

РЕШЕНИЕ

г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Резолютивная часть решения оглашена «29» июня 2011 г.

В полном объеме решение изготовлено «12» июля 2011 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее - Челябинское УФАС России) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия) в составе:

Председателя Комиссии:	Сапрыкиной Н.В.	-	заместителя руководителя Челябинского УФАС России;
Членов Комиссии:	Соболевской Т.М.	-	начальника отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России;
	Заводской М.А.	-	главного специалиста-эксперта отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России,

рассмотрев дело № 106-07/10 по признакам нарушения Управлением имуществом Администрации Копейского городского округа (далее — Управление; ул. Ленина, 52, г. Копейск, 456618; далее — Управление) и ЗАО «Управляющая компания «Горводоканал» (далее — Управляющая компания; ул. С. Тюленина, 1, г. Копейск, 456620) части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Челябинское УФАС России поступило заявление граждан, в том числе, на неправомерные действия органов местного самоуправления Копейского городского округа при предоставлении в пользование муниципального имущества в целях обеспечения водоснабжением и водоотведением потребителей.

Из заявления следует, что Управляющей компании без проведения торгов передан имущественный комплекс с правом передачи его в субаренду, в результате чего закрыт доступ на рынок оказания услуг для других предприятий.

Согласно представленным в ходе рассмотрения заявления документам и информации между Управлением и Управляющей компанией заключены следующие договоры аренды муниципального имущества и дополнительные соглашения в целях обеспечения водоснабжением и водоотведением потребителей городского округа без проведения торгов, в том числе на основании части 4 статьи 53 Закона о защите конкуренции.

№ п/п	Дата и номер договора аренды помещения/дополнительного соглашения к договору аренды помещения	Наименование имущества (объекты)	Срок действия договора аренды помещения/дополнительного соглашения к договору аренды помещения
1	Договор № 11/7-08 от 01.01.2008	Здания — 56; Сооружения — 101; Силовое оборудование — 60; Приборы — 72; Рабочие машины — 274; Вычислительная техника — 50; Инвентарь — 3; Хозяйственный инвентарь — 50; Водопроводные сети — 1896;	с 01.01.2008 по 30.12.2008

		Канализационные сети — 1225.	
2	Соглашение № 1 от 01.10.2008 к договору № 11/7-8 от 01.01.2008	Исключено ранее переданное муниципальное имущество. Изложено в новой редакции: Здания — 19; Сооружения — 41; Силовое оборудование — 60; Приборы — 72; Рабочие машины — 274; Вычислительная техника — 50; Инвентарь — 3; Хозяйственный инвентарь — 50; Водопроводные сети — 1896; Канализационные сети — 1225.	с 01.01.2008
3	Соглашение № 3 от 2009 года к договору № 11/7-8 от 01.01.2008	Исключено: Вычислительная техника — 22; Хозяйственный инвентарь — 3; Силовое оборудование — 6; Рабочие машины — 41; Инвентарь — 1; Здания — 1.	с 01.07.2009
4	Договор № 11/20-09 от 01.08.2009	Здания — 18; Сооружения — 39; Силовое оборудование — 54; Приборы — 69; Рабочие машины — 231; Вычислительная техника — 32; Инвентарь — 4; Хозяйственный инвентарь — 46; Водопроводные сети — 1897; Канализационные сети — 1227.	с 01.08.2009 по 30.06.2010

Вместе с тем, Челябинским УФАС России установлено, что договор № 11/20-09 от 01.08.2009 заключен на условиях, отличных от ранее заключенного договора № 11/7-08 от 01.01.2008, поскольку при его заключении дополнительно передано муниципальное имущество.

Управляющей компанией были заключены договоры субаренды муниципального имущества, являющегося объектом договора № 11/20-09 от 01.08.2009. Торги на право заключения договоров субаренды муниципального имущества не проводились. Документы, свидетельствующие об обратном, отсутствуют.

Таким образом, в ходе рассмотрения представленных материалов в действиях Управления и Управляющей компании установлено наличие признаков нарушения части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

На заседаниях Комиссии представитель заявителя поддержал доводы, изложенные в заявлении, и дополнительно представил следующие письменные пояснения (вх. № 2687 от 15.03.2011, вх. № 6357 от 31.05.2011, вх. № 7638 от 29.06.2011).

1. Срок действия заключенного между Управлением и Управляющей компанией договора аренды № 46/18-08 недвижимого имущества, зарегистрированного 20.11.2008, в нарушение Закона о защите конкуренции составляет 25 лет.

