

РЕШЕНИЕ

г. Благовещенск

Резолютивная часть решения оглашена «24» августа 2017 года

В полном объеме решение изготовлено «25» августа 2017 года

Комиссия Амурского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия) в составе: <...>, <...>, <...>, рассмотрев дело № А-17.1/19 2017 по признакам нарушения администрацией Аносовского сельсовета Тындинского района Амурской области (далее - Администрация), ИНН 2828001293, зарегистрированной 18.03.1997, находящейся по адресу: 676257, Амурская область, Тындинский район, п. Аносовский, ул. Мира, ТОЦ, части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон «О защите конкуренции»), выраженного в передаче в аренду ООО «РЭС» объекта муниципального имущества - жилого помещения, находящегося в муниципальной собственности, состоящего из 3 комнат общей площадью 67 кв.м., в том числе жилой 67 кв.м., по адресу ул. Мира № 3, корпус № Б, квартира № 12, на основании договора аренды от 08.06.2015 без проведения процедуры торгов, в отсутствие на заседании лиц, участвующих в деле,

УСТАНОВИЛА:

Амурским УФАС России во исполнение поручения ФАС России от 24.01.2017 № ВК/3642/17 о содействии органам прокуратуры Российской Федерации и при проведении проверки соответствия Конституции Российской Федерации, федеральным законам нормативных правовых актов в сфере тарифного регулирования, принятых органами государственной власти субъектов Российской Федерации, входящих в Дальневосточный федеральный округ принято участие при проведении проверки управления государственного регулирования цен и тарифов Амурской области (далее – УГРЦиТ Амурской области) по вопросам формирования тарифов в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

В ходе проверки Амурским УФАС России обнаружен факт передачи Администрацией в аренду ООО «РЭС» объекта муниципального имущества - жилого помещения, находящегося в муниципальной собственности, состоящего из 3 комнат общей площадью 67 кв.м., в том числе жилой 67 кв.м., по адресу п. Аносовский, ул. Мира № 3, корпус № Б, квартира № 12, на основании договора аренды от 08.06.2015 без проведения процедуры торгов.

В связи с этим приказом Амурского УФАС России от 25.05.2017 № 144 (в редакции приказа от 22.06.2017 № 158) в соответствии с частью 4 статьи 44 Закона «О защите конкуренции» в отношении Администрации возбуждено дело № А-17.1/19 2017 и создана Комиссия для рассмотрения дела по признакам нарушения части 1 статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции». Определением от 29.05.2017 рассмотрение дела назначено на 22.06.2017 в 10 часов 30 минут. Определением от 22.06.2017 рассмотрение дела отложено на 20.07.2017 в 10 часов 00 минут. Определением от 20.07.2017 рассмотрение дела отложено на 24.08.2017 в 10 часов 00 минут в связи с принятием Комиссией заключения об обстоятельствах дела.

На заседание Комиссии 24.08.2017 лица, участвующие в деле явку своих представителей не обеспечили. Сведения о надлежащем уведомлении ответчика о времени и месте рассмотрения дела, а также о получении заключения об обстоятельствах дела отсутствуют. Вместе с тем, с учетом сведений, размещенных на сайте ФГУП «Почта России» в сети Интернет (сервис «Отслеживание») на 24.08.2017 определение от 20.07.2017 и заключение об обстоятельствах дела от 20.07.2017 не получены ответчиком по его юридическому адресу в связи с неудачной попыткой вручения. При таких обстоятельствах Комиссия приходит к выводу о возможности рассмотрения дела в отсутствие неявившихся лиц.

Ранее в письменных пояснениях по делу от 15.06.2017 № 299 Администрация пояснила, что 08.06.2015 между Администрацией и <...> (работником ООО «РЭС») заключен типовой договор коммерческого найма жилого помещения № 5. Согласно пункту 1 указанного договора Наймодатель передал Нанимателю по временное владение и пользование изолированное жилое помещение, находящееся в муниципальной собственности Аносовского сельсовета, общей площадью 67,0 кв.м., расположенное по адресу: Амурская область, Тындинский район, п. Аносовский, ул. Мира, д. 3 , кор., Б, кв. 12. В соответствии с актом приема-передачи жилого помещения к договору коммерческого найма - 08.06.2015 квартира передана <...> 01.08.2015 договор коммерческого найма жилого помещения, заключенный между Администрацией и <...> расторгнут. 31.07.2015 <...> по акту возврата сдал квартиру главе Аносовского сельсовета. Нанимателем <...> внесена оплата за коммерческий найм в размере 497 рублей 14 копеек, исходя из следующего расчета: $(4,20 * 1 \text{ месяц} 23 \text{ дня} * 67 \text{ кв.м. (срок действия договора с 08.06.2015 по 31.07.2015)}) = 497,14$). В соответствии с подпунктом ж) пункта 4 договора наниматель внес плату за коммунальные услуги в ОАО «Коммунальные системы БАМа» - 12651,55 рублей и в ООО «Профисервис» - 4000 рублей. Таким образом, фактически квартира площадью 67,0 кв.м., расположенная по адресу: Амурская область, Тындинский район, п. Аносовский, ул. Мира, д. 3, кор., Б, кв. 12. была предоставлена администрацией Аносовского сельсовета <...> по договору коммерческого найма жилого помещения.

