

г. Благовещенск

Резолютивная часть решения оглашена «07» июля 2011 г.

В полном объеме решение изготовлено «19» июля 2011 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Амурской области (далее – Амурское УФАС России) по рассмотрению дел о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председателя комиссии:

<.....>- зам. руководителя управления;

Членов комиссии:

<.....>- начальника отдела антимонопольного контроля и контроля органов власти;

<.....>- старшего государственного инспектора отдела антимонопольного контроля и контроля органов власти;

<.....>- специалиста – эксперта отдела антимонопольного контроля и контроля органов власти;

в отсутствие ответчика – Муниципального учреждения Комитет по управлению муниципальным имуществом г. Тынды, в отсутствие заявителей - индивидуальных предпринимателей <.....> в отсутствие заинтересованного лица – Муниципального унитарного предприятия «Тындаторгсервис» (далее МУП «Тындаторгсервис»), рассмотрев дело № А-15/34 2011, возбужденное по признакам нарушения Муниципальным учреждением Комитет по управлению муниципальным имуществом г. Тынды (юридический адрес: 676282, Амурская область, Тында, Красная Пресня 29) пунктов 4, 5 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

#### **УСТАНОВИЛА:**

В Амурское УФАС России 04.05.2011 поступило поручение Прокуратуры Амурской области о рассмотрении информации о нарушении антимонопольного законодательства со стороны Муниципального учреждения Комитет по управлению муниципальным имуществом г. Тынды при заключении муниципального контракта № 36 с МУП «Тындаторгсервис» на оказание услуг по техническому обслуживанию, содержанию и ремонту муниципальных нежилых зданий, помещений г. Тынды,

В связи с изложенным Амурским УФАС России на основании приказа от 20.05.2011 № 149 возбуждено дело № А-15/34 2011 по признакам нарушения Муниципальным учреждением Комитет по управлению муниципальным имуществом г. Тынды пунктов 4, 5 статьи 15 Закона о защите конкуренции и создана комиссия по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства. Определением Комиссии Амурского УФАС от 19.05.2011 года дело назначено к рассмотрению на 15 июня 2011 года.

15.06.2011 на рассмотрение дела представитель ответчика - Муниципального

учреждения Комитет по управлению муниципальным имуществом г. Тынды не явился. Письмом от 14.06.2011 Муниципальным учреждением Комитет по управлению муниципальным имуществом г. Тынды заявлено ходатайство о рассмотрении дела в его отсутствие. Согласно письменным объяснениям Муниципального учреждения Комитет по управлению муниципальным имуществом г. Тынды, здание по адресу: г. Тында, ул. Московский бульвар 15 (далее КБО № 1) является собственностью муниципального образования г. Тынды и требует своевременного технического обслуживания. По результатам проведенного аукциона на право заключения муниципального контракта на оказание услуг по техническому обслуживанию, содержанию и ремонту здания КБО № 1 с единственным участником размещения заказа заключен муниципальный контракт от 30.12.2010 № 36. Договоры аренды, заключенные с ИП <.....> подписаны без разногласий. В договорах аренды нет обязательства заключить договор на техническое обслуживание именно с МУП «Тындаторгсервис». Таким образом, действия Муниципального учреждения Комитет по управлению муниципальным имуществом г. Тынды соответствуют требованиям действующего законодательства, выбор обслуживающей организации для технического обслуживания арендуемых помещений для арендаторов не ограничивался и понуждения арендаторов заключить договоры на техническое обслуживание с МУП «Тындаторгсервис» со стороны Муниципального учреждения Комитет по управлению муниципальным имуществом г. Тынды не имеется.

15.06.2011 на рассмотрение дела заявителя не явились. 15.06.2011 на рассмотрение дела представитель заинтересованного лица – МУП «Тындаторгсервис» не явился. Письмом от 10.06.2011 МУП «Тындаторгсервис» заявлено ходатайство о рассмотрении дела в его отсутствие.

Определением Комиссии Амурского УФАС России от 15.06.2011 № 02-2469 рассмотрение данного дела откладывалось до 07.07.2011 в связи с необходимостью получения от заявителей дополнительных документов.

07.07.2011 на рассмотрение дела представители ответчика, заинтересованного лица, заявителя, уведомленные о дате и месте рассмотрения дела также не явились.

Рассмотрев материалы дела, Комиссия Амурского УФАС России установила следующее.

Между муниципальным учреждением Комитет по управлению муниципальным имуществом г. Тынды и субъектами малого и среднего предпринимательства <.....> 18.02.2011 заключены новые договоры аренды на помещения, расположенные в здании комбината бытового обслуживания № 1 по адресу: г. Тында, ул. Московский бульвар, 15.