2. В период с 01.01.2008 по 01.07.2009 Управляющая компания владела и пользовалась имуществом на основании договора аренды № 11/7-08. В соответствии с соглашением № 12 к указанному договору был произведен перерасчет арендной платы за весь период действия договора на основании Решения Собрания депутатов Копейского городского округа от 24.09.2008 № 161-МО. Соответственно, по мнению представителя заявителя, на 01.10.2008 просрочка по уплате арендной

платы Управляющей компанией составила более 9 месяцев, что является основанием для расторжения договора.

Дополнительное соглашение к договору № 11/7-08 от 01.01.2008 датировано 2009 г., действует с 16.06.2009, что позволяет также прийти к выводу о невнесении в срок (ежемесячно) арендной платы. При этом указанное соглашение подписано с нарушением требований муниципальных актов о предоставлении в Управление копии договора аренды, заключенного на текущий год с подтверждением отсутствия задолженности по арендной плате, поскольку Управление позволило Управляющей компании погасить задолженность по арендной плате за прошедший год.

Кроме того, в соответствии с договором № 11/7-08 Управляющая компания обязана за свой счет производить текущий и капитальный ремонт. При рассмотрении настоящего дела представитель Управляющей компании утверждал, что такой ремонт за свой счет не производится. Указанные обстоятельства также являются основанием для расторжения договора.

В подтверждение внесения арендной платы по договорам аренды и субаренды в материалы настоящего дела представлены незаверенные кредитными организациями, казначейством документы (электронные копии) — без выписок по счету. Указанные документы не доказывают факта внесения какой-либо платы, так как при отсутствии денежных средств на счете платежные поручения могут быть оставлены без исполнения.

Таким образом, на дату заключения договора № 11/20-09 — 01.08.2009 Управляющая компания не соответствовала условиям части 4 статьи 53 Закона о защите конкуренции.

3. Договоры № 11/146-07 от 26.12.2006, № 11/7-08 от 01.01.2008 и № 11/20-09 от 01.08.2009 противоречат законодательству о размещении заказов. В частности, указанными договорами закреплено право за Управляющей компанией с согласия собственника производить неотделимые улучшения арендуемого имущества. После расторжения договора или прекращения договорных отношений стоимость указанных неотделимых улучшений должна быть возвращена ЗАО «Управляющая компания «Горводоканал». Для определения суммы возврата денежных средств по окончании действия договора Управляющая компания должна представлять в Управление отчет о выполненных работах и стоимости, затраченной на улучшения. Тем самым, нарушен порядок осуществления закупок товаров для муниципальных нужд.

4. В материалах настоящего дела отсутствует согласие собственника на сдачу имущества, являющегося объектом договора № 11/20-09, в субаренду, поскольку письмо № 11-6985 Управления выдано только после заключения договоров субаренды муниципального имущества, а именно 05.11.2009, и не содержит перечня имущества, передаваемого в субаренду.

5. Наличие посредника между компаниями, непосредственно обслуживающими абонентов, и неэффективное использование имущества влияет на ежегодное повышение тарифов на водоснабжение.

Из представленных договоров не следует увеличение Управлением и Управляющей компанией цены отремонтированного на сумму 119376554 рубля муниципального имущества для расчета арендной платы, что нарушает права муниципального образования. Управляющей компанией получено более 200000000 рублей от застройщиков новых домов. Однако эти обстоятельства не оказали влияния на величину арендной платы и тарифов.

Схема установления «Водосбытам» единых тарифов на территории городского округа неправомерна, законодательством не предусмотрена, приводит к неверному исчислению и завышению тарифов для жителей города.

6. Управляющая компания пользуется льготными коэффициентами при получении муниципального имущества, однако самостоятельно водопроводные и канализационные сети не обслуживает. Вместе с тем, на льготных условиях сдается в аренду имущество, которое не имеет отношения к обслуживанию сетей (например, велотренажеры), и имущество, которое фактически не используется организацией, а сдается в субаренду. При этом льготными условиями может пользоваться только Управляющая компания.

Отсутствие целевого использования имущества арендатором лишает его права на использование указанных коэффициентов.

При установлении Управляющей компании понижающих коэффициентов для исчисления арендной платы для организаций, обслуживающих объекты инженерной инфраструктуры города, не соблюдены цели введения преференций, не получено согласие антимонопольного органа.

7. Предмет договора № 11/7-08 изменялся после его заключения. Сдача дополнительного имущества не соответствует статье 17.1 Закона о защите конкуренции.

8. Существование группы лиц: Управляющая компания и «Водосбыты» преследует цели получения имущества в аренду без проведения торгов и является незаконным, нарушающим антимонопольное законодательство.

