

Заявитель:

Прокуратура Аскизского района

«...»

Ответчик:

Администрация Кызласского сельсовета
Аскизского района Республики Хакасия

«...»

Заинтересованное лицо:

ООО «Чазой»

«...»

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

о назначении дела № 21-А-16 о нарушении антимонопольного законодательства к рассмотрению

02 сентября 2016 года

г. Абакан

Председатель комиссии Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Хакасия по рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства на основании Приказа Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Хакасия от 02.09.2016 года № 236 о возбуждении дела и создании комиссии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства по признакам нарушения Администрацией Кызласского сельсовета Аскизского района Республики Хакасия положений частей 1 и 9 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции), выразившегося в заключении Соглашения о передаче в аренду недвижимого муниципального имущества от 07.09.2015 года № 8 без организации и проведения торгов.

Основанием для возбуждения дела послужили следующие обстоятельства.

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Хакасия поступили материалы Прокуратуры Аскизского района от 25.05.2016 года № 7-29-16 (входящий от 06.06.2016 года № 2939) о незаконных действиях Администрации Кызласского сельсовета Аскизского района Республики Хакасия при заключении

Соглашения о передаче в аренду недвижимого муниципального имущества от 07.09.2016 года № 8.

Из анализа представленных материалов, документов и сведений установлено следующее.

06.10.2014 года между Администрацией Кызласского сельсовета (арендодатель) и ООО «Чазой» (арендатор) заключен Договор о передаче в аренду недвижимого муниципального имущества № 4.

Предмет договора – арендодатель передает, а арендатор принимает за плату во временное пользование (аренду) **помещения котельной (Лит. В) с оборудованием, расположенное по адресу: Аскизский район с. Кызлас ул. Курганная 6Б лит В, тепловые сети протяженностью 208 п.м.**, балансовая стоимость 8 197 000 руб., площадь помещения сдаваемого в аренду 205,9 кв.м. (пункт 1.1 Договора от 06.10.2014 года № 4).

Договор от 06.10.2014 года № 4 действует с 06.10.2014 года до 06.09.2015 года.

По Акту приема-передачи в аренду муниципального недвижимого имущества, расположенного по адресу: с. Кызлас ул. Курганная, д. № 6Б лит. В от 06.10.2014 года Администрация Кызласского сельсовета передает ООО «Чазой» во временное пользование имущество: **помещения котельной (Лит. В) с оборудованием, расположенное по адресу: Аскизский район с. Кызлас ул. Курганная 6Б лит В, тепловые сети протяженностью 208 п.м.**

Согласно пункту 4.1 Договора от 06.10.2014 года № 4 при подписании договора за указанные в пункте 1.1 помещения устанавливается арендная плата в сумме 1 372,67 рублей без учета НДС в месяц.

Как пояснила Администрация Кызласского сельсовета оплаты по договору не было.

07.09.2015 года между Администрацией Кызласского сельсовета (арендодатель) и ООО «Чазой» (арендатор) заключено Соглашение о передаче в аренду недвижимого муниципального имущества № 8.

Предмет договора – арендодатель передает, а арендатор принимает за плату во временное пользование (аренду) **помещения котельной (Лит. В) с оборудованием, расположенное по адресу: Аскизский район с. Кызлас ул. Курганная 6А,** балансовая стоимость руб., площадь помещения сдаваемого в аренду 205,9 кв.м. (пункт 1.1 Договора от 07.09.2015 года № 8).

Договор от 07.09.2015 года № 8 действует с 07.09.2015 года до 06.08.2016 года.

По Акту приема-передачи в аренду муниципального недвижимого имущества, расположенного по адресу: с. Кызлас ул. Курганная, д. № 6А от 07.09.2015 года Администрация Кызласского сельсовета передает ООО «Чазой» во временное пользование имущество: **нежилое помещение, находящееся в здании, расположенное по адресу: с. Кызлас ул. Курганная 6А общей площадью 205,9 кв.м.**

Согласно пункту 4.1 Договора от 07.09.2015 года № 8 при подписании договора за

указанные в пункте 1.1 помещения устанавливается арендная плата в сумме 1 372,67 рублей без учета НДС в месяц.

