

Решение Думы г. Сургута Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 21 февраля 2018 г. N 233-VI ДГ "О Методике расчёта арендной платы за пользование муниципальным имуществом, расположенным на территории города" (с изменениями и дополнениями)

Приложение. Методика расчёта арендной платы за пользование муниципальным имуществом, расположенным на территории города

4. В зависимости от количества заключённых арендатором договоров субаренды арендная плата, установленная по договору аренды, изменяется в следующем порядке:

1) при заключении арендатором до 2 договоров субаренды (включительно) размер арендной оплаты повышается на 6% и подлежит перечислению арендатором в сроки, предусмотренные договором аренды. Датой перерасчёта арендной платы считается дата заключения договора субаренды;

2) при заключении арендатором от 3 до 5 договоров субаренды (включительно) размер арендной платы повышается на 50%. Датой перерасчёта считается дата заключения 3-го договора субаренды при условии оплаты по первым 2 договорам субаренды в соответствии с пунктом 1 части 4 настоящей Методики;

3) при заключении арендатором от 6 до 10 договоров субаренды (включительно) размер арендной платы повышается на 100%. Датой перерасчёта считается дата заключения 6-го договора субаренды при условии оплаты по первым 5 договорам субаренды в соответствии с пунктами 1,2 части 4 настоящей Методики;

4) при заключении арендатором свыше 10 договоров субаренды размер арендной платы повышается на 300%. Датой перерасчёта считается дата заключения 11-го договора субаренды при условии оплаты по первым 10 договорам субаренды в соответствии с пунктами 1, 2, 3 части 4 настоящей Методики.

Договоры субаренды могут быть заключены только с письменного согласия уполномоченного структурного подразделения Администрации города.

Датой перерасчёта арендной платы считается дата заключения соответствующего договора субаренды.

Решение Думы г. Сургута Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 26 декабря 2012 г. N 281-V ДГ "Об утверждении методики расчёта арендной платы за пользование муниципальным имуществом, расположенным на территории города" (с изменениями и дополнениями)

Приложение. Методика расчёта арендной платы

2. В зависимости от количества заключённых арендатором договоров субаренды арендная плата, установленная по договору аренды, изменяется в следующем порядке:

1) при заключении арендатором до 2-х договоров субаренды (включительно) размер арендной оплаты повышается на 6 % и подлежит перечислению арендатором в сроки, предусмотренные договором аренды. Датой перерасчёта арендной платы считается дата заключения договора субаренды;

2) при заключении арендатором от 3-х до 5-ти договоров субаренды (включительно) размер арендной платы повышается на 10 %. Датой перерасчёта считается дата заключения 3-его договора субаренды при условии оплаты по первым 2-м договорам субаренды в соответствии с пунктом 1 части 2 настоящей методики;

3) при заключении арендатором от 6-ти до 10-ти договоров субаренды (включительно) размер арендной платы повышается на 15 %. Датой перерасчёта считается дата заключения 6-ого договора субаренды при условии оплаты по первым 5-ти договорам субаренды в соответствии с пунктами 1, 2 части 2 настоящей методики;

4) при заключении арендатором свыше 10-ти договоров субаренды размер арендной платы повышается на 30 %. Датой перерасчёта считается дата заключения 11-ого договора субаренды при условии оплаты по первым 10-ти договорам субаренды в соответствии с пунктами 1, 2, 3 части 2 настоящей методики.

3. При изменении арендной платы в соответствии с частью 2 настоящей методики из общего количества договоров субаренды исключаются договоры субаренды под оказание бытовых услуг населению и для размещения банкоматов, электронных кассиров, автоматических сейфов и иных программно-технических комплексов для работы с денежной наличностью.



ФЕДЕРАЛЬНАЯ
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА

УПРАВЛЕНИЕ
Федеральной антимонопольной службы
по Ханты-Мансийскому
автономному округу - Югре

ул. Мира, 27, г. Ханты-Мансийск, 628002
тел./факс +7 (3467) 388-081
e-mail: to86@fas.gov.ru
сайт <http://hmao.fas.gov.ru>

25.09. 2020г. №05/ТВ- 9983

Дума г. Сургута

ул. Восход, 4, г. Сургут, 628404



ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ №086/01/39.1-13/2020
О ПРЕКРАЩЕНИИ ДЕЙСТВИЙ (БЕЗДЕЙСТВИЯ), КОТОРЫЕ СОДЕРЖАТ
ПРИЗНАКИ НАРУШЕНИЯ АНТИМОНОПОЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

