

## РЕШЕНИЕ № 15-А/15

г. Горно-Алтайск

Резолютивная часть решения оглашена 17.06.2015г.

В полном объеме решение изготовлено 23.06.2015г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Алтай по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее по тексту – Комиссия УФАС по РА) в составе <...>,

рассмотрев 17.06.2015г. в отсутствие представителя Администрации МО «Чойский район» (ходатайство вх. № 1517 от 26.05.2015г.) дело № 15-А/15 от 20.04.2015г. по признакам нарушения Администрацией МО «Чойский район» (Республика Алтай, Чойский район, с. Чоя, ул. Ленина, 27) части 1 статьи 15, части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в заключении с ООО «Газмонтажсервис» договора аренды имущества № 1 от 17.10.2014г. с нарушением установленных законодательством сроков и установлении арендатору ООО «Газмонтажсервис» в договоре аренды обязанности заключать договоры аренды земельных участков отдельно от остального муниципального имущества, передаваемого в аренду по результатам открытого конкурса (извещение № 120914/0424735/02) по Лоту № 1 (нарушен принцип единства земельных участков и прочно связанных с ними объектов),

### УСТАНОВИЛА:

Комиссия УФАС по РА при рассмотрении материалов дела № 6-А/15 от 06.02.2015г. в действиях Администрации МО «Чойский район» при проведении открытого конкурса (извещение № 120914/0424735/02) на право заключения договора аренды объектов коммунальной инфраструктуры (котельная и групповая резервуарная установка сжиженного углеродного газа с. Гусевка с тепловыми сетями и оборудованием) выявила обстоятельства, которые требуют полного и всестороннего расследования.

По результатам анализа представленных Администрацией МО «Чойский район» материалов и анализа сайта (<http://torgi.gov.ru>) УФАС по РА установлено, что по результатам открытого конкурса (извещение № 120914/0424735/02) по Лоту № 1 Администрация МО «Чойский район» заключила с ООО «Газмонтажсервис» договор аренды имущества № 1 от 17.10.2014г. с нарушением установленных законодательством сроков и установила арендатору ООО «Газмонтажсервис» в договоре аренды обязанность заключать договоры аренды земельных участков отдельно от остального муниципального имущества.

Управлением на основании п. 3 ч. 2 ст. 39 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» принято решение о возбуждении дела о нарушении антимонопольного законодательства в отношении Администрации МО «Чойский район» по признакам нарушения части 1 статьи 15, части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», в связи с нарушением установленных законодательством сроков заключения договора аренды и установлением арендатору ООО «Газмонтажсервис» в договоре аренды обязанности заключать договоры аренды земельных участков отдельно от

остального муниципального имущества, передаваемого в аренду по результатам открытого конкурса (извещение № 120914/0424735/02) (приказ № 74 от 20.04.2015г.).

Рассмотрение дела № 15-А/15 от 20.04.2015г. о нарушении антимонопольного законодательства было назначено на 19.05.2015г.

14.05.2015г. Администрацией МО «Чойский район» представлены запрашиваемые документы (вх. №1344). В письменных пояснениях по факту возбужденного дела Администрация пояснила, что арендная плата ООО «Газмонтажсервис» не оплачивалась.

Рассмотрение дела было отложено на 17.06.2015г., в целях истребования дополнительных документов.

В пояснениях от 26.05.2015г. (вх. № 1517) Администрация МО «Чойский район» указывает, что запрашиваемые документы (действующий договор аренды земельного участка по адресу с. Гусевка, ул. 40 лет Победы, 2а, договор аренды имущества № 1 от 17.10.2014г. с отметкой о регистрации в Росреестре) в муниципальном образовании отсутствуют.

Комиссия УФАС по РА в ходе рассмотрения данного дела о нарушении антимонопольного законодательства установила следующее:

Пунктом 5 статьи 28.1 Федерального закона от 27 июля 2010 г. N 190-ФЗ "О теплоснабжении" установлено, что договоры аренды объектов теплоснабжения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, заключаются по результатам проведения конкурсов на право заключения этих договоров в порядке, установленном антимонопольным законодательством Российской Федерации и принятыми в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, с учетом предусмотренных настоящим Федеральным законом особенностей и на условиях, указанных в конкурсной документации и в заявках на участие в таких конкурсах, поданных участниками торгов, с которыми заключаются эти договоры.

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 Федеральной антимонопольной службы от 10 февраля 2010 г. № 67.