Представители Управления представили письменные пояснения (от 06.12.2010 исх. № 9867-пс, от 21.01.2011 исх. № 456-ж, от 14.03.2011 исх. № 2809-ж, от 05.04.2011 исх. № 3871-пс, от 27.06.2011 исх. № 8105-пс) и на заседаниях Комиссии отметили следующее.

В период с 2006 по 2008 гг. договорами аренды предусматривалась передача имущества в субаренду без согласия арендодателя. В 2009 году передача имущества в субаренду проведена по согласованию с арендодателем (исх. № 1169-85 от 05.11.2009).

Торги на право заключения договора аренды муниципального имущества не проводились в связи с тем, что Управляющая компания предоставила документы, подтверждающие, что арендатор является субъектом малого и среднего предпринимательства. Договор заключен на основании статьи 53 Закона о защите конкуренции.

Муниципальное имущество (4 объекта вычислительной техники и 2 объекта инвентаря), предоставленное в аренду Управляющей компании по договору № 11/20-09 от 01.08.2009, ранее были учтены в договоре аренды имущества № 11/7-08 от 2008 в приложениях №№ 4, 5, 8.

На основании пункта 8 части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции Управляющей компании дополнительно переданы в аренду водопроводная (1 объект) и канализационная (2 объекта) сети без проведения торгов, так как указанные сети имеют технологическую связь с объектами инженерно-технического обеспечения, переданными ранее в аренду Управляющей компании, и являются ее частью, что подтверждается соответствующими техническими условиями Управляющей компании на водоснабжение и канализование, разрешением на ввод объекта в эксплуатацию канализационного коллектора, схемой водопроводов и коллекторов централизованных систем коммунального водоснабжения и коммунального водоотведения (канализации) городского округа, исполнительными схемами съемки канализационного коллектора, водяной сети, информационным письмом заместителя Главы Администрации Копейского городского округа по вопросам градостроительства, экономического развития и инвестиций от 11.03.2011 исх. № 2769-пс.

На 01.08.2009 задолженность за аренду муниципального имущества у Управляющей компании составляла 168333, 13 рублей, в том числе пени 112326, 74 рублей. В адрес Управления 10.06.2009 направлено обращение Управляющей компании о предоставлении отсрочки платежей по договору аренды имущества в срок до 25.12.2009 в связи с проведением работ по выносу канализационного коллектора. До 25.12.2009 указанная задолженность была погашена, что подтверждается платежными поручениями.

При расчете арендной платы Управление руководствуется Методикой расчета арендной платы за муниципальное имущество, являющейся приложением № 1 к Положению о порядке сдачи в аренду, определении величины арендной платы за пользование муниципальным имуществом и установлении базовой ставки арендной платы за пользование нежилыми зданиями, помещениями, утвержденному Решением Собрании депутатов Копейского городского округа от 25.11.2009 (далее — Методика).

Управляющая компания является предприятием, обслуживающим объекты инженерной

инфраструктуры города в связи с чем при передаче ей имущества в аренду учтены следующие корректировочные коэффициенты и положения Методики:
К6 = 0, 2 (здания ВНС, озонаторные и насосные станции) - приложение № 3 к Методике;
К6 = 0, 4 (административные и иные здания (гаражи, бытовые помещения, ангары) - приложение № 3 к Методике;
часть 4 Методики (недвижимое имущество - сооружения, передаточные устройства);
часть 3 Методики (движимое имущество).

Дополнительным соглашением в 2010 году к договору № 46/18-08 от 2008 был изменен срок действия договора аренды до 2015 года.

В настоящий момент между Управлением и Управляющей компанией действует договор № 11/20-10 от 01.10.2010 на основании статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Представитель Управляющей компании представил письменные пояснения (14.03.2011 исх. № 01/240, 03.05.2011 исх. № 01/494) и на заседаниях Комиссии отметил следующее.

Управляющая компания осуществляет эксплуатацию систем коммунальной инфраструктуры для извлечения выгоды (сдаст в субаренду, осуществляет управление, контроль и т.д.).

Системы коммунальной инфраструктуры непосредственно используются для оказания услуг в целях обеспечения водоснабжения и водоотведения.

Управляющая компания относится к организациям коммунального комплекса также по иным основаниям (содержание и ремонт переданного в аренду имущества, зачисление на учет за балансом компании объектов, не переданных в аренду и др.).

Поскольку централизованные системы водоснабжения и водоотведения являются совокупностью технологически связанных между собой объектов, то при наличии долгосрочного договора на часть объектов, заключен договор аренды на новый срок без проведения торгов.