Согласно пункту 4.4.6 заключенных договоров аренды, арендатор обязан поддерживать арендуемое помещение в надлежащем техническом и санитарном состоянии, производить текущий ремонт за счет собственных средств, не подлежащих возмещению, а также нести все расходы на содержание помещения, техническое обслуживание.

В соответствии с пунктом 4.4.13 заключенных договоров, арендатор обязан заключить договор на техническое обслуживание и предоставление коммунальных

услуг с обслуживающими организациями, а также договор с энергоснабжающей организацией и, в соответствии с ними, своевременно оплачивать предоставленные услуги.

Исходя из анализа положений пункта 4.4.6 договоров аренды от 18.02.2011 а также Порядка расчета арендной платы за здания, помещения, сооружения, являющиеся муниципальной собственностью городского округа г. Тынды на 2009 год, утвержденного Тындинской городской Думой от 20.11.2008 № 435, оплата за содержание, техническое обслуживание и текущий ремонт в размер арендной платы не включается.

В соответствии с протоколом № 571 от 21.12.2010 рассмотрения заявок на участие в открытом аукционе на право заключения муниципального контракта на оказание услуг по техническому обслуживанию, содержанию и ремонту муниципальных нежилых зданий, помещений г. Тынды по лоту № 2 «Комбинат бытового обслуживания № 1» заказчиком является Муниципальное учреждение Комитет по управлению муниципальным имуществом г. Тынды. Предмет муниципального контракта – оказание услуг по техническому обслуживанию, ремонту и содержанию муниципальных нежилых зданий, помещений г. Тынды. Источник финансирования – средства, полученные от арендаторов и пользователей помещений за услуги по техническому обслуживанию, ремонту и содержанию нежилых помещений, внутренних инженерных сетей и прилегающей территории. Единственным участником размещения заказа явилось МУП «Тындаторгосервис».

На основании протокола № 571 30.12.2010 между Муниципальным учреждением Комитет по управлению муниципальным имуществом г. Тынды и МУП «Тындаторгосервис» заключен муниципальный контракт № 36, предметом которого является услуги по техническому обслуживанию, ремонту и содержанию помещений здания, внутренних инженерных сетей и прилегающей территории здания Комбината бытового обслуживания № 1.

В соответствии с пунктом 6.1 муниципального контракта № 36 источником оплаты услуг по контракту являются средства, полученные от арендаторов и пользователей помещений за работу и услуги по техническому обслуживанию, ремонту и содержанию помещений здания, внутренних инженерных сетей и прилегающей территории здания.

В соответствии с частью 2 статьи 3 Федерального закона от 21.07.2005 № 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд» под муниципальными нуждами понимаются обеспечиваемые за счет средств местных бюджетов и внебюджетных источников финансирования потребности муниципальных образований, муниципальных заказчиков в товарах, работах, услугах, необходимых для решения вопросов местного значения и осуществления отдельных государственных полномочий, переданных органам местного самоуправления федеральными законами и (или) законами субъектов Российской Федерации, функций и полномочий муниципальных заказчиков.

Учитывая тот факт, что в соответствии с муниципальным контрактом № 36 источником оплаты являются не бюджетные средства, а средства, полученные от арендаторов, вышеуказанный контракт нельзя признать заключенным для муниципальных нужд. Соответственно правоотношения по техническому

обслуживанию, ремонту и содержанию помещений здания, внутренних инженерных сетей и прилегающей территории здания комбината бытового обслуживания № 1, переданного в аренду арендатором, не подпадают под регулирование Закона № 94-ФЗ.

Согласно пункту 3.2.1. муниципального контракта № 36 МУП «Тындаторгсервис» обязано заключить с арендаторами и пользователями муниципальных нежилых помещений здания Комбината бытового обслуживания № 1 договоры на техническое обслуживание, содержание и коммунальные услуги занимаемых ими помещений, мест общего пользования и придомовой территории.

Согласно части 1 статьи 421 ГК РФ граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена настоящим Кодексом, законом или добровольно принятым обязательством.

В соответствии с приложением № 3 к муниципальному контракту № 36 в перечень услуг по техническому обслуживанию входит, в том числе, утепление чердачных перекрытий, укрепление трубопроводов, герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов, ремонт и окраска фасадов, усиление перегородок и иные виды работ, относящиеся к капитальному ремонту здания.

