

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОБСТОЯТЕЛЬСТВАХ ДЕЛА № 058/01/17-1146/2021

«01» марта 2022 года  
г. Пенза

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Пензенской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

- П<...> – заместителя руководителя управления, председателя Комиссии;
- Ф<...> – главного специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии;
- В<...> – ведущего специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии;

в отсутствие:

- заявителя – С<...> (о времени и месте рассмотрения дела уведомлен надлежащим образом);
- ответчика - администрации Березовского сельсовета Колышлейского района Пензенской области (о времени и месте рассмотрения дела уведомлена надлежащим образом);
- заинтересованного лица – ООО «Ресурс» (о времени и месте рассмотрения дела уведомлено надлежащим образом);

рассмотрев дело о нарушении антимонопольного законодательства № 058/01/17-1146/2021, возбужденное в отношении администрации Березовского сельсовета Колышлейского района Пензенской области по признакам нарушения части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

руководствуясь статьей 48.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Пензенской области поступило заявление о нарушении антимонопольного законодательства администрацией Березовского сельсовета Колышлейского района Пензенской области (ИНН 5817006351, ОГРН 1115805000970, ул. Юбилейная, д. 1, с. Березовка, Колышлейский район,

Пензенская область 442838) при проведении открытого конкурса на право заключения договора аренды объекта теплоснабжения, находящегося в собственности муниципального образования «Березовский сельсовет» Колышлейского района Пензенской области (извещение № 300821/11491117/01 от 30.08.2021, размещено на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)).

В ходе рассмотрения заявления, документов и информации, дополнительно запрошенных антимонопольным органом, было установлено следующее.

В соответствии с приказом Министра обороны Российской Федерации от 03.03.2017 № 202 и акта приема-передачи недвижимого имущества от 27.04.2021 администрации Березовского сельсовета Колышлейского района Пензенской области в собственность муниципального образования переданы объекты недвижимого имущества, в том числе, тепловые сети.

24.08.2021 администрацией Березовского сельсовета Колышлейского района Пензенской области для подготовки конкурсной документации на право заключения договора аренды в отношении объектов теплоснабжения, находящихся в собственности Березовского сельсовета Колышлейского района Пензенской области, от Управления по регулированию тарифов и энергосбережению Пензенской области получены предельные значения долгосрочных параметров регулирования тарифов.

30.08.2021 администрацией Березовского сельсовета Колышлейского района Пензенской области принято постановление № 48а о проведении открытого конкурса на право заключения договора аренды муниципального имущества, необходимого для осуществления деятельности по организации теплоснабжения на территории муниципального образования «Березовский сельсовет» Колышлейского района Пензенской области.

Как следует из постановления от 30.08.2021 № 48а, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2010 № 190-ФЗ "О теплоснабжении", приказом ФАС России от 10.02.2010 N 67 администрацией принято решение о проведении открытого конкурса на право заключения договора аренды. Арендодателем (администрацией) предоставляется арендатору во временное возмездное владение и пользование совокупность основных средств (здания, сооружения, движимое имущество), необходимых для осуществления деятельности по организации теплоснабжения на территории муниципального образования «Березовский сельсовет» Колышлейского района Пензенской области:

- нежилое здание общей площадью 15 кв.м. (установка блочно-модульной котельной «БКУ-466») с оборудованием (котел UNICALMODAL-233-2 шт.: горелка FBRGASx5/2CE - 2 шт.; насос сетевой DAB - 2 шт.; насосная станция - 1 шт.; установка умягчения воды «Комплексон 6» - 1 шт.; мембранный бак V 500 - 1 шт.; бак запаса воды V 500 - 1 шт.; измерительный комплекс газовый СГ-ТД-65 - 1шт.; клапан электромагнитный ф80 - 1 шт.; клапан термозапорный ф 80 - 1

шт.; КИПиА электрика – 1 компл.; система автоматического контроля загазованности и удаленная диспетчеризация - 1 компл.), кадастровый номер 58:12:7202001:338;

- тепловые сети протяженностью 370 м, кадастровый номер 58:12:7202001:342.

Передаваемый в аренду объект теплоснабжения расположен по адресу: ул. Маршала Жукова, пос. Лесной, Колышлейский район, Пензенская область.

