

22 июля 2016г.

г. Иркутск

Резолютивная часть решения оглашена 21 июля 2016г.

В полном объеме решение изготовлено 22 июля 2016г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Иркутской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: председатель Комиссии: «...»; члены Комиссии: «...», «...»,

при участии представителя заявителей ООО «Жилищный трест» и ООО «Жилищно-эксплуатационная компания «45 квартал» - «...», представителя ответчика - КУМИ администрации г. Братска – «...», в отсутствие представителя заинтересованного лица, надлежащим образом уведомленного о времени и месте рассмотрения дела, рассмотрев дело № 91, возбужденное в отношении КУМИ администрации г. Братска по признакам нарушения ч. 1 ст. 17.1 ФЗ «О защите конкуренции» № 135-ФЗ от 26.07.2006г. (далее – Закон о защите конкуренции),

#### УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Иркутской области поступили два заявления от ООО «Жилищный трест» (вход. № 4477 от 19.04.2016г.) и от ООО «Жилищно-эксплуатационная компания «45 квартал» (вход. № 4476 от 19.04.2016г.) на действия Комитета по управлению муниципальным имуществом администрации г. Братска по предоставлению в аренду без проведения торгов муниципального имущества по договору № 322/14Д от 22.09.2014г.

ООО «Жилищный трест» и ООО «Жилищно-эксплуатационная компания «45 квартал» в своих заявлениях указали на факт заключения договора аренды муниципального имущества коммунального назначения по договору № 322/14Д от 22.09.2014г. без соблюдения требований ст. 17.1 Закона о защите конкуренции.

**Иркутским УФАС России по обстоятельствам, изложенным в вышеуказанном заявлении, проведено антимонопольное расследование, по результатам которого установлено следующее.**

25.03.2010г. по результатам проведения аукциона по продаже права на заключение договора аренды муниципального имущества между КУМИ администрации г. Братска и ООО «Братскводсистема» заключен договор № 254.

В соответствии с п. 16 ч. 1 ст. 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 предоставления указанных прав на такое имущество, в частности, передаваемое в субаренду или в безвозмездное пользование лицом, которому права владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества предоставлены по результатам проведения торгов или в случае, если такие торги признаны несостоявшимися, либо в случае, если указанные права предоставлены на основании государственного или муниципального контракта или на основании пункта 1 настоящей части.

В соответствии с вышеприведенной нормой Закона о защите конкуренции ООО «Братскводсистема» передало имущество, являющееся предметом договора аренды № 254 от 25.03.2010г. в субаренду МП «Дирекция городской инфраструктуры» муниципального образования города Братска по договору № 1 от 28.03.2014г. Пунктом 1.5. договора субаренды определен срок договора с 01.04.2014г. по 31.12.2014г., который считается продленным ежегодно на 1 год на тех же условиях, если до окончания его действия ни одна из сторон не заявит о его прекращении, либо о заключении нового договора в пределах срока действия договора аренды муниципального имущества № 254 от 25.03.2010г.

Соглашением от 20.09.2014г. к договору аренды № 254 от 25.03.2010г. указанный договор расторгнут по соглашению сторон, имущество передано Арендодателю по акту приема-передачи (приложение № 1 к соглашению).

Таким образом, основной договор аренды муниципального имущества расторгнут до истечения срока договора субаренды данного имущества, что, в соответствии с действующим гражданским законодательством влечет прекращение договора субаренды имущества. Оставшийся срок договора субаренды № 1 от 28.03.2014г. согласно п. 1.5. данного договора - до 31.12.2014г.

22.09.2014г. между КУМИ администрации г. Братска и МП «Дирекция городской инфраструктуры» муниципального образования города Братска заключен договор аренды муниципального имущества № 322/14д, предмет указанного договора тождественен предмету договора субаренды № 1 от 28.03.2014г., срок договора определен до 24.03.2020г.