Частью 1 статьи 616 ГК РФ установлено, что арендодатель обязан производить за свой счет капитальный ремонт переданного в аренду имущества, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором аренды

Договорами аренды с арендаторами – индивидуальными предпринимателями обязанность по проведению капитального ремонта на арендаторов не возложена. Следовательно, в нарушение ГК РФ Муниципальное учреждение Комитет по управлению муниципальным имуществом г. Тынды путем заключения муниципального контракта № 36 с МУП «Тындаторгсервис» возложило на арендаторов обязанность проведения капитального ремонта.

На основании муниципального контракта № 36 между МУП «Тындаторгсервис» и арендаторами – ИП заключены договоры на техническое обслуживание, содержание, ремонт и предоставление коммунальных услуг муниципального нежилого помещения комбината бытового обслуживания № 1, расположенного по адресу: г. Тында, ул. Московский бульвар, 15, от 01.01.2011. При этом стоимость технического обслуживания возросла с 24,15 рублей за 1 кв.м. в 2010 г. до 126,63 рубля за 1 кв.м. в 2011 году, т.е. в 5,2 раза.

В соответствии с частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям, 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), в частности запрещаются:

- дача хозяйствующим субъектам указаний о первоочередных поставках товаров для определенной категории покупателей (заказчиков) или о заключении в приоритетном порядке договоров;

- установление для приобретателей товаров ограничений выбора хозяйствующих субъектов, которые предоставляют такие товары.

Поскольку в материалах дела отсутствуют письменные доказательства дачи Муниципальным учреждением Комитет по управлению муниципальным имуществом г. Тынды арендаторам указаний о заключении в приоритетном порядке договоров на техническое обслуживание, содержание и ремонт помещений с МУП «Тындаторгосервис» Комиссия Амурского УФАС России считает необходимым прекратить рассмотрение данного дела в отношении Муниципального учреждения Комитет по управлению муниципальным имуществом г. Тынды по пункту 4 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции в связи с отсутствием нарушения антимонопольного законодательства.

Вместе с тем, Муниципальное учреждение Комитет по управлению муниципальным имуществом г. Тынды ограничило для арендаторов помещений, расположенных в здании комбината бытового обслуживания № 1 по адресу: г. Тында, ул. Московский бульвар, 15 выбор обслуживающей организации для технического обслуживания арендуемых помещений посредством заключения муниципального контракта № 36 с МУП «Тындаторгосервис». В договорах аренды помещений, расположенных в здании комбината бытового обслуживания № 1 по адресу: г. Тында, ул. Московский бульвар, 15 не предусмотрена обязанность арендаторов заключить договоры на техническое обслуживание помещений именно с МУП «Тындаторгосервис». Однако такая обязанность предполагается исходя из заключенного с МУП «Тындаторгосервис» муниципального контракта, предметом которого является техническое обслуживание, содержание, ремонт и предоставление коммунальных услуг муниципального нежилого помещения комбината бытового обслуживания № 1 за счет средств, полученных от арендаторов этих помещений, поскольку МУП «Тындаторгосервис» предписано заключить договоры на техническое обслуживание именно с арендаторами помещений комбината бытового обслуживания № 1. В связи с чем, арендаторы нежилого помещения комбината бытового обслуживания № 1 вынуждены были заключить договоры на техническое обслуживание с МУП «Тындаторгосервис». Таким образом, возможность арендаторов помещений, расположенных в здании комбината бытового обслуживания № 1 по адресу: г. Тында, ул. Московский бульвар, 15 выбрать иную обслуживающую организацию для технического обслуживания, содержания и ремонта арендуемых помещений комбината бытового обслуживания № 1 исключена.

Комиссия, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 - 4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

#### **РЕШИЛА:**

1. Признать действие Муниципального учреждения Комитет по управлению муниципальным имуществом г. Тынды по ограничению для арендаторов муниципальных помещений, расположенных по адресу: г. Тында, ул. Московский бульвар 15, выбора обслуживающей организации для

технического обслуживания арендуемых помещений нарушением пункта 5 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. Прекратить рассмотрение дела по признакам нарушения Муниципальным учреждением Комитет по управлению муниципальным имуществом г. Тынды пункта 4 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в связи с отсутствием нарушения антимонопольного законодательства
3. Выдать Муниципальному учреждению Комитет по управлению муниципальным имуществом г. Тынды предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства.
4. Передать материалы дела должностному лицу для возбуждения административного производства.

Настоящее решение может быть обжаловано в арбитражный суд Амурской области в течение трех месяцев с момента его вынесения.

Председатель комиссии

<.....>

Члены комиссии

<.....>

<.....>

<.....>