Оснований для расторжения ранее заключенных договоров аренды муниципального имущества не имелось.

Договоры субаренды муниципального имущества, являющегося объектом договора от 01.08.2009, заключены без проведения торгов на основании статьи 53 Закона о защите конкуренции. При этом, дополнительно предоставленное имущество, которое ранее не было объектами договорных отношений, является частью технологической цепи соответствующих систем водоснабжения и водоотведения, месторасположения которого не изменялось, привязано к определенной территории и находилось в фактическом ведении соответствующих организаций.

На 01.08.2009 у субарендаторов муниципального имущества имелась задолженность по арендной плате, которая указана в письмах Управляющей компании от 03.05.2011 исх. № 01/494 и от 28.06.2011 исх. № 01/779.

Таким образом, по мнению представителя Управляющей компании, действия ответчика не противоречат части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции и настоящее дело подлежит прекращению.

Изучив материалы дела, заслушав доводы и объяснения лиц, участвующих в деле, Комиссия пришла к следующим выводам.

1. В действиях Управления по заключению договора № 11/20-09 от 01.08.2009 отсутствует нарушение части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

1.1. Пункт 8 части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции (в редакции Федерального закона от 17.07.2009 № 173-ФЗ) допускает возможность заключения договоров аренды государственного или муниципального имущества без проведения торгов с лицом, обладающим правами владения и (или)

пользования сетью инженерно-технического обеспечения, в случае, если передаваемое имущество является частью соответствующей сети инженерно-технического обеспечения и данная часть сети и сеть являются технологически связанными в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности.

В соответствии с пунктом 2 Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.02.2006 № 83, технологически связанные сети — принадлежащие на праве собственности или ином законном основании организациям сети инженерно-технического обеспечения, имеющие взаимные точки присоединения и участвующие в единой технологической системе электро-, тепло-, газо-, водоснабжения или водоотведения.

Соответственно, положение пункта 8 части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции распространяется на случаи передачи участков сетей инженерно-технического обеспечения, без которых технологически невозможно обеспечить электро-, тепло-, газо-, водоснабжение и водоотведение соответствующих потребителей.

При заключении Управлением договора № 11/20-09 от 01.08.2009 Управляющей компании дополнительно передано муниципальное имущество — водопроводные (1 объект) и канализационные сети (2 объекта), которое не являлось объектом ранее заключенного договора № 11/7-08 от 01.01.2008.

Исследовав представленные Управлением и Управляющей компанией документы, Комиссия приходит к выводу о том, что дополнительно переданные сети являются частью сети инженерно-технического обеспечения, правами владения и пользования которой обладала Управляющая компания по договору № 11/7-08 от 01.01.2008, и данные дополнительные сети и сеть являются технологически связанными.

Комиссия также принимает во внимание доводы Управления о том, что муниципальное имущество (4 объекта вычислительной техники и 2 объекта инвентаря), предоставленное в аренду Управляющей компании по договору № 11/20-09 от 01.08.2009, ранее были учтены в договоре № 11/7-08 от 2008 года в приложениях №№ 4, 5, 8.

Таким образом, в указанных действиях Управления отсутствует нарушение антимонопольного законодательства.

1.2. На основании части 4 статьи 53 Закона о защите конкуренции до 1 июля 2015 года разрешается заключение на новый срок без проведения торгов договоров аренды государственного или муниципального имущества и заключенных до 1 июля 2008 года с субъектами малого или среднего предпринимательства, при условии отсутствия на момент заключения такого договора аренды на новый срок оснований для его досрочного расторжения, предусмотренных гражданским законодательством.

1.2.1 Согласно пункту 7.2.5 договора № 11/7-08 от 2008 года основанием досрочного его расторжения по требованию арендодателя является невнесение арендодателем более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа арендной платы. Размер ежемесячной арендной платы по указанному договору составлял более 100000 рублей.

На момент заключения договора № 11/20-09 - 01.08.2009 задолженность за аренду муниципального имущества у Управляющей компании составляла 168333, 13 рублей, в том числе пени 112326, 74 рублей.

Указанные обстоятельства позволяют Комиссии прийти к выводу о том, что арендодателем не допускалось невнесение более двух раз подряд арендной платы по договору № 11/7-08 от 2008 года.

Таким образом, Комиссией не могут быть приняты во внимание доводы представителя заявителя о

наличия оснований для расторжения договора № 11/7-08 от 2008 года по указанным обстоятельствам.