К пояснениям Администрации представлены в копиях: устав Аносовского

сельсовета (принят решением Аносовского сельского Совета народных депутатов от 06.05.2016 № 177); постановление Администрации от 07.02.2014 № 07 «О вступлении в должность главы муниципального образования Аносовский сельсовет»; договор аренды жилого помещения от 08.07.2015; письмо Администрации от 09.06.2015 № 90/2 в ООО РЭС об оплате задолженности в размере 12651,55 рублей; письмо АО «Коммунальные системы БАМа» от 01.02.2016 № 265 ООО «РЭС» о погашении задолженности за коммунальные услуги; типовой договор коммерческого найма жилого помещения от 08.07.2015 № 05; акт приема-передачи жилого помещения к договору коммерческого найма от 08.06.2015; соглашение от 01.08.2015 о расторжении договора коммерческого найма жилого помещения от 08.06.2015; акт возврата жилого помещения от 31.07.2015 к договору коммерческого найма от 08.06.2015; квитанция за июнь 2015 года ООО «Профисервис» на сумму 4000,00 рублей. Квитанция за найм <...> на сумму 497,14 рублей; платежное поручение от 24.02.2016 № 240 на сумму 12651,55 рублей.

Как следует из письменных пояснений Администрации по делу от 29.06.2017 № 300, в реестре договоров аренды Аносовского сельсовета договор аренды с ООО «РЭС» отсутствует, указанный договор был составлен в единственном экземпляре в 2016 году по просьбе ООО «РЭС» с целью возможности оплаты задолженности с расчетного счета по договору коммерческого найма с <...>. Акт о приеме и сдаче жилья в пользование по договору аренды с юридическим лицом не составлялось. В Администрации находится 21 пустующая квартира. Администрация несет издержки по содержанию пустующих квартир, обеспечению сохранности жилья, оплате ОДН, капремонта. В поселке Аносовский отсутствует рыночный спрос на пустующее жилье. В соответствии с техническим паспортом здания на жилой дом № 3Б, расположенный по адресу 676264, Амурская область, Тындинский район, п. Аносовский, площадь квартиры № 10 – 67 кв.м., квартиры № 12 – 52,6 кв.м. Согласно свидетельствам о государственной регистрации права муниципальное образование Аносовский сельсовет является собственником квартир, расположенных по указанному адресу квартира № 10 – 67 кв.м., квартира № 12 – 52,6 кв.м. Фактическое размещение квартир на лестничной площадке не соответствует нумерации квартир, отраженных в свидетельствах о государственной регистрации права, квартиры находятся в «зеркальном» положении. В связи с этим договор коммерческого найма с <...> заключен по фактически занимаемой площади квартиры 67 кв.м.

К пояснениям представлены: список пустующего муниципального жилья за июнь 2017 года в п. Аносовский; копия технического паспорта на жилой дом № 3Б, расположенный по адресу 676264, Амурская область, Тындинский район, п. Аносовский; копия соглашения о расторжении договора коммерческого найма жилого помещения от 01.08.2015, заключенного между Администрацией и <...>; копия типового договора коммерческого найма жилого помещения от 08.06.2015 № 05, заключенного между Администрацией

и <...>; копия письма АО «Коммунальные системы БАМа» от 01.02.2016 № 265; копия письма Администрации от 09.06.2015 № 90/2; копия свидетельства о государственной регистрации права собственности от 04.10.2006 серии 28 АА № 095489 в отношении квартиры 10 в доме № 3Б в п. Аносовский; копия свидетельства о государственной регистрации права собственности от 04.10.2006 серии 28 АА № 095486 в отношении квартиры 12 в доме № 3Б в п. Аносовский; копия выписки из реестра муниципального имущества муниципального образования Аносовский сельсовет по состоянию на 30.06.2017.