Из пояснений Администрации Кызласского сельсовета следует, что Соглашение о передаче в аренду недвижимого муниципального имущества от 07.09.2015 года № 8 заключили на 11 месяцев, по заявлению арендатора на основании части 9 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции).

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.

В соответствии с положениями части 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции по истечении срока договора аренды, указанного в частях 1 и 3 статьи 17.1 Закона, **заключение такого договора на новый срок с арендатором, надлежащим образом исполнившим свои обязанности**, осуществляется без проведения конкурса, аукциона, если иное не установлено договором **и срок действия договора не ограничен законодательством Российской Федерации**, при одновременном соблюдении следующих условий:

- 1) размер арендной платы определяется по результатам оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, если иное не установлено другим законодательством Российской Федерации;
- 2) минимальный срок, на который перезаключается договор аренды, должен составлять не менее чем три года. Срок может быть уменьшен только на основании заявления арендатора.

Арендодатель не вправе отказать арендатору в заключении на новый срок договора аренды в порядке и на условиях, которые указаны в части 9 статьи 17.1 Закона, за исключением следующих случаев:

- 1) принятие в установленном порядке решения, предусматривающего иной порядок распоряжения таким имуществом;
- 2) **наличие у арендатора задолженности по арендной плате за такое имущество, начисленным неустойкам (штрафам, пеням) в размере, превышающем размер арендной платы за более чем один период платежа, установленный договором аренды** (положения части 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции).

Таким образом, договор аренды государственного или муниципального имущества, может быть продлен в порядке, установленном частями 9 – 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, в случаях, если такой договор был заключен в соответствии с законодательством Российской Федерации, иное не установлено договором и срок действия договора не ограничено законодательством Российской Федерации (положения абзаца 9 части 15 Письма ФАС России от

04.09.2013 года № АЦ/34611/13).

При этом решение арендодателя о перезаключении договора аренды государственного или муниципального имущества на новый срок на основании части 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции зависит от принятого им в установленном порядке решения о порядке распоряжения имуществом, а также от исполнительной дисциплины арендатора по выполнению своих обязательств по договору аренды (абзац 10 части 15 Письма ФАС России от 04.09.2013 года № АЦ/34611/13).

Указанная норма (статья 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции) может быть применена только по истечении срока действия договора аренды, заключенного ранее. При этом арендатором должны быть исполнены надлежащим образом свои обязанности по данному договору (абзац 11 части 15 Письма ФАС России от 04.09.2013 года № АЦ/34611/13).

С момента официального опубликования (08.05.2013 год) Федерального закона от 07.05.2013 года № 103-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О концессионных соглашениях» и отдельные законодательные акты Российской Федерации (далее – Закон № 103-ФЗ) передача прав владения и (или) пользования объектами теплоснабжения, централизованными системами горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельными объектами таких систем, находящимися в государственной или муниципальной собственности, осуществляется с учетом требований, установленных статьей 41.1 Федерального закона от 07.12.2011 года № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении» (далее – Закон о водоснабжении) и статьи 28.1 Федерального закона от 27.07.2010 года № 190-ФЗ «О теплоснабжении» (далее – Закон о теплоснабжении).

Согласно части 1 статьи 28.1 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 Законом о теплоснабжении 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.

В соответствии с частью 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, централизованных систем горячего водоснабжения или одной системы из числа таких систем, одного отдельного объекта таких систем, находящегося в государственной или муниципальной собственности, и датой опубликования извещения о проведении конкурса, превышает пять лет либо дата ввода в эксплуатацию хотя бы одного такого объекта или одной такой системы, одного отдельного объекта таких систем не может быть определена, передача прав владения и (или) пользования такими объектами или системами осуществляется только по концессионным соглашениям

(за исключением предоставления в соответствии с антимонопольным законодательством Российской Федерации указанных прав на это имущество лицу, обладающему правами владения и (или) пользования сетью инженерно-технического обеспечения, в случаях, если это имущество является частью соответствующей сети инженерно-технического обеспечения и данная часть сети и сеть являются технологически связанными в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности).