30.08.2021 администрацией Березовского сельсовета Колышлейского района Пензенской области в сети Интернет на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) размещено извещение № 300821/11491117/01 о проведении открытого конкурса на право заключения договора аренды объекта теплоснабжения, находящегося в собственности муниципального образования «Березовский сельсовет» Колышлейского района Пензенской области (Блочно-модульная котельная БКУ-466 с оборудованием площадью 15 кв.м. и тепловые сети протяженностью 370 п.м.).

Дата окончания подачи заявок: 01.10.2021.

Дата и время вскрытия конвертов: 04.10.2021 в 10:00.

Подведение итогов конкурса: 05.10.2021 в 10:00.

Срок заключения договора: 5 лет.

Ежегодный платеж за объект: 101 000 руб.

В соответствии с пунктом 1 конкурсной документации настоящая конкурсная документация, устанавливающая порядок проведения открытого конкурса на право заключения договора аренды объекта теплоснабжения, находящегося в муниципальной собственности Березовского сельсовета Колышлейского района Пензенской области, разработана в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Федеральным законом от 27.07.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении», приказом Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 № 67 «О порядке 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, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса».

Как следует из протокола от 04.10.2021 № 1 о признании претендентов участниками открытого конкурса в связи с тем, что на участие в открытом конкурсе на право заключения договора аренды поступила одна заявка, комиссией принято решение конкурс признать несостоявшимся и заключить

договор с единственным участником конкурса (ООО «Ресурс»).

11.10.2021 администрацией Березовского сельсовета Колышлейского района Пензенской области и ООО «Ресурс» заключен договор аренды муниципального имущества.

Приложением № 1 к договору от 11.10.2021 определен следующий перечень имущества, передаваемого в аренду:

№ п/п	Наименование	Характеристика из ИК	Год ввода в эксплуатацию	Балансовая стоимость	Остаточная стоимость
1	Пензенская обл. Колышлейский район, кадастровый номер 58:12:7202001:338  Нежилое здание (установка блочно-модульной котельной «БКУ-466») с оборудованием	Нежилое здание общей площадью 15 кв.м. Оборудование: - Котел UNICAL MODAL-233 – 2 шт.;  - Горелка FBR GASx5/2CE – 2 шт.; - Носос сетевой DAB – 2 шт.;  - Насосная станция – 1 шт.;  - Установка умягчения воды «Комплексон 6» - 1 шт.;  -Мембранный бак V 500 – 1 шт.;  -Бак запаса воды V 500 – 1 шт.;  - Измерительный комплекс газовый СГ – ТД- 65 – 1 шт.;  -Фильтр газовый ф 80 – 1 шт.;  -Клапан электромагнитный ф 80 – 1 шт.;  - Клапан термозапорный ф 80 – 1 шт.;  -КипиА электрика – 1 компл.;  - Система	2020	4600000,00	4203888,82

		автоматического контроля загазованности и удаленная диспетчеризация – 1 компл.			
2	Пензенская область, Колышлейский район, кадастровый номер 58:12:7202001:342  Тепловые сети	Протяженность 370 м	1981		Не определена

Целевое назначение имущества, переданного по настоящему договору: осуществление деятельности по организации теплоснабжения на территории муниципального образования «Березовский сельсовет» Колышлейского района Пензенской области. Изменение целевого назначения имущества не допускается (пункт 2.3 договора от 11.10.2021).

Кроме того, при заключении договора стороны дополнительно принимают в качестве существенных условий договора следующие обязательства арендатора: надлежащее предоставление абонентам услуг по теплоснабжению муниципального образования «Березовский сельсовет» Колышлейского района Пензенской области (пункты 2.4, 3.4.1 договора от 11.10.2021).

Согласно пункту 5.2.5 договора от 11.10.2021 арендатор обязан обеспечить надлежащее предоставление абонентам услуг по организации теплоснабжения муниципального образования «Березовский сельсовет» Колышлейского района Пензенской области.

В соответствии с пунктом 9.1 договора от 11.10.2021 арендатор, являясь теплоснабжающей организацией, обязан обеспечить организацию теплоснабжения для абонентов в границах муниципального образования Березовский сельсовет (п. Лесной) в соответствии с действующим законодательством.

Арендатор вправе взимать с абонентов плату за обеспечение услугами по теплоснабжению в соответствии с тарифами и нормативами на теплоснабжение, утвержденными в установленном порядке (пункт 9.3 договора от 11.10.2021).