ООО «РЭС» письмом от 05.06.2017 № 506 пояснило, что при подаче документов в УГРЦИТ по Амурской области, для обоснования фактических расходов, ООО «РЭС» прикладывает копии всех обосновывающих документов, в том числе и договор, заключенный с Администрацией, который был заключен на период проживания сотрудников общества, находящихся в командировке. Но УГРЦИТ по Амурской области не приняло эти расходы, по основаниям подпункта 5 пункта 28 Основ ценообразования в области регулируемых цен (тарифов) в электроэнергетике, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 29.12.2011 № 1178. ООО «Районные электрические сети» занимаются передачей электрической энергии на территории Тындинского, Зейского районов. В обязанности предприятия входит эксплуатация и содержание воздушных линий электропередач, с целью бесперебойной передачи электроэнергии потребителям. В мае 2015 года на территории Аносовского сельсовета был снегопад и затяжные дожди, в результате чего высокие деревья, находящиеся за охранной зоной, наклонились над линией электропередач (фото прилагаются), что создало угрозу обрывов и прекращения подачи электроэнергии на водозабор п. Аносовский и населению, в случае их падения на провода, а также увеличения объема коммерческих потерь. В связи, с чем необходимо было срочно провести внеплановую прочистку просеки, освобождения ЛЭП от деревьев и замены траверс, для чего была командирована бригада под руководством <...>. Учитывая срочный характер выполняемых работ, отсутствие гостиничного фонда в поселке, общество обратилось в администрацию оказать содействие, изыскать возможность и выделить помещение для проживания работников общества на период выполнения работ. Так как в поселке большое количество пустующих квартир, расходы по содержанию которых несет Администрация, учитывая срочность предстоящих работ, была достигнута договоренность о вселении работников предприятия в пустующую квартиру № 12 по адресу ул. Мира № 3, корпус № Б., принадлежащую муниципальному образованию. Определить продолжительность проводимых работ не предоставлялось возможным, так как объем работ определялся по месту, исходя из фактических обстоятельств. В связи с этим подавать заявку и проводить конкурсные процедуры на заключение договора аренды не было времени, так как промедление в производстве противоаварийных работ угрожало прекращением электроснабжения поселка и водозабора в связи с

возможным падением деревьев на ВЛ электроснабжения. В результате проведенных работ, благодаря оперативным совместным усилиям ООО «РЭС» и Администрации, была устранена угроза прекращения энергоснабжения. Оформленные договорные отношения были неправильно квалифицированы как договор аренды с предприятием, хотя фактически имело место заключение договора коммерческого найма работниками предприятия. Учитывая вышеизложенные обстоятельства, ООО «РЭС» просит учесть срочный характер работ в целях обеспечения бесперебойности электроснабжения объектов жизнеобеспечения п. Аносовский, устранение угрозы прекращения энергоснабжения, малозначительность правонарушения, отсутствие спроса на проживание в данной квартире и в жилом фонде в целом, не привлекать администрацию п. Аносовский к административной ответственности. К пояснениям ООО «РЭС» представлены копии двух фотоснимков.

От ООО «РЭС» в заседании Комиссии 22.06.2017 представлены заверенные Администрацией копии типового договора коммерческого найма жилого помещения от 08.06.2015 № 05, заключенного Администрацией с <...>, письмо Администрации от 09.06.2015 № 90/2, квитанции ООО «Профисервис» за июнь 2015 года по квартире № 12 в доме 3Б на сумму 4 000 рублей, квитанции к приходному кассовому ордеру от 09.06.2015 № 216 за найм в сумме 497,14 рублей, платежного поручения от 24.02.2016 № 240 об оплате ООО «РЭС» за Администрацию по ул. Мира д. 3Б, кв. 12 согласно договора аренды 12 651,55 рубль (получатель ОАО «Коммунальные системы БАМа»).

Письмом от 19.07.2017 ООО «РЭС» направило в адрес Амурского УФАС России документы, подтверждающие отклонение договора аренды от 08.06.2015 при установлении обществу тарифов на оказываемые услуги по передаче электроэнергии, сообщив, что документов, подтверждающих заключение договора от 08.06.2015 между Администрацией и ООО «РЭС» в виде выписок из журналов регистрации за 1 квартал 2016 года нет по причине направления договора нарочно. К письму представлена копия письма УГРЦИТ Амурской области от 20.06.2017 № 01-01-1518.

Письмом от 17.07.2017 б/н ООО «РЭС» пояснило, что поскольку договор коммерческого найма жилого помещения от 08.06.2015 № 5 Администрацией с работником ООО «РЭС» <...> заключался им самостоятельно в пределах выделенных командировочных средств, то указанный договор не проходил регистрацию в реестре договоров предприятия и в журнале входящей исходящей корреспонденции. По истечении срока найма 31 июля <...> сдал квартиру наймодателю согласно акту. Документы, подтверждающие обоснованность произведенных командировочных расходов были приобщены им к авансовому отчету и сданы в бухгалтерию предприятия в августе 2015 года и утверждены руководителем предприятия. Согласно принципу бухгалтерского учета - принципу начислений — все операции записываются по мере их возникновения, а не в момент оплаты, и относятся к тому отчетному периоду, когда была совершена операция. Налоговый учет