Пунктом 3.1 Правил проведения конкурсов установлено, что заключение договоров аренды в отношении объектов теплоснабжения, централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельных объектов таких систем, находящихся в государственной или муниципальной собственности (далее - объекты теплоснабжения, водоснабжения и (или) водоотведения), осуществляется только путем проведения торгов в форме конкурса с учетом положений, предусмотренных статьей 28.1 Федерального закона от 27.07.2010 N 190-ФЗ "О теплоснабжении" (далее - Федеральный закон о теплоснабжении).

12.09.2014г. на сайте (<http://torgi.gov.ru>) размещено извещение (№ 120914/0424735/02, лот № 1 – объекты коммунальной инфраструктуры (котельная и

групповая резервуарная установка сжиженного углеродного газа Чойский район, с. Гусевка; с тепловыми сетями с. Гусевка – с. Чоя и оборудованием), предназначенные для обеспечения тепловой энергией потребителей Чойского района) и конкурсная документация на право заключения договора аренды муниципального имущества муниципального образования «Чойский район».

Договор аренды имущества № 1 между Администрацией МО «Чойский район» и ООО «Газмонтажсервис», предметом которого являлось право аренды имущества, находящегося в муниципальной собственности, расположенного по адресу: Республика Алтай, Чойский район, с. Чоя, ул. Ленина, 27, заключен 17.10.2014г. (в день подведения итогов открытого конкурса), сроком на 5 лет.

Пунктом 2.5 части 2 договора установлено, что арендатор имеет право аренды земельных участков, занятых имуществом и обязан заключить договоры аренды земельных участков под указанными объектами в течение десяти дней с момента заключения сторонами настоящего договора, при этом сроки действия договоров аренды на земельные участки устанавливаются с момента заключения настоящего договора (т.е. установлена обязанность заключать договоры аренды земельных участков отдельно от остального муниципального имущества, передаваемого в аренду по результатам открытого конкурса).

Конкурсная документация на право заключения договора аренды муниципального имущества МО «Чойский район» разработана в соответствии со статьей 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» и Правилами проведения конкурсов (приказ ФАС России от 10 февраля 2010 г. № 67) и утверждена постановлением главы муниципального образования «Чойский район» от 09.09.2014г. № 341.

Организатором конкурса является Администрация МО «Чойский район».

Предмет конкурса – право заключения договора аренды муниципального имущества – объекты коммунальной инфраструктуры (котельная и групповая резервуарная установка сжиженного углеродного газа Чойский район, с. Гусевка; с тепловыми сетями с. Гусевка – с. Чоя и оборудованием), предназначенные для обеспечения тепловой энергией потребителей Чойского района.

Пункт 1.3.1 раздела 1 конкурсной документации содержит наименование лота № 1, а также состав лота № 1 с наименованием объектов имущественного комплекса котельной: зданий, сооружений, в том числе: сооружение модульного типа (котельная), оборудование, резервуар подземный, архитектурное решение железобетонное полуподземное помещение в тепловом пункте, наружные сети системы газораспределения, т.е. объекты прочно связанные с земельным участком, которые не могут существовать обособленно от земельного участка.

Подпунктом 14 пункта 40 Правил проведения конкурсов (приказ ФАС России № 67 от 10.02.2010г.) установлен срок, в течение которого должен быть подписан проект договора, составляющий не менее десяти дней со дня размещения на официальном сайте торгов протокола оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе либо протокола рассмотрения заявок на участие в конкурсе в случае, если конкурс признан несостоявшимся по причине подачи единственной заявки на участие в конкурсе либо признания участником конкурса только одного заявителя.

В информационной карте конкурса (приложение 1) установлено место, дата и время проведения конкурса – 17 октября 2014г. в 11 час. 00 мин. (время местное) по адресу организатора торгов, а также срок в течение которого победитель конкурса должен подписать проект договора – не ранее чем через 10 (десять) дней со дня размещения информации о результатах проведения конкурса (подведение итогов конкурса) на официальном сайте.

К конкурсной документации прилагается проект договора аренды (Приложение № 4). В пункте 1.1 части 1 проекта договора определено, что предметом договора является предоставление Арендатору за плату во временное владение и пользование движимого и недвижимого имущества, согласно Приложению № 1, которое идентично составу лота № 1 с наименованием объектов имущественного комплекса котельной.