Из представленных пояснений КУМИ г. Братска договор № 322/14д заключен на основании ст. 618 ГК РФ в соответствии с позицией ФАС России, изложенной в п. 12 письма от 01.11.2011.

Согласно ч. 1 ст. 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.

В соответствии с ч. 1 ст. 618 ГК РФ если иное не предусмотрено договором аренды, досрочное прекращение договора аренды влечет прекращение заключенного в

соответствии с ним договора субаренды. Субарендатор в этом случае имеет право на заключение с ним договора аренды на имущество, находившееся в его пользовании в соответствии с договором субаренды, в пределах оставшегося срока субаренды на условиях, соответствующих условиям прекращенного договора аренды.

Согласно п. 12 Разъяснений ФАС РФ от 01.11.2011 по применению статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, заключение договора аренды с субарендатором на имущество, находившееся в его пользовании в соответствии с договором субаренды, в пределах оставшегося срока субаренды на условиях, соответствующих условиям прекращенного договора аренды, в связи с досрочным прекращением договора аренды, предусмотренное пунктом 1 статьи 618 Гражданского кодекса Российской Федерации, не является нарушением антимонопольного законодательства, поскольку данный случай является исключением, предусмотренным пунктом 1 части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

Однако в рассматриваемом случае КУМИ администрации г. Братска при передаче прав на муниципальное имущество нарушило основное требование исключения передачи имущества без торгов субарендатору, установленное ст. 618 ГК РФ, а именно передало имущество не на оставшийся срок субаренды, а на срок, значительно превышающий оставшийся срок субаренды, то есть вместо 31.12.2014г., договор заключен до 24.03.2020г.

Наличие вышеуказанных обстоятельств послужило поводом к возбуждению приказом № 91 от 31.05.2016г. в отношении КУМИ администрации г. Братска дела о нарушении антимонопольного законодательства по признакам нарушения ч. 1 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции, выразившегося в заключении договора аренды № 322/14д от 22.09.2014г. с МП «Дирекция городской инфраструктуры» муниципального образования города Братска без проведения конкурентной процедуры на срок, превышающий оставшийся срок субаренды (договор субаренды № 1 от 28.03.2014г.) переданного имущества, поскольку в данной ситуации КУМИ администрации г. Братска надлежало заключить договор аренды с МП «Дирекция городской инфраструктуры» муниципального образования города Братска на срок до 31.12.2014г., по истечении которого провести конкурентную процедуру на право заключения договора аренды муниципального имущества, являющегося предметом договора № 322/14д от 22.09.2014г.

**В ходе рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства № 91 комиссией Иркутского УФАС России по рассмотрению данного дела установлено следующее.**

Для рассмотрения дела № 91 от 31.05.2016г. проведен анализ состояния конкурентной среды на товарном рынке в соответствии с требованиями части 5.1 статьи 45 Закона о защите конкуренции, а также Приказа ФАС России от 28.04.2010 № 220 «Об утверждении Порядка проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке».

По результатам проведенного антимонопольным органом анализа конкурентной среды на товарном рынке водоснабжения и водоотведения, установлено, что продуктовые границы товарного рынка в данном случае определяются как услуги водоснабжения и услуги водоотведения, а географические границы товарного

рынка определены как границы города Братск.

В рамках рассмотрения дела № 91 КУМИ администрации г. Братска представлены письменные пояснения от 22.06.2016г. по существу возбужденного дела, согласно которым ответчик считает, что установленный в п. 1.4 договора аренды № 322/14д от 22.09.2014г. срок его действия – до 24.03.2020г. соответствует сроку, установленному договором субаренды № 1 от 28.03.2014г., что позволяет ему заключить договор аренды с субарендатором на основании ст. 618 ГК РФ, поскольку п. 1.5 договора субаренды предусмотрено его ежегодное продление при условии отсутствия факта заявления его сторонами о прекращении договора вплоть до 25.03.2020года. Представителем ответчика вышеуказанные доводы поддержаны в полном объеме.