относит командировочные расходы в состав прочих расходов, связанных с производством и реализацией. Признание командировочных расходов в соответствии с пунктом 18 ПБУ 10/99 производится в том отчетном периоде, когда они имели место, независимо от времени фактической выплаты денежных средств и иной формы осуществления расходов. В бухгалтерском учете командировочные расходы учитываются полностью в размере фактически произведенных затрат и представляют собой согласно пункту 5 ПБУ 10/99 расходы по обычным видам деятельности. Выданные в подотчет на командировочные расходы суммы отражаются по дебету счета 71 «Расчеты с подотчетными лицами» в корреспонденции со счетом 50 «Касса организации». После утверждения авансового отчета, израсходованные суммы с кредита счета 71 «Расчеты с подотчетными лицами» списываются в дебет счетов 20 «Основное производство», 25 «Общепроизводственные расходы», 26 «Общехозяйственные расходы» или 44 «Расходы на продажу». Первичный учетный документ должен быть составлен при совершении факта хозяйственной жизни, а если это не представляется возможным - непосредственно после его окончания. Лицо, ответственное за оформление факта хозяйственной жизни, обеспечивает своевременную передачу первичных учетных документов для регистрации содержащихся в них данных в регистрах бухгалтерского учета, а также достоверность этих данных (часть 3 статьи 9 Закона № 103-ФЗ). При методе начисления датой признания таких расходов в налоговом учете в соответствии с подпунктом 5 пункта 7 статьи 272 НК РФ является день утверждения авансового отчета. Таким образом, в соответствии с налоговым и бухгалтерским законодательством операция по командировочным расходам учтена в августе 2015 года и закрыта. В связи с этим, после направления в феврале 2016 года писем об оплате коммунальных услуг от администрации и КСБ за найм жилья, возможности оплаты в счет командировочных <...> отсутствовали, так как операция была закрыта в августе 2015 года. В Положении ЦБР от 03.10.2002 № 2-П «О безналичных расчетах в Российской Федерации» говорится, что в платежном документе в поле «Назначение платежа» указываются назначение платежа, наименование, платежа, товаров, выполненных работ, оказанных услуг, номера и даты товарных документов, договоров. Таким образом, для изыскания возможности оплаты стоимости коммунальных услуг в новом отчетном периоде с расчетного счета предприятия был подписан договор найма между администрацией и ООО «РЭС». Указанный договор был подписан в феврале 2016 года после получения писем и фактически использовался только с одной целью-погашения задолженности по коммунальным услугам перед обслуживающей организацией и создания основания для выполнения платежа. Поскольку указанный договор был создан только для совершения платежа по погашению задолженности, то он не регистрировался в реестре договоров и был подписан в одном экземпляре с передачей нарочным. В качестве доказательства отклонения расходов по договору найма между администрацией и ООО «РЭС» представлено дополнение к отзыву по делу УГРЦиТ Амурской области с расшифровкой принятых и отклоненных расходов (копия письма УГРЦиТ

Амурской области от 20.06.2017 № 01-01-1518).

В заседании Комиссии представитель ООО «РЭС» поддержал доводы, изложенные в письменных пояснениях, указав, что договор аренды пришлось заключить в феврале 2016 года, потому что бухгалтерский отчетный период, в котором была проведена операция по командировочным расходам <...> с отчетом, закрыт. В связи с этим пришлось заключить такой необязательный договор, чтобы была возможность произвести оплату с расчетного счета с обязательным указанием реквизитов. Расходы по этому договору РЭК отклонены, доказательства к пояснениям представлены. Документально подтвердить регистрацию и получение договора по журналам регистрации корреспонденции и договоров отсутствует возможность, договор был изготовлен в одном экземпляре и вручался нарочно. Договор между администрацией и РЭС заключен в 2016 году после получения писем об оплате, это подтверждается тем, что для утверждения тарифов этот договор представлен в пакете документов на утверждение тарифов на 2017 год, что косвенно подтверждает дату его заключения. А реально договор заключался с <...>. На станции Аносовская пустует 21 квартира, спроса нет. С 03.07.2017 глава администрации подала в отставку, и ее отставка была удовлетворена. На вопросы Комиссии пояснил, что командировочные расходы по договору с <...> учитывались в прочих расходах в тарифах на 2016 год в пределах оплаты за квартиру и коммунальные услуги, оставалось оплатить 12 тысяч рублей.

Заслушав представителя ООО «РЭС», исследовав имеющиеся в деле документы, Комиссия заключением об обстоятельствах дела от 20.07.2017 установила следующее.

В рамках проведения прокуратурой Амурской области проверки УГРЦиТ Амурской области рассмотрено экспертное заключение в отношении ООО «РЭС» – экспертное заключение по делу № 10-15/э о корректировке необходимой валовой выручки и тарифов на услуги по передаче электрической энергии для территориальной сетевой организации ООО «РЭС», утвержденных на долгосрочный период регулирования на 2017-2019 годы.