25 сентября 2020 года

г. Ханты-Мансийск

В связи с наличием в действиях (бездействии) Думы г. Сургута (ул. Восход, 4, г. Сургут, 628404), выразившихся в установлении в пункте 2 Методики расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом, расположенным на территории города, утвержденной решением Думы города Сургута от 26.12.2012 №281-ВДГ, а также установлении в пункте 4 Методики расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом, расположенным на территории города, утвержденной решением Думы города Сургута от 21.02.2018 №233-ВДГ, коэффициента субаренды при передаче арендатором муниципального имущества в субаренду, признаков нарушения пунктов 2, 8 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), Управление Федеральной антимонопольной службы по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре (далее - Ханты-Мансийское УФАС России) на основании статьи 39.1 Закона о защите конкуренции предупреждает о необходимости в **срок до 30 октября 2020 года** прекращения указанных действий (бездействия) путем:

- исключения пункта 2 из Методики расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом, расположенным на территории города, утвержденную решением Думы города Сургута от 26.12.2012 №281-ВДГ;
- исключения пункта 4 из Методики расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом, расположенным на территории города, утвержденную решением Думы города Сургута от 21.02.2018 №233-ВДГ.

О выполнении настоящего предупреждения сообщить в Ханты-Мансийское УФАС России в течение трех дней со дня окончания срока, установленного для его выполнения.

Доводы антимонопольного органа

В ходе проведения планового контрольного мероприятия в отношении Администрации г. Сургута, Ханты-Мансийским УФАС России в действиях Думы г. Сургута были усмотрены признаки нарушения антимонопольного законодательства, которые выразились в следующем.

В соответствии с пунктом 5 части 10 статьи 35 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» в исключительной компетенции представительного органа муниципального образования находится определение порядка управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности.

Решением Думы города Сургута от 26.12.2012 №281-ВДГ утверждена Методика расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом, расположенным на территории города (далее – Методика №281).

Согласно пункту 2 Методики №281 в зависимости от количества заключенных арендатором договоров субаренды арендная плата, установленная по договору аренды, изменяется в следующем порядке:

1) при заключении арендатором до 2-х договоров субаренды (включительно) размер арендной оплаты повышается на 6% и подлежит перечислению арендатором в сроки, предусмотренные договором аренды. Датой перерасчета арендной платы считается дата заключения договора субаренды;

2) при заключении арендатором от 3-х до 5-ти договоров субаренды (включительно) размер арендной платы повышается на 10%. Датой перерасчета считается дата заключения 3-го договора субаренды при условии оплаты по первым 2-м договорам субаренды в соответствии с пунктом 1 части 2 настоящей методики;

3) при заключении арендатором от 6-ти до 10-ти договоров субаренды (включительно) размер арендной платы повышается на 15%. Датой перерасчета считается дата заключения 6-го договора субаренды при условии оплаты по первым 5-ти договорам субаренды в соответствии с пунктами 1, 2 части 2 настоящей методики;

4) при заключении арендатором свыше 10-ти договоров субаренды размер арендной платы повышается на 30%. Датой перерасчета считается дата заключения 11-го договора субаренды при условии оплаты по первым 10-ти договорам субаренды в соответствии с пунктами 1, 2, 3 части 2 настоящей методики.

Решением Думы города Сургута Ханты-Мансийского автономного округа-Югры от 21.02.2018 №233-ВДГ утверждена Методика расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом, расположенным на территории города (далее – Методика №233).

Согласно пункту 4 Методики №233 в зависимости от количества заключенных арендатором договоров субаренды арендная плата, установленная по договору аренды, изменяется в следующем порядке:

1) при заключении арендатором до 2 договоров субаренды (включительно) размер арендной оплаты повышается на 6% и подлежит перечислению арендатором в сроки, предусмотренные договором аренды. Датой перерасчета арендной платы считается дата заключения договора субаренды;

2) при заключении арендатором от 3 до 5 договоров субаренды (включительно)

размер арендной платы повышается на 50%. Датой перерасчета считается дата заключения 3-го договора субаренды при условии оплаты по первым 2 договорам субаренды в соответствии с пунктом 1 части 4 настоящей Методики;

3) при заключении арендатором от 6 до 10 договоров субаренды (включительно) размер арендной платы повышается на 100%. Датой перерасчета считается дата заключения 6-го договора субаренды при условии оплаты по первым 5 договорам субаренды в соответствии с пунктами 1, 2 части 4 настоящей Методики;

4) при заключении арендатором свыше 10 договоров субаренды размер арендной платы повышается на 300%. Датой перерасчета считается дата заключения 11-го договора субаренды при условии оплаты по первым 10 договорам субаренды в соответствии с пунктами 1, 2, 3 части 4 настоящей Методики.