Заинтересованным лицом - МП «Дирекция городской инфраструктуры» муниципального образования города Братска представлены письменные пояснения исх. № 21-2357 от 23.06.2016г., согласно которым последнее поддерживает вышеприведенные доводы ответчика по делу в полном объеме.

Комиссией Иркутского УФАС России вышеприведенный довод ответчика, поддержанный заинтересованным лицом, отклоняется как несоответствующий фактическим обстоятельствам дела, в частности, факт прекращения основного договора аренды № 254 от 25.03.2010г. соглашением от 20.09.2014г. установлен антимонопольным органом и не оспаривается ответчиком. Соответственно, договор субаренды № 1 от 28.03.2014г. также прекращен 20.09.2014г. в соответствии с ч. 1 ст. 618 ГК РФ.

Таким образом, установленный п. 1.5 договора субаренды порядок ежегодного продления срока договора аренды не применяется в связи с досрочным прекращением указанного договора в силу закона, в связи с чем остаточным сроком договора субаренды необходимо считать именно 31.12.2014г.

Представителем заявителей по делу при рассмотрении дела озвучены дополнительные доводы по существу возбужденного дела, а именно указано на наличие факта нахождения муниципального имущества, являющегося предметом вышеуказанных договоров, в бесхозном состоянии в период с 20.09.2014г. по 21.09.2014г., что, по его мнению, указывает на отсутствие у КУМИ администрации г. Братска правовой возможности передать имущество без торгов даже на остаточный срок договора субаренды.

Данный довод представителя заявителей также отклоняется Комиссией Иркутского УФАС России как основанный на неверном толковании права, а именно положений ч. 1 ст. 618 ГК РФ, которой предусмотрена возможность передачи имущества бывшему субарендатору в пределах оставшегося срока субаренды на условиях, соответствующих условиям прекращенного договора аренды. При этом наличие такой возможности не обусловлено наличием либо отсутствием факта временного выбывания имущества из владения субарендатора.

Положения статьи 17.1 Закона о защите конкуренции направлены на обеспечение равного доступа к государственному (муниципальному) имуществу в условиях конкуренции.

Наличие у КУМИ администрации г. Братска правовой возможности заключения договора аренды с бывшим субарендатором муниципального имущества на срок прекращенного договора субаренды № 1 от 28.03.2014г. не снимает с указанного лица обязанность распорядиться муниципальным имуществом в соответствии с требованиями ч. 1 ст. 17.1. Закона о защите конкуренции по истечении такого срока.

Соответственно, действия КУМИ администрации г. Братска по заключению договора аренды № 322/14д от 22.09.2014г. с МП «Дирекция городской инфраструктуры» муниципального образования города Братска без проведения конкурентной процедуры на срок, превышающий оставшийся срок субаренды переданного имущества могут привести к устранению, недопущению конкуренции на рынке оказания услуг водоснабжения и водоотведения в г. Братск, поскольку вход на указанный товарный рынок возможен только при наличии прав на соответствующий имущественный комплекс объектов водоснабжения и водоотведения.

Комиссия Иркутского УФАС России по рассмотрению дела № 91 о нарушении антимонопольного законодательства, учитывая совокупность имеющихся доказательств приходит к выводу о наличии в действиях КУМИ администрации г. Братска по заключению договора аренды № 322/14д от 22.09.2014г. с МП «Дирекция городской инфраструктуры» муниципального образования города Братска без проведения конкурентной процедуры на срок, превышающий оставшийся срок субаренды (договор субаренды № 1 от 28.03.2014г.) переданного имущества нарушения части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

Определением № 987 от 28.06.2016г. КУМИ администрации г. Братска было предложено представить доказательства либо привести доводы, опровергающие вышеприведенные выводы Комиссии Иркутского УФАС России, которые содержались в направленном в адрес ответчика заключении об обстоятельствах дела от 30.06.2016г. Однако на очередную дату рассмотрения дела № 91 (21.07.2016г.) никаких документов и сведений от КУМИ администрации г. Братска в Иркутское УФАС России не поступало.