Исходя из указанного экспертного заключения в обоснование расходов ООО «РЭС» представлен договор аренды жилого помещения от 08.06.2015, заключенный между Администрацией и ООО «РЭС» в отношении муниципального имущества.

Согласно пункту 1 указанного договора Администрация передала ООО «РЭС» во временное владение и пользование изолированное жилое помещение, находящееся в муниципальной собственности, состоящее из 3 комнат общей площадью 67 кв.м., в том числе жилой 67 кв.м., по адресу ул. Мира № 3, корпус № Б, квартира № 12 для проживания в нем. В жилое помещение вселены: <...>, <...> (пункт 3 договора). Срок договора аренды с

08.06.2015 по 31.07.2015 (пункт 12 договора).

В соответствии с частью 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 предоставления указанных прав на такое имущество в ряде случаев, определенных данной нормой.

Из указанного выше договора не следует, что он заключен с ООО «РЭС» в соответствии с требованиями частей 1, 3 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» по результатам проведения процедуры торгов, либо без проведения такой процедуры по основаниям, предусмотренным указанной нормой.

Как следует из пояснений Администрации от 05.05.2017 № 187, представленных на запрос Амурского УФАС России от 28.04.2017 № 02-1768/927-э, в соответствии с выпиской из реестра муниципальной собственности Аносовского сельсовета, жилое помещение – квартира, расположенная по адресу: Амурская область, Тындинский район, п. Аносовский, ул. Мира 3Б, кв. 12, является муниципальной собственностью. Договор от 08.06.2015 ошибочно поименован как договор аренды. Фактически из существа заключенного договора следует, что заключен договор коммерческого найма жилого помещения – квартиры для проживания работников <...>, <...>. В соответствии с актом приема-передачи квартира передана <...>. <...> вносил плату за коммунальные услуги в ОАО «Коммунальные системы БАМа» и в ООО «Профсервис». 31.07.2015 <...>, по акту возврата сдал квартиру. Договоры аренды или иные договоры пользования в отношении вышеуказанного жилого помещения, кроме договора аренды от 08.06.2015, с ООО «РЭС» не заключались.

Вместе с тем, в соответствии с частями 1, 2 статьи 288 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) собственник осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему жилым помещением в соответствии с его назначением.

Жилые помещения предназначены для проживания граждан. Гражданин - собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания членов его семьи. Жилые помещения могут сдаваться их собственниками для проживания на основании договора.

В свою очередь часть 2 статьи 30 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) устанавливает, что собственник жилого помещения вправе предоставить во владение и (или) в пользование принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу

на основании договора аренды или на ином законном основании с учетом требований, установленных гражданским законодательством, Жилищным кодексом Российской Федерации.

В соответствии с частью 1 статьи 671 ГК РФ по договору найма жилого помещения одна сторона - собственник жилого помещения или управомоченное им лицо (наймодатель) - обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем.

Юридическим лицам жилое помещение может быть предоставлено во владение и (или) пользование на основе договора аренды или иного договора. Юридическое лицо может использовать жилое помещение только для проживания граждан (часть 2 статьи 671 ГК РФ).

В государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования жилые помещения предоставляются гражданам по договору социального найма жилого помещения, по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования (часть 1 статьи 672 ГК РФ).

При этом согласно частям 3, 4 ГК РФ договор социального найма жилого помещения заключается по основаниям, на условиях и в порядке, предусмотренных жилищным [законодательством](#). К такому договору применяются правила [статей 674, 675, 678, 680, пунктов 1 - 3 статьи 685](#) ГК РФ. Другие положения ГК РФ применяются к договору социального найма жилого помещения, если иное не предусмотрено жилищным законодательством.

Договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования заключается по основаниям, на условиях и в порядке, которые предусмотрены жилищным [законодательством](#). К такому договору применяются правила [частей первой и второй статьи 678, пункта 3 статьи 681](#) и [статьи 686](#) ГК РФ. Другие положения ГК РФ применяются к договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, если иное не предусмотрено жилищным законодательством.

В соответствии с частью 1 статьи 60 ЖК РФ по договору социального найма жилого помещения одна сторона - собственник жилого помещения государственного жилищного фонда или муниципального жилищного фонда (действующие от его имени уполномоченный государственный орган или уполномоченный орган местного самоуправления) либо управомоченное им лицо (наймодатель) обязуется передать другой стороне - гражданину (нанимателю) жилое помещение во владение и в пользование для проживания в нем на условиях, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации.

Согласно части 1 статьи 91.1 ЖК РФ по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования одна сторона - лицо,

указанное в [части 1 статьи 91.2](#) ЖК РФ (наймодатель), обязуется передать другой стороне - гражданину, указанному в [части 1 статьи 91.3](#) ЖК РФ (нанимателю), жилое помещение, предусмотренное в [статье 91.5](#) ЖК РФ, во владение и пользование для проживания в нем на условиях, установленных ЖК РФ.