По результатам анализа представленных Администрацией МО «Чойский район» материалов и анализа сайта (<http://torgi.gov.ru>) установлено:

Решением конкурсной комиссии по рассмотрению заявок на участие в конкурсе (протокол № 2 рассмотрения заявок от 16.10.2014г.), конкурс по лоту № 1 (объекты коммунальной инфраструктуры) не состоялся, т.к. допущен к участию в конкурсе один участник - ООО «Газмонтажсервис».

Договор аренды имущества № 1 от 17.10.2014г. между Администрацией МО «Чойский район» и ООО «Газмонтажсервис» заключен в день подведения итогов открытого конкурса, т.е. с нарушением п.п. 14 п. 40 Правил проведения конкурсов (приказ ФАС России № 67 от 10.02.2010г.) и п. 20 Информационной карты конкурса.

Данный договор предоставлен в УФАС по РА Комитетом по тарифам РА (вх. № 818 от 30.03.2015г.) в числе документов на основании которых составлено экспертное заключение Комитета по тарифам РА на установление тарифа на тепловую энергию, отпускаемую котельной «Газмонтажсервис» на 2014-2015 годы.

В соответствии со статьей 651 ГК РФ договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Комиссия УФАС по РА принимая во внимание тот факт, что договор аренды имущества № 1 от 17.10.2014г. фактически не заключен, так как данный договор не зарегистрирован в Росреестре, установила факт использования ООО «Газмонтажсервис» муниципального имущества – объектов коммунальной инфраструктуры (котельная и групповая резервуарная установка сжиженного углеродного газа Чойский район, с. Гусевка; с тепловыми сетями с. Гусевка – с. Чоя и оборудованием), предназначенного для обеспечения тепловой энергией потребителей Чойского района с октября 2014 года по март 2015 года, так как Администрацией МО «Чойский район» представлены счета и счет-фактуры (№ 1 от 31.12.2014г. (октябрь-декабрь 2014года); № 2 от 25.03.2015г. (январь-март 2015года)), согласно которым ООО «Газмонтажсервис» предъявлены к оплате суммы за аренду имущества на основании договора аренды имущества № 1 от 17.10.2014г.

Также подтверждением факта использования ООО «Газмонтажсервис» объектов коммунальной инфраструктуры являются документы о согласовании

предоставления муниципальной преференции, представленные Администрацией МО «Чойский район» в УФАС по РА. В заявлении (вх. № 1413 от 19.05.2015г.) Администрация МО «Чойский район» в связи с не включением арендной платы за пользование муниципальным имуществом муниципального образования «Чойский район» в тариф на тепловую энергию, просит дать согласие на предоставление ООО «Газмонтажсервис» муниципальной преференции, для обеспечения тепловой энергией бюджетных организаций Чойского района.

Кроме того данные документы могут являться основанием для выводов о бездействии Администрации МО «Чойский район» в части взыскания с ООО «Газмонтажсервис» арендной платы за пользование муниципальным имуществом, так как Администрацией не представлены пояснения в части предпринятых мер в отношении ООО «Газмонтажсервис» по взысканию суммы арендной платы, являющейся одним из источников пополнения бюджета муниципального образования.

Пунктом 3 статьи 607 ГК РФ установлено, что в договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды.

Пунктом 5 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации установлено единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков.

Пунктом 2 статьи 614 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что арендная плата устанавливается за все арендуемое имущество в целом или отдельно по каждой из его составных частей.

Комиссией УФАС по РА установлено, что в конкурсной документации (извещение № 120914/0424735/02) в состав имущественного комплекса зданий, сооружений (в том числе объекты прочно связанные с земельным участком, которые не могут существовать обособленно от земельного участка) земельные участки не включены.

Однако, экспертное заключение по обоснованию тарифа на тепловую энергию, отпускаемую котельной ООО «Газмонтажсервис» на 2014-2015 годы, предоставленное в УФАС по РА Комитетом по тарифам РА (вх. № 818 от 30.03.2015г.) в статье «расходы на аренду» содержит информацию о том, что предприятием ООО «Газмонтажсервис» представлен отчет об оценке № 02-06/3381-14, подтверждающий сумму платежей на основании анализа которого экспертами Комитета по тарифам РА установлено, что в арендную плату на второе полугодие 2014 года (1330419 рублей) и арендную плату 2015 года (5321676 рублей) включены земельные участки.

Следовательно, пункт 2.5 части 2 договора аренды, в котором предусмотрено право арендатора на аренду земельных участков, занятых имуществом, и обязанность арендатора заключить договоры аренды земельных участков под указанными объектами в течение десяти дней с момента заключения сторонами настоящего договора, противоречит п. 5 ст. 1 ЗК РФ, которым установлено единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов.

