

**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.