Анализ указанных норм позволяет прийти к выводу, что объекты жилищного фонда, находящегося в государственной или муниципальной собственности, могут передаваться во владение и пользование юридическим лицам на основании договора аренды и в целях проживания граждан, в том числе на основании коммерческого найма.

Указанные нормы, в отличие от порядка предоставления объектов жилищного фонда, находящегося в государственной или муниципальной собственности, гражданам, не устанавливают какие-либо особенности порядка предоставления таких объектов в аренду юридическим лицам.

Следовательно, предоставление объектов жилищного фонда, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в аренду юридическим лицам осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

При этом согласно части 2 статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции» указанный в [части 1](#) данной статьи 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, законодательством Российской Федерации о государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве.

Данная норма не исключает применение части 1 статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции» в случае распоряжения (передачи во владение и пользование на основании договора аренды) объектами жилищного фонда, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Исходя из представленных письмом Администрации от 29.06.2017 № 300 пояснений, а также копий свидетельства о государственной регистрации права собственности от 04.10.2006 серии 28 АА № 095489 в отношении квартиры 10 в доме № 3Б в п. Аносовский, свидетельства о государственной регистрации права собственности от 04.10.2006 серии 28 АА № 095486 в отношении квартиры 12 в доме № 3Б в п. Аносовский, выписки из реестра муниципального имущества муниципального образования Аносовский сельсовет по состоянию на 30.06.2017, технического паспорта на жилой дом № 3Б, расположенный по адресу 676264, Амурская область, Тындинский район, п. Аносовский, следует, что Администрацией в пользование ООО «РЭС» в лице его работников <...> и <...> передана квартира № 10 в доме №

ЗБ по ул. Мира в п. Аносовский, площадью 67,0 кв.м., указанная в договоре аренды от 08.06.2015 как квартира № 12 в связи с несоответствием сведений о расположении квартиры, содержащихся в вышеуказанных документах, фактическому ее расположению.

Факт заключения договора аренды от 08.06.2015 без проведения процедуры торгов и наличие между Администрацией и ООО «РЭС» отношений по пользованию объектом муниципального имущества Аносовского сельсовета, подтверждается в совокупности следующим:

- фактическим наличием указанного договора в экспертном заключении УГРЦИТ Амурской области по делу № 10-15/э о корректировке необходимой валовой выручки и тарифов на услуги по передаче электрической энергии для территориальной сетевой организации ООО «РЭС», утвержденных на долгосрочный период регулирования на 2017-2019 годы;
- письмом Администрации от 09.06.2015 № 90/2 в ООО РЭС об оплате задолженности в размере 12651,55 рублей;
- письмом АО «Коммунальные системы БАМа» от 01.02.2016 № 265 в ООО «РЭС» о погашении задолженности за коммунальные услуги;
- платежным поручением от 24.02.2016 № 240 на сумму 12651,55 рублей, которая в совокупности с суммами, указанными в квитанции ООО «Профисервис» за июнь 2015 года по квартире № 12 в доме ЗБ на сумму 4 000 рублей и в квитанции к приходному кассовому ордеру от 09.06.2015 № 216 за найм в сумме 497,14 рублей, образует сумму арендной платы, указанную в договоре от 08.06.2015;
- пояснениями Администрации по делу от 29.06.2017 № 300;
- пояснениями ООО «РЭС» от 05.06.2017 № 506 и от 17.07.2017 б/н.

Кроме того, косвенно пользование ООО «РЭС» в лице его работников <...> и <...> объектом, указанным в договоре аренды от 08.06.2015, подтверждается копией типового договора коммерческого найма жилого помещения от 08.06.2015 № 05, заключенного Администрацией с <...>; копией соглашения о расторжении договора коммерческого найма жилого помещения от 01.08.2015; актом от 31.07.2015 о возврате жилого помещения к договору коммерческого найма от 08.06.2015; квитанцией ООО «Профисервис» за июнь 2015 года по квартире № 12 в доме ЗБ на сумму 4 000 рублей; квитанцией к приходному кассовому ордеру от 09.06.2015 № 216 за найм в сумме 497,14 рублей.

Обстоятельства заключения типового договора коммерческого найма жилого помещения от 08.06.2015 № 05, внесения платы <...> по квитанции ООО «Профисервис» за июнь 2015 года по квартире № 12 в доме ЗБ на сумму 4 000 рублей и по квитанции к приходному кассовому ордеру от 09.06.2015 № 216 за

наим в сумме 497,14 рублей, а также факт заключения договора аренды от 08.06.2015 в феврале 2016 года, при том, что в отсутствие прямых доказательств даты его заключения, заключение договора в феврале 2016 года косвенно подтверждается только пояснениями лиц, участвующих в деле, письмами администрации Аносовского сельсовета от 09.06.2015 № 90/2 и АО «Коммунальные системы БАМа» от 01.02.2016 № 265, не исключают факт заключения договора аренды от 08.06.2015 без проведения процедуры торгов.

