

**Заявитель:**

Прокуратура Аскизского района

«...»

**Ответчик:**

Администрация Кызласского  
сельсовета Аскизского района  
Республики Хакасия

«...»

**Заинтересованное лицо:**

ООО «Чазой»

«...»

**РЕШЕНИЕ**

**по делу № 21-А-16**

г. Абакан

Резолютивная часть решения оглашена 01 июня 2017 года.

В полном объеме решение изготовлено 02 июня 2017 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Хакасия по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председатель комиссии: «...»;

Члены комиссии: «...»;

«...»;

«...»,

в присутствии представителя ответчика – главы Кызласского сельсовета Аскизского района Республик Хакасия «...», на основании Постановления Территориальной Избирательной комиссии Аскизского района от 17.09.2015 года № 208/1893-3,

в отсутствие представителей заявителя – Прокуратуры Аскизского района Республики Хакасия и представителя заинтересованного лица – ООО «Чазой», уведомленных о месте и времени рассмотрения дела № 21-А-16 надлежащим образом,

рассмотрев дело № 21-А-16, возбужденного 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,

- части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, выразившиеся в осуществлении действий (бездействий), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в части проведения открытого аукциона; заключения Договора о передаче в аренду недвижимого муниципального имущества от 16.08.2016 года № 8 не по концессионному соглашению,

#### УСТАНОВИЛА:

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.

Усмотрев в действиях Администрации Кызласского сельсовета Аскизского района Республики Хакасия признаки нарушения частей 1 и 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, Управлением Федеральной антимонопольной службы по Республике Хакасия Приказом от 02.09.2016 года № 236 возбуждено дело № 21-А-16.

Определением о назначении дела № 21-А-16 о нарушении антимонопольного законодательства к рассмотрению от 02.09.2016 года рассмотрение дела назначено на 03.10.2016 года.

Определением об отложении рассмотрения дела от 03.10.2016 года рассмотрение дела отложено на 16.11.2016 года.

Определением о продлении срока рассмотрения и об отложении рассмотрения дела № 21-А-16 от 16.11.2016 года рассмотрение дела отложено на 26.01.2017 года.

Определением об отложении рассмотрения дела № 21-А-16 от 26.01.2017 года в действиях ответчика Администрации Кызласского сельсовета Аскизского района Республики Хакасия также усмотрены признаки

нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с частью 2 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции предупреждение выдается лицам, указанным в части 1 настоящей статьи, в случае выявления признаков нарушения пунктов 3, 5, 6 и 8 части 1 статьи 10, статей 14.1, 14.2, 14.3, 14.7, 14.8 и 15 настоящего Федерального закона. Принятие антимонопольным органом решения о возбуждении дела о нарушении пунктов 3, 5, 6 и 8 части 1 статьи 10, статей 14.1, 14.2, 14.3, 14.7, 14.8 и 15 настоящего Федерального закона без вынесения предупреждения и до завершения срока его выполнения не допускается в редакции, действующей с 05.01.2016 года).

Выдача предупреждения в период рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства осуществляется комиссией по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в случае, если при рассмотрении такого дела установлены признаки нарушения пунктов 3, 5, 6 и 8 части 1 статьи 10, статей 14.1, 14.2, 14.3, 14.7, 14.8 и 15 настоящего Федерального закона, которые не были известны на момент возбуждения такого дела (положения части 3 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции).

Учитывая изложенное, в связи с наличием в указанных действиях Администрации Кызласского сельсовета признаков нарушения антимонопольного законодательства, предусмотренного частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции», Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Хакасия на основании статьи 39.1 Закона о защите конкуренции **26.01.2017 года выдало Администрации Кызласского сельсовета Предупреждение о прекращении действий (бездействия), которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства.** В соответствии с предупреждением Администрации Кызласского сельсовета необходимо принять меры, направленные на обеспечение конкуренции при передаче муниципального имущества комплекс объектов коммунальной инфраструктуры теплоснабжение, совершив действия по передаче указанного имущества по концессионным соглашениям, в соответствии с требованиями Закона о теплоснабжении, Закона о защите конкуренции.

Комиссия антимонопольного органа Определением об отложении рассмотрения дела № 21-А-16 от 26.01.2017 года отложила рассмотрение дела на 10.05.2017 года.

28.04.2017 года (входящий № 2695) в адрес Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Хакасия поступила информация об исполнении предупреждения. 03.04.2017 года Администрация Кызласского сельсовета Аскизского района Республики Хакасия на официальном сайте разместила извещение о проведении конкурса № 030417/12231043/01.

В соответствии с положениями части 7 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции при условии выполнения предупреждения дело о нарушении антимонопольного законодательства не возбуждается и

лицо, выполнившее предупреждение, не подлежит административной ответственности за нарушения антимонопольного законодательства в связи с его устранением.

Согласно пункту 1 части 1 статьи 48 Закона о защите конкуренции комиссия прекращает рассмотрение дела о нарушении антимонопольного законодательства в случае отсутствия нарушения антимонопольного законодательства в рассматриваемых комиссией действиях (бездействии).

Таким образом, дело № 21-А-16 о нарушении антимонопольного законодательства подлежит прекращению, в части наличия в действиях Администрации Кызласского сельсовета Аскизского района Республики Хакасия признаков нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, в связи с выполнением Предупреждения о прекращении действий (бездействия), которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства от 26.01.2017 года.