27.10.2021 администрацией Березовского сельсовета Колышлейского района Пензенской области муниципальное имущество передано ООО «Ресурс» по акту приема-передачи имущества.

20.01.2022 в соответствии с приказом № 3/02 Департамента по регулированию тарифов и энергосбережению Пензенской области на

основании заявления ООО «Ресурс» открыто дело об установлении тарифов на тепловую энергию, поставляемую потребителям ООО «Ресурс» на территории Березовского сельсовета Колышлейского района Пензенской области, на долгосрочный период регулирования 2022-2026 гг.

В соответствии с пунктом 1 статьи 130 Конституции Российской Федерации местное самоуправление в Российской Федерации обеспечивает самостоятельное решение населением вопросов местного значения, владение, пользование и распоряжение муниципальной собственностью.

Согласно статье 215 Гражданского кодекса Российской Федерации имущество, принадлежащее на праве собственности городским и сельским поселениям, а также другим муниципальным образованиям, является муниципальной собственностью. От имени муниципального образования права собственника осуществляют органы местного самоуправления и лица, указанные в статье 125 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Правовой статус и полномочия органов местного самоуправления определены Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

В соответствии со статьей 51 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» органы местного самоуправления от имени муниципального образования самостоятельно владеют, пользуются и распоряжаются муниципальным имуществом. При этом органы местного самоуправления вправе передавать муниципальное имущество во временное или постоянное пользование физическим и юридическим лицам, органам государственной власти Российской Федерации и органам местного самоуправления иных муниципальных образований, отчуждать, совершать иные сделки в соответствии с федеральными законами.

Законом, ограничивающим полномочия собственника по распоряжению муниципальным имуществом, которое предполагается использовать в целях извлечения прибыли, является Федеральный закон от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции).

Особенности порядка заключения договоров в отношении государственного и муниципального имущества установлены статьей 17.1 Закона о защите конкуренции.

Так, согласно части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, не

закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров, за исключением случаев, прямо установленных в данном Законе.

Вместе с тем, указанный в части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции порядок заключения договоров не распространяется на имущество, распоряжение которым осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Водным кодексом Российской Федерации, Лесным кодексом Российской Федерации, законодательством Российской Федерации о недрах, законодательством Российской Федерации о концессионных соглашениях (часть 2 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции).

Во исполнение статьи 17.1 Закона о защите конкуренции приказом Федеральной антимонопольной службы России от 10.02.2010 № 67 утверждены 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 (далее – Приказ от 10.02.2010 № 67).

В соответствии с пунктом 3.1 Приказа от 10.02.2010 № 67 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 № 190 - ФЗ «О теплоснабжении», статьей 41.1 Федерального закона от 07.12.2011 № 416 – ФЗ «О водоснабжении и водоотведении».

Особенности передачи прав владения и (или) пользования объектами теплоснабжения, находящимися в государственной или муниципальной собственности, установлены главой 6.1 Федерального закона от 27.07.2010 № 190-ФЗ "О теплоснабжении" (далее – Закон о теплоснабжении).

В соответствии с частью 1 статьи 28.1 Федерального закона «О теплоснабжении» передача прав владения и (или) пользования объектами теплоснабжения, находящимися в государственной или муниципальной собственности, осуществляется только по договорам их аренды, которые заключаются в соответствии с требованиями гражданского законодательства, антимонопольного законодательства Российской Федерации и принятых в соответствии с ними иных нормативных правовых актов Российской Федерации с учетом предусмотренных настоящим Федеральным законом особенностей, или по концессионным соглашениям,

заключенным в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о концессионных соглашениях, за исключением предусмотренных законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве) и законодательством Российской Федерации о приватизации случаев передачи прав на такие объекты.

Следовательно, передача прав владения и (или) пользования объектами теплоснабжения осуществляется по договорам аренды или по концессионным соглашениям.