1.2.2. Доводы представителя заявителя о том, что на дату заключения договора № 11/20-09 — 01.08.2009 Управляющая компания не соответствовала условиям части 4 статьи 53 Закона о защите конкуренции поскольку не производила текущий и капитальный ремонт по договору № 11/7-08 от 2008 года, не могут быть приняты Комиссией во внимание, поскольку в материалах настоящего дела имеются отчеты о выполненной работе по капитальному ремонту Управляющей компанией за 2008-2009 гг.

1.2.3. Доводы представителя заявителя о том, что договоры № 11/146-07 от 26.12.2006, № 11/7-08 от 01.01.2008 и № 11/20-09 от 01.08.2009 противоречат законодательству о размещении заказов, не могут быть приняты Комиссией во внимание по следующим основаниям.

Отношения, связанные с исполнением договоров аренды муниципального имущества, не регулируются законодательством о размещении заказов, поскольку не являются государственными или муниципальными нуждами, обеспечиваемыми за счет бюджетных средств.

1.3. Комиссией не установлено, что действия Управления по применению корректировочных коэффициентов при расчете Управляющей компании арендной платы могли привести или приводят к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Доказательств обратного заявителями не представлено.

Указанный вопрос может быть рассмотрен в судебном порядке, в случае нарушения прав и законных интересов заявителей.

Корректировочные коэффициенты, предусмотренные Методикой, по своей природе не являются муниципальными преференциями, поскольку их применение не обеспечивает отдельным хозяйствующим субъектам более выгодные условия деятельности на определенном товарном рынке. Так, согласно Методике при расчете арендной платы к арендаторам, осуществляющим деятельность на одном товарном рынке (например: для автотранспортных предприятий; для предприятий, осуществляющих техническое обслуживание объектов благоустройства; для организаций, обслуживающих жилищный фонд, объекты инженерной инфраструктуры города и др), применяются равные значения коэффициента. В связи с этим действия Управления по применению Методики и корректировочных коэффициентов не могут быть рассмотрены на предмет наличия признаков нарушения антимонопольного законодательства при предоставлении муниципальных преференций.

2. В действиях Управляющей компании по заключению 01.08.2009 договоров №№ 1/БАЖ, 1/ОКТ, 1/СЕВ, 1/СТА, 1/ВОС, 1/ЦЕН, 1/ПАР, 1/ЦЕН, 1/КИР, 1/ЖЕН, 1/СЕВ, 1/ЗАП, 1/ПОТ, 1/ГОР субаренды муниципального имущества, являющегося объектом договора № 11/20-09 от 01.08.2009, отсутствует нарушение части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, поскольку указанные договоры субаренды муниципального имущества правомерно заключены на основании части 4 статьи 53 Закона о защите конкуренции. Обратного заявителями не представлено.

Комиссия соглашается с доводом представителя заявителя о том, что на момент заключения указанных договоров отсутствовало согласие собственника имущества. Однако указанное обстоятельство не могло привести к ограничению, устранению и недопущению конкуренции.

3. Комиссией не установлено предоставление Управлением после вступления в силу статьи 17.1 Закона о защите конкуренции по договору № 11/7-08 от 2008 года дополнительного имущества, ранее не являвшегося объектом заключенных с Управляющей компанией договоров аренды, в связи с чем не могут быть приняты во внимание соответствующие доводы представителя заявителя о нарушении антимонопольного законодательства.

4. Срок действия заключенного между Управлением и Управляющей компанией договора аренды № 46/18-08 недвижимого имущества, зарегистрированного 20.11.2008, составляет 25 лет.

Согласно пояснениям Управления и Управляющей компании дополнительным соглашением в 2010 году к договору № 46/18-08 от 2008 был изменен срок действия договора аренды до 2015 года. В связи с чем Комиссия не находит оснований для рассмотрения указанных действий Управления на предмет соблюдения требований антимонопольного законодательства.

5. По вопросам неправомерных действий юридических лиц, оказывающих услуги водоснабжения и водоотведения в Копейском городском округе, а также обоснованности установленных тарифов на данные услуги Челябинским УФАС России заявителям дан ответ от 20.12.2010 исх. № 11416/07.

На основании изложенного, Комиссия приходит к выводу о наличии предусмотренных частью 1 статьи 48 Закона о защите конкуренции оснований для прекращения рассмотрения дела в отношении Управления и Управляющей компании.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 3 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

Прекратить рассмотрение дела № 106-07/10, возбужденное по признакам нарушения Управлением и Управляющей компанией части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, в связи с отсутствием нарушения антимонопольного законодательства в рассматриваемых Комиссией действиях.

Председатель Комиссии Н.В. Сапрыкина

Члены Комиссии Т.М. Соболевская

М.А. Заводская

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