Согласно части 1 статьи 48.1 Закона о защите конкуренции перед окончанием рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства при установлении в действиях (бездействии) ответчика по делу нарушения антимонопольного законодательства комиссия принимает заключение об обстоятельствах дела.

В случае принятия заключения об обстоятельствах дела дело о нарушении антимонопольного законодательства подлежит отложению (положения части 3 статьи 48.1 Закона о защите конкуренции).

**10.05.2017 года комиссия антимонопольного органа приняла Заключение об обстоятельствах дела № 21-А-16** (в части наличия в действиях Администрации Кызласского сельсовета Аскизского района Республики Хакасия признаков нарушения частей 1 и 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции).

Положениями пункта 3 части 1.1 статьи 47 Закона о защите конкуренции установлено, что комиссия обязана отложить рассмотрение дела о нарушении антимонопольного законодательства в случае принятия заключения об обстоятельствах дела.

Определением об отложении рассмотрения дела № 21-А-16 от 10.05.2017 года рассмотрение дела отложено на 01.06.2017 года.

В ходе рассмотрения дела № 23-А-16 лицами, участвующими в деле, представлены следующие письменные пояснения.

В своих пояснениях, представленных на заседании комиссии 16.11.2016 года, Администрация Кызласского сельсовета Аскизского района Республики Хакасия пояснила следующее. В 2014 году был объявлен открытый аукцион на право заключения договора аренды котельной по адресу: с. Кызлас, ул. Курганная 6Б. Конкурс признан не состоявшимся. Договор был заключен с ООО «Чазой» как с единственным участником аукциона. Так как долгосрочный договор аренды подлежит

государственной регистрации, а право собственности на котельную еще не было оформлено, договор был заключен на 11 месяцев.

В июне месяце 2015 года от ООО «Чазой» поступило заявление о намерении продлить договор аренды и гарантийное письмо об оплате задолженности по арендной плате. По заявлению главы было заседание комиссии по проведению конкурсов и аукционов, по итогам которого было принято решение о продлении договора аренды с ООО «Чазой» на 11 месяцев.

В июле 2016 года объявлен открытый аукцион на право заключения договора аренды на котельную. Заявки на участие, в котором поступили от ООО «Чазой» и ООО «Талан». По итогам аукциона победителем признано ООО «Талан», с которым заключен договор аренды 16.08.2016 года.

**Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Хакасия рассмотрела представленные материалы, заслушала доводы, возражения и пояснения лиц, участвующих в деле № 21-А-16 о нарушении антимонопольного законодательства и установила 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).

**16.08.2016 года** по результатам проведенных торгов между Администрацией Кызласского сельсовета и ООО «Талан» заключен **Договор 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 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 16.08.2016 года № 8 действует с 16.08.2016 года до 15.08.2021 года.

**Изучив пояснения лиц, участвующих в деле № 21-А-16 о нарушении антимонопольного законодательства, исследовав материалы дела, комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Хакасия пришла к следующим выводам.**

1. 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).

**2.** 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 данные 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.

Следовательно, передача органами местного самоуправления прав владения и (или) пользования объектами водоснабжения, находящимися в муниципальной собственности, иначе как на основании договоров аренды или концессионных соглашений, заключенных по результатам конкурсных процедур, предусмотренных Законом о водоснабжении и Федеральным законом от 21.07.2005 года № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях», не допускается (Определение Верховного суда от 27.02.2017 года по делу № А46-492/2016).

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. Кроме того, заключение такого договора не соответствует

нормам частей 9 и 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

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.

На основании изложенного, в действиях Администрации Кызласского сельсовета Аскизского района Республики Хакасия имеются признаки нарушения частей 1 и 9 статьи 17.1 Закона 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.

В силу статьи 50 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства на основании решения по делу комиссия выдает предписание ответчику по делу. Предписание по делу о нарушении антимонопольного законодательства изготавливается одновременно с решением. Копия предписания немедленно направляется или вручается лицу, которому предписывается совершить определенные решением действия.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Хакасия, исследовав материалы дела № 21-А-16 о нарушении антимонопольного законодательства, принимает решение об отсутствии необходимости выдачи ответчику предписания по делу о нарушении антимонопольного законодательства.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 4 статьи 41, частью 1 статьи 49, 50 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

#### РЕШИЛА:

1. Признать Администрацию Кызласского сельсовета Аскизского района Республики Хакасия нарушившей части 1 и 9 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в части заключения Соглашения о передаче в аренду недвижимого муниципального имущества от 07.09.2015 года № 8 без организации и проведения торгов.

2. Прекратить рассмотрение дела № 21-А-16 о нарушении антимонопольного законодательства в отношении Администрации Кызласского сельсовета Аскизского района Республики Хакасия, возбужденного по признакам нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, в части осуществления действий (бездействий), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, а именно проведение открытого аукциона; заключение Договора о передаче в аренду недвижимого муниципального имущества от 16.08.2016 года № 8 не по концессионному

соглашению, в связи с выполнении предупреждения Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Хакасия.

3. Предписание по делу № 21-А-16 о нарушении антимонопольного законодательства Администрации Кызласского сельсовета Аскизского района Республики Хакасия не выдавать.

4. Передать материалы дела № 21-А-16 о нарушении антимонопольного законодательства должностному лицу Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Хакасия для решения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.

Председатель комиссии

«...»

Члены комиссии:

«...»

«...»

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в арбитражный суд.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.