В силу части 3 статьи 28.1 Закона о теплоснабжении в случае, если срок, определяемый как разница между датой ввода в эксплуатацию хотя бы одного объекта из числа объектов теплоснабжения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и датой опубликования извещения о проведении соответствующего конкурса, превышает пять лет либо дата ввода в эксплуатацию хотя бы одного объекта из числа данных объектов не может быть определена, передача прав владения и (или) пользования данными объектами осуществляется только по концессионному соглашению (за исключением предоставления в соответствии с антимонопольным законодательством Российской Федерации указанных прав на такое имущество лицу, обладающему правами владения и (или) пользования сетью инженерно-технического обеспечения, в случае, если передаваемое имущество является частью соответствующей сети инженерно-технического обеспечения и данная часть сети и сеть являются технологически связанными в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности).

Выбор способа передачи прав владения и (или) пользования объектами теплоснабжения (по договорам аренды или концессионным соглашениям) законодатель связывает с датой ввода указанных объектов в эксплуатацию. Данные требования исключают произвольный выбор органом местного самоуправления формы конкурса и формы договора в отношении рассматриваемых объектов.

Таким образом, специальными нормами законодательства Российской Федерации установлен порядок передачи прав владения и пользования объектами теплоснабжения.

Как следует из материалов дела, в соответствии с техническим планом от 23.03.2020 на нежилое здание (установка блочно-модульной котельной «БКУ-466») строительство объекта капитального строительства завершено в 2019 году. 07.05.2020 данный объект капитального строительства введен в эксплуатацию на основании разрешения на ввод в эксплуатацию № 58512303-001-2020, выданного Администрацией Колышлейского района Пензенской области.

В соответствии с техническим планом от 26.03.2021 на сооружение - тепловые сети строительство данного объекта недвижимости завершено в 1981 году.

Согласно сведениям из Единого государственного реестра недвижимости муниципальное имущество, переданное по результатам торгов в рамках заключенного договора аренды от 11.10.2021, введено в эксплуатацию:

- установка блочно-модульной котельной «БКУ-466» для отопления жилого фонда п. Лесной Колышлейского района Пензенской области в 2020 г.;
- тепловые сети с кадастровым номером 58:12:7202001:342 в 1981 г.

В связи с тем, что разница между датой опубликования извещения о проведении конкурса (30.08.2021) и датой ввода в эксплуатацию объекта - тепловые сети с кадастровым номером 58:12:7202001:342 (1981 г.) превышает пять лет, передача прав владения и (или) пользования спорными объектами теплоснабжения, а именно установкой блочно-модульной котельной «БКУ-466» и тепловыми сетями, должна осуществляться по концессионному соглашению, которое подлежит заключению путем проведения соответствующего конкурса.

В данном случае администрацией Березовского сельсовета Колышлейского района Пензенской области проведен открытый конкурс на право заключения договора аренды объекта теплоснабжения в соответствии с положениями приказа ФАС России от 10.02.2010 № 67, по результатам которого с ООО «Ресурс» заключен договор от 11.10.2021 аренды муниципального имущества сроком на 5 (пять) лет.

Конкурс на право заключения концессионного соглашения в отношении рассматриваемого имущества администрацией Березовского сельсовета Колышлейского района Пензенской области не проводился.

Из позиции администрации Березовского сельсовета Колышлейского района Пензенской области следует, что нежилое здание (установка блочно-модульной котельной «БКУ-466» с оборудованием) и тепловые сети являются единым комплексом. Возможность передачи котельной и тепловой сети как самостоятельных объектов в аренду или путем заключения концессионного соглашения отсутствует. В связи с чем, на основании приказа ФАС России от 10.02.2010 № 67, администрацией принято решение о проведении открытого конкурса на право заключения договора аренды имущественного комплекса - нежилое здание (котельная) и тепловые сети.

Вместе с тем, в ходе рассмотрения дела Комиссией Управления установлено, что право владения и (или) пользования муниципальным имуществом (установка блочно-модульной котельной «БКУ-466» с оборудованием и тепловые сети) в силу требований действующего законодательства может быть передано хозяйствующему субъекту лишь по результатам конкурса на право заключения концессионного соглашения. Администрацией Березовского сельсовета Колышлейского района Пензенской области не представлены доказательства невозможности проведения соответствующей процедуры на право заключения

концессионного соглашения в отношении спорных объектов теплоснабжения в силу требований части 3 статьи 28.1 Закона о теплоснабжении.

Передача прав владения и (или) пользования объектами теплоснабжения, находящимися в государственной или муниципальной собственности, должна осуществляться в условиях равного доступа к указанному имуществу всех заинтересованных лиц.