Таким образом, если все объекты теплоснабжения, в отношении которых планируется передача прав владения и (или) пользования, были введены в эксплуатацию менее чем за пять лет до момента опубликования извещения о проведении конкурса, в отношении таких объектов может быть заключен договор аренды, в ином случае – только концессионное соглашение.

При этом, согласно части 33 статьи 28.1 Закона о теплоснабжении договор аренды объекта теплоснабжения, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключенный с нарушением требований, установленных частью 3 или 23 статьи 28.1 Закона, является ничтожным.

Согласно пункту 1 статьи 166 Гражданского кодекса Российской Федерации сделка недействительна по основаниям, установленным законом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка).

Пунктом 1 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения.

Таким образом, договор аренды, заключенный с нарушением требований части 3 статьи 28.1 Закона о теплоснабжении, в том числе путем предоставления муниципальной преференции, является ничтожным и считается недействительным с момента его заключения.

В рассматриваемой ситуации Администрация Кызласского сельсовета Аскизского района заключила Соглашение о передаче в аренду недвижимого муниципального имущества от 07.09.2015 года № 8 (аренда помещения котельной (Лит. В) с оборудованием, расположенного по адресу: Аскизский район с. Кызлас ул. Курганная 6А) без проведения торгов.

Довод администрации о заключении данного соглашения на основании части 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции несостоятелен, поскольку предмет Договора о передаче в аренду недвижимого муниципального имущества от 06.10.2014 года № 4 являлось другое имущество.

Как следует из пояснений Администрации Кызласского сельсовета Аскизского района Республики Хакасия, спорное имущество было введено в эксплуатацию более пяти лет до дня заключения соглашения, а значит, в силу положений части 3 статьи 28.1 Закона о теплоснабжении в отношении такого объекта может быть заключено только концессионное соглашение.

Таким образом, в действиях Администрации Кызласского сельсовета Аскизского

района Республики Хакасия имеются признаки нарушения частей 1 и 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

Учитывая изложенное и руководствуясь частью 13 статьи 44 Закона о защите конкуренции,

ОПРЕДЕЛИЛ:

1. Назначить дело № 21-А-16 к рассмотрению на **03 октября 2016 года в 14 часов 00 минут** по адресу: г. Абакан, ул. Вяткина, 3, кабинет 309.
2. Привлечь к участию в рассмотрении дела в качестве:

ответчика: Администрация Кызласского сельсовета Аскизского района Республики Хакасия («...»);

заявителя: Прокуратура Аскизского района («...»);

заинтересованного лица: ООО «Чазой» («...»).

3. Ответчику по делу: Администрации Кызласского сельсовета Аскизского района Республики Хакасия представить в Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Хакасия в срок **до 26.09.2016 года** следующие документы и информацию:

- копию Свидетельства о внесении записи в ЕГРЮЛ, ИНН;

- копии учредительных документов;

- копию документа, подтверждающего полномочия главы;

- копии документов, подтверждающие право собственности на спорное имущество по настоящему делу;

- письменные пояснения по настоящему делу;

- письменные пояснения о сдаче в аренду спорного имущества в настоящее время (с копиями подтверждающих документов);

- иные имеющиеся материалы и документы по данному делу.

4. Заявителю – Прокуратуре Аскизского района Республики Хакасия и заинтересованному лицу – ООО «Чазой» представить в Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Хакасия в срок **до 26.09.2016 года** следующие документы и информацию:

- письменные пояснения по настоящему делу;

- иные имеющиеся материалы и документы по данному делу.

Лицам, участвующим в деле, на рассмотрение дела обеспечить явку представителей с документами, удостоверяющими полномочия на участие в деле.

Председатель комиссии

К.А. Лебедева