Вместе с тем, на сегодняшний день распоряжение имуществом, являющимся предметом договора аренды № 322/14д от 22.09.2014г. (объекты водоснабжения и водоотведения) в случае принятия распорядителем такого имущества решения о необходимости передачи прав пользования таким имуществом третьим лицам, возможно только в порядке, установленном законодательством РФ о концессионных соглашениях в соответствии с ч. 3 ст. 41.1 Федерального закона от 07.12.2011 № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении».

В связи с наличием вышеуказанных обстоятельств Комиссия Иркутского УФАС России приходит к выводу о необходимости выдать предписание о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции.

На основании изложенного, и руководствуясь ст. 17.1, ст. 23, ч. 1 ст. 39, ст. 41, ст. 49, 50 ФЗ «О защите конкуренции» от 26.07.2006г. № 135-ФЗ Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации г. Братска нарушившим ч. 1 ст. 17.1 Федерального закона «О защите конкуренции» от 26.07.2006г. № 135-ФЗ, в связи с заключением договора аренды № 322/14д от 22.09.2014г. с МП «Дирекция городской инфраструктуры» муниципального образования города Братска без проведения конкурентной процедуры на срок, превышающий оставшийся срок субаренды (договор субаренды № 1 от 28.03.2014г.) переданного имущества.
2. Выдать КУМИ администрации г. Братска предписание о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции, а именно: принять меры к возврату незаконно переданного муниципального имущества, являющегося предметом договора аренды № 322/14д от 22.09.2014г. с последующим распоряжением указанным имуществом в соответствии с законодательством о концессионных соглашениях, либо распорядиться данным имуществом в ином порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, в срок, установленный предписанием.
3. Копию решения и предписания направить в адрес ответчика по делу № 91.
4. Копию решения направить в адрес лиц, привлеченных к участию в рассмотрении дела № 91.

Решение антимонопольного органа может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня принятия решения в Арбитражный суд.

## ПРЕДПИСАНИЕ № 163

22 июля 2016г.

г. Иркутск

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

председатель Комиссии: «...»;

члены Комиссии: «...», «...»,

при участии представителя заявителей ООО «Жилищный трест» и ООО «Жилищно-эксплуатационная компания «45 квартал» - «...», представителя ответчика - КУМИ администрации г. Братска – «...», в отсутствие представителя заинтересованного лица, надлежащим образом уведомленного о времени и месте рассмотрения дела, рассмотрев дело № 91, возбужденное в отношении КУМИ администрации г. Братска по признакам нарушения ч. 1 ст. 17.1 ФЗ «О защите конкуренции» № 135-ФЗ

от 26.07.2006г. (далее – Закон о защите конкуренции), руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 50 Закона о защите конкуренции, на основании решения № 479 от 22.07.2016г.,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Комитету по управлению муниципальным имуществом администрации г. Братска (665708, Иркутская область, г. Братск, р. Центральный, пр-т Ленина, 37; ИНН 3803201800; ОГРН 1023800841382) в срок до 30.12.2016г. совершить действия, направленные на обеспечение конкуренции путем принятия мер к возврату незаконно переданного муниципального имущества, являющегося предметом договора аренды № 322/14д от 22.09.2014г. с последующим распоряжением указанным имуществом в соответствии с законодательством РФ о концессионных соглашениях, либо распорядиться данным имуществом в ином порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.
2. Комитету по управлению муниципальным имуществом администрации г. Братска в течение 5 рабочих дней с момента исполнения п.1 настоящего предписания представить в адрес Иркутского УФАС России документы, подтверждающие его исполнение.

Предписание может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его выдачи.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа частью 2.5 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.