В соответствии с частью 5.1 статьи 45 Закона «О защите конкуренции» с целью полного, объективного, всестороннего исследования конкуренции на товарном рынке аренды и управления собственным недвижимым имуществом Аносовского сельсовета Тындинского района Амурской области (ОКВЭД 68.20.1) в связи с рассмотрением дела о нарушении антимонопольного законодательства № А-17.1/19 2017 Амурским УФАС России проведен анализ состояния конкуренции в объеме, установленном пунктом 10.9 Порядка. Анализ конкуренции на товарном рынке аренды и управления собственным недвижимым имуществом Аносовского сельсовета Тындинского района Амурской области проводился по следующим параметрам:

1. Определение временного интервала исследования;
2. Определение предмета договора, заключаемого в отношении имущества Аносовского сельсовета Тындинского района Амурской области.

Согласно аналитическому отчету по результатам исследования состояния конкуренции на товарном рынке аренды и управления собственным недвижимым имуществом Аносовского сельсовета Тындинского района Амурской области от 20.07.2017, установлено:

1) *Временной интервал исследования:* определен согласно дате заключения договора аренды от 08.06.2015 б/н, то есть периода, когда должны были быть проведены торги на право заключения договора аренды муниципального имущества – 2015 год.

2) *Предмет договора:* аренда муниципального имущества – помещения, находящегося в муниципальной собственности, состоящего из 3 комнат(ы) в квартире (доме) общей площадью 67,0 кв.м., в том числе жилой 67,0 кв.м., по адресу: ул. Мира дом № 3, корпус № Б, квартира № 10, указанная в договоре как квартира № 12, для проживания в нем работников ООО «РЭС».

Предоставление в пользование ООО «РЭС» вышеуказанного имущества без проведения процедуры торгов, обязательной в соответствии с требованиями статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», привело к ограничению доступа к пользованию данным имуществом иным хозяйствующим субъектам, которые могли бы претендовать на право заключения соответствующего договора на равных условиях в конкурентной борьбе, участвуя в торгах. Данные ограничения могут иметь в качестве последствий необоснованные препятствия осуществления хозяйствующими субъектами своей деятельности на товарных рынках, на которых они могут осуществлять деятельность с использованием вышеуказанного имущества.

Доводы Администрации и ООО «РЭС» о том, что в п. Аносовский, находящийся в муниципальной собственности жилой фонд является пустующим, не исключают необходимость соблюдения требований статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции» при распоряжении муниципальным имуществом путем заключения договора аренды.

В возражениях на заключение об обстоятельствах дела от № ООО «РЭС» указало, что исходя из фактических обстоятельств дела, подтвержденных документами, договор коммерческого найма жилого помещения от 08.06.2015 № 5 заключен Администрацией с работником ООО «РЭС» <...> в пределах выделенных командировочных средств. По истечении срока найма 31 июля <...> сдал квартиру наймодателю согласно акту. Документы, подтверждающие обоснованность произведенных командировочных расходов были приобщены им к авансовому отчету и сданы в бухгалтерию предприятия в августе 2015 года и утверждены руководителем предприятия. Таким образом подтверждается юридический факт заключения договора найма с физическим лицом, работником предприятия, не требующий проведения конкурсных процедур и не нарушающий антимонопольное законодательство. Документального подтверждения заключения договора юридическим лицом - ООО «РЭС» с Администрацией на 08.06.2015 не имеется. Подтверждение фактического заключения договора <...> с Администрацией удостоверяется платежными документами по оплате договора найма, совершенного <...> в августе 2015 года. В письмах в феврале 2016 года о задолженности <...> по оплате задолженности за коммунальные услуги упоминается договор, заключенный физическим лицом - <...>. После направления в феврале 2016 года писем об оплате коммунальных услуг от администрации и КСБ за найм жилья, и отсутствием возможности оплаты в счет командировочных <...>, был подписан договор между ООО «РЭС» и Администрацией исключительно в целях оплаты задолженности с расчетного счета предприятия. Фактически договор найма между ООО «РЭС» и Администрацией является притворной сделкой, поскольку заключен лишь для вида, с намерением совершить обязательные действия, вытекающие из другого договору, и поскольку дважды договор на одно и тоже имущество не может быть заключен. Фактически указанный договор был создан только для совершения платежа по погашению задолженности, а не в целях предоставления в пользование имущества муниципального образования. Согласно пункту 2 статьи 170 ГК РФ притворная сделка, то есть сделка, которая совершена с целью прикрыть другую сделку, в том числе сделку на иных условиях, с иным субъектным составом, ничтожна. В связи с притворностью недействительной может быть признана лишь та сделка, которая направлена на достижение других правовых последствий и прикрывает иную волю всех участников сделки. Учитывая время возникновения необходимости создания притворного договора в целях погашения задолженности перед ОАО «КСБ» за предоставленные коммунальные услуги - не ранее февраля 2016 года, то указанный договор в соответствии с имеющимися в деле доказательствами надлежит