Администрация МО «Чойский район», нарушив срок заключения договора аренды имущества, установленный **п.п. 14 п. 40 Правил проведения конкурсов** (приказ ФАС России № 67 от 10.02.2010г.), лишила возможности иных лиц (потенциальных участников конкурса) обжаловать итоги конкурса.

Администрация МО «Чойский район», **нарушив п. 5 ст. 1 ЗК РФ, п. 3 ст. 607 ГК РФ**, необоснованно установив арендатору в договоре аренды обязанность заключать договоры аренды земельных участков отдельно от остального муниципального имущества, передаваемого в аренду по результатам открытого конкурса по Лоту № 1, создает возможность препятствия деятельности ООО «Газмонтажсервис».

Согласно ч. 1 ст. 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» при проведении **торгов**, запроса котировок цен на товары запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

Согласно ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов 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, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия).

Таким образом, действия Администрации МО «Чойский район», выразившиеся в заключении с ООО «Газмонтажсервис» договора аренды имущества № 1 от 17.10.2014г. с нарушением установленных законодательством сроков и установлении арендатору ООО «Газмонтажсервис» в договоре аренды обязанности заключать договоры аренды земельных участков отдельно от остального муниципального имущества, передаваемого в аренду по результатам открытого конкурса (извещение № 120914/0424735/02) приводят к нарушению ч. 1 ст. 15, ч.1 ст.17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

На основании вышеизложенного, и руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия управления Федеральной антимонопольной службы по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства,

#### **РЕШИЛА:**

1. Признать Администрацию МО «Чойский район» нарушившей часть 1 статьи 15, часть 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в связи с совершением действий по заключению с ООО «Газмонтажсервис» договора аренды имущества № 1 от 17.10.2014г. с нарушением установленных законодательством сроков и установлением арендатору ООО «Газмонтажсервис» в договоре аренды обязанности заключать договор аренды земельных участков отдельно от остального муниципального имущества

(указанного в конкурсной документации), так как данные действия приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

2. Выдать Администрации МО «Чойский район» предписание о прекращении иных нарушений антимонопольного законодательства, в том числе о принятии мер по возврату имущества, иных объектов гражданских прав, переданных в качестве государственной или муниципальной преференции, а именно в срок до 20 июля 2015 года:

2.1 изъять из пользования ООО «Газмонтажсервис» муниципальное имущество (объекты коммунальной инфраструктуры: котельная и групповая резервуарная установка сжиженного углеродного газа с тепловыми сетями и оборудованием, расположенные по адресу: с. Гусевка, ул. 40 лет Победы, 2а) и земельный участок, на котором данные объекты размещены.

2.2 принять меры по расторжению договора аренды имущества № 1 от 17.10.2014г. с ООО «Газмонтажсервис» (заключенного по итогам конкурса);

3. Передать материалы дела специалисту УФАС по РА для возбуждения административного производства в отношении лиц, виновных в нарушении антимонопольного законодательства.

### **ПРЕДПИСАНИЕ № 15-А/15**

23 июня 2015 года

г. Горно-Алтайск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Алтай по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе <...>,

руководствуясь частью 1 статьи 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании своего решения от 23.06.2015г. по делу № 15-А/15 от 20.04.2015г. о нарушении Администрацией МО «Чойский район» части 1 статьи 15, части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

### **ПРЕДПИСЫВАЕТ:**

Администрации МО «Чойский район» прекратить нарушения антимонопольного законодательства (части 1 статьи 15, части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции») путем принятия мер по возврату имущества, иных объектов гражданских прав, переданных в качестве государственной или муниципальной преференции, а именно в срок до 20 июля 2015 года:

1. изъять из пользования ООО «Газмонтажсервис» муниципальное имущество (объекты коммунальной инфраструктуры: котельная и групповая резервуарная установка сжиженного углеродного газа с тепловыми сетями и оборудованием, расположенные по адресу: с. Гусевка, ул. 40 лет Победы, 2а) и земельный участок, на котором данные объекты размещены;

2. принять меры по расторжению договора аренды имущества № 1 от 17.10.2014г. с ООО «Газмонтажсервис» (заключенного по итогам конкурса извещение № 120914/0424735/02).

О выполнении настоящего Предписания сообщить **до 17 августа 2015 года**, представив в Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Алтай подтверждающие документы.