Закон о концессионных соглашениях предусматривает определенный перечень требований к содержанию и условиям концессионного соглашения. Круг отношений, регулируемых договором аренды и концессионным соглашением, различен. Предметом договора аренды является предоставление объекта аренды в пользование за плату. Предмет концессионного соглашения предполагает осуществление деятельности с использованием (эксплуатацией) объекта концессионного соглашения и реконструкцию (создание) такого объекта в период его использования.

В силу статьи 616 ГК РФ обязанность производить капитальный ремонт имущества возложена на арендодателя.

В то же время, в силу условий концессионного соглашения обязанность по проведению капитального ремонта имущества возлагается на лицо, которому передаются права владения и пользования муниципальным имуществом (подпункт 6 пункта 2 статьи 8 Закона о концессионных соглашениях).

В рассматриваемом случае передача объектов теплоснабжения на условиях аренды создало для хозяйствующего субъекта преимущественные условия получения и использования муниципального имущества для осуществления деятельности по оказанию услуг теплоснабжения.

Пунктом 5.2.3 договора от 11.10.2021 предусмотрена обязанность арендатора проводить капитальный ремонт имущества за свой счет в соответствии с условиями настоящего договора. При этом, условиями договора от 11.10.2021 не урегулирован порядок создания, реконструкции, капитального ремонта объектов теплоснабжения.

Таким образом, ООО «Ресурс» получило право пользования объектами теплоснабжения без каких-либо последствий в виде затрат на создание, реконструкцию, капитальный ремонт объектов теплоснабжения, являющихся предметом договора аренды.

Таким образом, действия администрации Березовского сельсовета, выразившиеся в передаче ООО «Ресурс» прав владения и пользования объектами теплоснабжения, находящимися в собственности муниципального образования «Березовский сельсовет» Колышлейского района Пензенской области, на условиях аренды без проведения конкурса на право заключения концессионного соглашения привели (могли привести) к недопущению,

ограничению или устранению конкуренции.

Согласно части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции при проведении торгов, запроса котировок цен на товары, запроса предложений запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

Пунктом 7 статьи 4 Закона о защите конкуренции определено, что под конкуренцией понимается соперничество хозяйствующих субъектов, при котором самостоятельными действиями каждого из них исключается или ограничивается возможность каждого из них в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товаров на соответствующем товарном рынке.

Признаками ограничения конкуренции являются: отказ хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, от самостоятельных действий на товарном рынке, определение общих условий обращения товара на товарном рынке соглашением между хозяйствующими субъектами или в соответствии с обязательными для исполнения ими указаниями иного лица либо в результате согласования хозяйствующими субъектами, не входящими в одну группу лиц, своих действий на товарном рынке, а также иные обстоятельства, создающие возможность для хозяйствующего субъекта или нескольких хозяйствующих субъектов в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товара на товарном рынке (пункт 17 статьи 4 Закона о защите конкуренции).

В соответствии с Приказом Федеральной антимонопольной службы от 28.04.2010 № 220 «Об утверждении порядка проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке» в рамках рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства проведен анализ состояния конкуренции на товарном рынке в объеме, необходимом для принятия решения.

Временным интервалом исследования определен 2021 год.

Предметом торгов является право заключения договора аренды объекта теплоснабжения, находящегося в собственности муниципального образования «Березовский сельсовет» Колышлейского района Пензенской области (Блочно-модульная котельная БКУ-466 с оборудованием площадью 15 кв.м. и тепловые сети протяженностью 370 п.м.) (ОКВЭД 35.30 Производство, передача и распределение пара и горячей воды; кондиционирование воздуха).

Состав хозяйствующих субъектов ограничен одним лицом, подавшим заявку на участие в процедуре, а именно ООО «Ресурс».

Учитывая изложенное, Комиссия пришла к выводу о наличии в действиях администрации Березовского сельсовета Колышлейского района

Пензенской области нарушения части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в передаче прав владения и пользования объектами теплоснабжения, находящимися в собственности муниципального образования «Березовский сельсовет» Колышлейского района Пензенской области, без проведения конкурса на право заключения концессионного соглашения, что привело (могло привести) к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

Полученные в ходе рассмотрения настоящего дела материалы являются достаточными для принятия Комиссией решения.