квалифицировать в соответствии со статьей 170 ГК РФ как притворный. Притворный договор не может рассматриваться как фактическое обстоятельство и нарушение антимонопольного законодательства, а именно нарушение статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции», при совершении притворного договора действия сторон направлены на правовые последствия, но не на те, что указаны в договоре. Притворные договоры совершаются с целью прикрыть другой договор, который стороны действительно имели в виду. Таким образом, составленный притворный договор в соответствии с положениями пункта 2 статьи 170 ГК РФ «Притворная сделка, то есть сделка, которая совершена с целью прикрыть другую сделку, в том числе сделку на иных условиях, ничтожна. К сделке, которую стороны действительно имели в виду, с учетом существа и содержания сделки применяются относящиеся к ней правила.» надлежит рассматривать по правилам и условиям договора, который был заключен <...>. 08.06.2015 по найму жилого помещения. Согласно статье 17.1 Закона «О защите конкуренции» при заключении договора с физическим лицом на аренду имущества, принадлежащего муниципальному образованию, проведение конкурсных процедур не требуется. Поскольку договор между Администрацией и ООО «РЭС» в силу пункта 2 статьи 170 ГК РФ является ничтожным, то в отношении ничтожного договора не может быть назначено административное расследование о нарушении антимонопольного законодательства. В связи с изложенным, ООО «РЭС» просило дело № А-17.1/19 2017 в отношении Администрации прекратить.

Указанные в возражениях ООО «РЭС» доводы подлежат отклонению поскольку исходя из ранее представляемых пояснений Администрации и ООО «РЭС» заключение указанными лицами договора аренды от 08.06.2015 было направлено на регламентацию отношений по пользованию объектом муниципальной собственности работниками общества для совершения оплаты за пользование. При этом с учетом указанных выше норм законодательства Российской Федерации объекты муниципального жилищного фонда могут передаваться в пользование хозяйствующим субъектам для предоставления данных объектов для проживания работников хозяйствующих субъектов, условия найма к таким отношениям не применяются. Вместе с тем, в соответствии с пунктом 2 статьи 425 ГК РФ стороны вправе установить, что условия заключенного ими договора применяются к их отношениям, возникшим до заключения договора, если иное не установлено законом или не вытекает из существа соответствующих отношений. Из обстоятельств заключения договора аренды от 08.06.2015, следует, что данный договор заключен сторонами позднее факта пользования объектом муниципальной собственности и распространен на период такого пользования. Следовательно, договор аренды от 08.06.2015 не может быть рассмотрен в качестве притворной сделки. Кроме того, независимо от наличия или отсутствия факта притворности указанного договора, данная сделка сама по себе совершена с нарушением установленного частью 1 статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции»

порядка, что является самостоятельным основанием признания ее ничтожной, основания для прекращения производства по делу отсутствуют.

На основании вышеизложенного Комиссия приходит к выводу, что действия Администрации по передаче в аренду ООО «РЭС» объекта муниципальной имущества - жилого помещения, находящегося в муниципальной собственности, состоящего из 3 комнат общей площадью 67 кв.м., в том числе жилой 67 кв.м., по адресу ул. Мира № 3, корпус № Б, квартира № 10 (по договору № 12), на основании договора аренды от 08.06.2015 без проведения процедуры торгов нарушают часть 1 статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции».

Вместе с тем, Комиссия приходит к выводу об отсутствии необходимости выдачи предписания по делу, в связи с тем, что на момент рассмотрения дела договор аренды от 08.06.2015 прекратил свое действие, переданное по данному договору имущество фактически возвращено Администрации.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 - 4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Амурского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать действия администрации Аносовского сельсовета по передаче в аренду ООО «Районные электрические сети» на основании договора аренды от 08.06.2015 без проведения процедуры торгов объекта муниципальной имущества - жилого помещения, находящегося в муниципальной собственности, состоящего из 3 комнат общей площадью 67 кв.м., в том числе жилой 67 кв.м., по адресу ул. Мира № 3, корпус № Б, квартира № 10 (указанная в договоре как квартира № 12), нарушающими часть 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. Предписание об устранении нарушения не выдавать.

3. Передать материалы дела о нарушении антимонопольного законодательства № А-17.1/19 2017 должностному лицу Амурского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении по факту нарушения антимонопольного законодательства.

Председатель комиссии

<...>

<...>

