении особых условий аренды.

2. Признать нарушением части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции действия Администрации города Челябинска, выразившиеся в установлении в пункте 4 методики расчета арендной платы за пользование недвижимым имуществом, находящимся в собственности города Челябинска, условия об увеличении арендной платы для арендатора за сдачу имущества в субаренду, что приводит к необоснованным препятствиям при осуществлении отдельными хозяйствующими субъектами предпринимательской деятельности с использованием муниципального имущества, и приводит или может привести к ограничению, недопущению, устранению конкуренции.

3. Выдать Администрации города Челябинска предписание об изменении акта, нарушающего антимонопольное законодательство, путем приведения Постановления Администрации города Челябинска от 22.02.2011 № 37-п "Об установлении размеров арендной платы за пользование имуществом, находящимся в собственности города Челябинска, на 2011 год" в соответствие с действующим законодательством, а именно:

- путем исключения из методики расчета арендной платы за пользование недвижимым имуществом, находящимся в собственности города Челябинска, пункта 4, предусматривающего увеличение арендной платы для арендатора за сдачу имущества в субаренду;

- путем исключения из подпунктов 3 и 5 пункта 8 приложения к методике расчета арендной платы за пользование недвижимым имуществом, находящимся в собственности города Челябинска, возможности применения соответствующих значений коэффициента К7 для муниципальных предприятий (учреждений), осуществляющих фармацевтическую деятельность и обслуживающих муниципальный жилищный фонд города Челябинска;

- путем исключения из подпункта 3 пункта 2 методики расчета арендной платы при передаче в аренду сооружений (инженерных сетей, коммуникаций, трубопроводов, иных аналогичных объектов), находящихся в собственности города Челябинска, возможности применения по решению Городской комиссии соответствующего значения коэффициента К4 для хозяйствующих субъектов, обслуживающих муниципальный жилищный фонд города Челябинска;

- путем исключения из подпункта 5 пункта 8 приложения к методике расчета арендной платы за пользование недвижимым имуществом, находящимся в собственности города Челябинска условия применения коэффициента К7 для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей в зависимости от выполнения ими социально значимых работ для города Челябинска;

- путем исключения из пункта 2 методики расчета арендной платы при передаче в аренду сооружений (инженерных сетей, коммуникаций, трубопроводов, иных аналогичных объектов), находящихся в собственности города Челябинска, условия применения по решению Городской комиссии соответствующих значений коэффициента К4 для хозяйствующих субъектов, обслуживающих социально значимые объекты города Челябинска или выполняющих особые социально значимые функции для города Челябинска и имеющих низкую рентабельность производства;

- путем исключения из приложения к методике расчета арендной платы за пользование недвижимым имуществом, находящимся в собственности города Челябинска, пункта 9;

- путем исключения из пункта 2 методики расчета арендной платы при передаче в аренду муниципального движимого имущества, находящегося в собственности муниципального образования "город Челябинск", слов «К4 - корректировочный (льготный) коэффициент от 0,1 до 0,9, применяется при расчете арендной платы за объекты аренды, арендаторам которых по решению Городской комиссии предоставлены особые условия аренды. Размер корректировочного коэффициента в этом случае устанавливается Городской комиссией по предоставлению особых условий аренды имущества, находящегося в муниципальной собственности города Челябинска, индивидуально для каждого арендатора».

4. Передать соответствующему должностному лицу Челябинского УФАС России материалы настоящего дела для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства по выявленным признакам административного правонарушения.

5. Иные меры по устранению последствий нарушения антимонопольного законодательства, а также по обеспечению конкуренции не принимать ввиду отсутствия оснований для их принятия.

Председатель Комиссии Н.В. Сапрыкина

Члены Комиссии В.М. Гареев

З.В. Пазуха

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

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Гареев В.М.

(351) 265-93-79

28.09.2012