Из вышеприведенных норм следует, что при заключении договоров аренды муниципального имущества, арендная плата определяется в соответствии с Методикой (формулой), включающей в себя коэффициент субаренды и применяется в отношении арендаторов при передаче ими муниципального имущества в субаренду.

В силу пункта 2 статьи 615 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) 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 ГК РФ, раскрывающая сущность арендной платы, не предусматривает возможности ее увеличения арендодателем в случае сдачи арендатором арендуемого имущества в субаренду.

Таким образом, установление дополнительной платы за субаренду и, соответственно, коэффициента субаренды нарушает права арендатора, так как в силу пункта 2 статьи 615 ГК РФ у арендатора имеется право сдачи арендованного имущества в субаренду с согласия арендодателя.

При этом взимание с арендатора какой-либо дополнительной платы за сданное в субаренду имущество и установление коэффициента субаренды Кодексом не предусмотрено, в связи, с чем нарушаются права и законные интересы хозяйствующих субъектов сфере экономической деятельности, создаются препятствия для осуществления ими предпринимательской деятельности.

В соответствии с пунктами 2, 8 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции органам государственной власти субъектов Российской Федерации 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 запрещаются необоснованное препятствование осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами, в том числе путем установления не предусмотренных законодательством Российской Федерации требований к товарам или к хозяйствующим субъектам; создание дискриминационных условий.

По смыслу статьи 15 Закона о защите конкуренции, нормативно установленный запрет адресован органам, осуществляющим властные функции, и распространяется, прежде всего, на их акты и действия в сфере публично-правовых отношений в целях

предупреждения негативного вмешательства в конкурентную среду посредством использования административных инструментов.

Установление в пункте 2 Методики расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом, расположенным на территории города, утвержденной Решением Думы города от 26.12.2012 №281-ВДГ, пункте 4 Методики расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом, расположенным на территории города, утвержденной Решением Думы города от 21.02.2018 №233-ВИДГ, коэффициента субаренды при исчислении размера арендной платы создает препятствие для осуществления хозяйствующими субъектами предпринимательской деятельности, так как возлагает дополнительную финансовую обязанность на арендаторов, которые реализуют предусмотренное законом право сдавать имущество в субаренду, ставит в неравные условия лиц, арендующих муниципальное имущество, и лиц, сдающих его в субаренду (с разрешения собственника), по сравнению с арендаторами, которые не сдают муниципальное имущество в субаренду, в части установленного размера арендной платы.

Таким образом, действия Думы города Сургута по принятию пункта 2 Методики расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом, расположенным на территории города, утвержденной Решением Думы города Сургута от 26.12.2012 №281-ВДГ, пункта 4 Методики расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом, расположенным на территории города, утвержденной Решением Думы города Сургута от 21.02.2018 №233-ВИДГ, устанавливающих коэффициент субаренды при передаче арендатором муниципального имущества в субаренду, содержат признаки нарушений пунктов 2, 8 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Указанная позиция также подтверждается следующей судебной практикой:

1) Определением ВАС РФ от 25.10.2012 №ВАС-13388/12 по делу №А28-10124/2011-155/36 Об отказе в передаче дела в Президиум ВАС РФ для пересмотра в порядке надзора судебных актов по делу о признании недействующим пункта 1.1 Методики расчета арендной платы за муниципальное имущество, утвержденной решением от 25.08.2004 №29/15, в части установления коэффициента субаренды;

2) Постановлением ФАС Волго-Вятского округа от 18.06.2012 по делу №А28-10124/2011 Об оставлении без изменения решения Арбитражного суда Кировской области от 30.03.2012, которым пункт 1.1 Методики расчета арендной платы за муниципальное имущество, утвержденной решением от 25.08.2004 №29/15, был признан недействующим в части установления коэффициента субаренды;

3) Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 07.09.2009 по делу №А29-3652/2009 Об оставлении изменения решения Арбитражного суда Республики Коми от 26.06.2009, которым пункт 1.7. раздела I Методики расчета арендной платы за муниципальное имущество, утвержденной решением от 06.03.2008 года №153, был признан недействующим в части установления коэффициента субаренды.

Врио руководителя



В.П. Иванов