

## **РЕШЕНИЕ № 21/ов**

Резолютивная часть решения оглашена 31 октября 2014 года

Решение в полном объеме изготовлено 18 ноября 2014 года

г.

Саратов

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Саратовской области по рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства в составе:

1. ... – руководитель управления, Председатель Комиссии;
2. ... – начальник отдела контроля органов власти, член Комиссии;
3. ... – старший государственный инспектор отдела контроля органов власти, член Комиссии,

рассмотрев дело № 21/ов по признакам нарушения администрацией муниципального образования город Красный Кут Краснокутского муниципального района Саратовской области, администрацией Краснокутского муниципального района Саратовской области ч.1 ст. 15, ч. 1 ст. 17.1, ч. 1 ст. 20 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту – Закон о защите конкуренции),

### **УСТАНОВИЛА:**

По результатам проверки, проведенной в отношении администрации муниципального образования город Красный Кут Краснокутского муниципального района Саратовской области, Саратовским УФАС России был выявлен факт заключения администрацией муниципального образования город Красный Кут Краснокутского муниципального района Саратовской области (далее по тексту – Краснокутской городской администрацией) договора аренды № 1-2013 от 09.07.2013 с ООО «Теплоэнерго» без соблюдения требований ч. 1 ст. 15, ч. 1 ст. 17.1, ч. 1 ст. 20 Закона о защите конкуренции.

27.05.2014 Саратовским УФАС России было возбуждено дело № 21/ов о нарушении антимонопольного законодательства в отношении Краснокутской городской администрации.

Определением Саратовского УФАС России от 18.08.2014 в качестве ответчика по делу № 21/ов о нарушении антимонопольного законодательства была привлечена администрация Краснокутского муниципального района Саратовской области (далее по тексту – администрация Краснокутского района), в связи с заключением дополнительного соглашения № 1/2014 от 01.01.2014 к договору № 1-2013 от 09.07.2013 с ООО «Теплоэнерго» без получения предварительного согласия в письменной форме антимонопольного органа и без проведения торгов.

Изучив представленные документы и материалы, заслушав и исследовав доказательства и объяснения сторон по делу, проведя анализ и оценку обстоятельств дела, Комиссия пришла к следующим выводам.

Согласно представленной администрацией Краснокутского района информации, 4 июля 2008 года состоялся открытый конкурс на определение организации для заключения договоров аренды недвижимого имущества и оборудования (котельных). Предмет конкурса: заключение договора аренды недвижимого имущества и оборудования с целью использования имущества, направленное на обеспечение теплоснабжения, горячего водоснабжения потребителей.

На конкурс было выставлено следующее имущество: котельная № 1, г. Красный Кут, ул. Рабочая, 29Б, стартовая цена в месяц без НДС – 64381, 83 коп.; котельная № 2, г. Красный Кут, ул. Комсомольская, 38А, стартовая цена в месяц без НДС – 43711, 95 руб.; котельная № 3, г. Красный Кут, ул. Советская, 70, стартовая цена в месяц без НДС – 35427, 03 руб.; котельная № 5, г. Красный Кут, ул. Коммунистическая, 5А, стартовая цена в месяц без НДС – 63493,59 руб.; котельная № 6, г. Красный Кут, ул. Территория ЦРБ, д. 8а, стартовая цена в месяц без НДС – 59239, 18 руб.; котельная № 7, Краснокутский район, пос. Семенной, пер. Тихий, 6, стартовая цена в месяц без НДС – 40109, 97 руб.; котельная № 8, г. Красный Кут, пер. Заречный, д. 8А, стартовая цена в месяц без НДС – 34980, 71 руб.; котельная № 9 пос. Загородный, ул. Центральная, д. 2Б, стартовая цена в месяц без НДС – 149665, 93 руб.; котельная № 10, г. Красный Кут, туп. Краснокутский, 14А, стартовая цена в месяц без НДС – 30869, 48 руб.; котельная № 11 г. Красный Кут, ул. Войтенко, д. 8А, стартовая цена в месяц без НДС – 81423, 14 руб.; котельная № 12 г. Красный Кут, терр. Студгородок, д. 25/2, начальная цена в месяц без НДС – 35994, 21 руб.; котельная № 13, г. Красный Кут, ул. Пушкина, 4А, стартовая цена в месяц без НДС – 18570, 91 руб.

В соответствии с итогами проведения открытого конкурса по передаче права аренды недвижимого муниципального имущества и оборудования от 04.07.2008 и постановлением главы администрации Краснокутского района от 14.07.2008 № 704 «Об утверждении Протокола об итогах проведения закрытого конкурса на право аренды недвижимого имущества и оборудования» ООО «Теплоэнерго» выиграло конкурс, предложив следующий размер арендной платы: котельная № 1 – 64500 руб., котельная № 6 – 59400 руб., котельная № 8 – 35000 руб., котельная № 9 – 53200 руб., котельная № 11 – 81500 руб., котельная № 12 – 36000 руб., котельная № 13 – 18700 руб.

Таким образом, размер арендной платы по котельной № 9, указанный в итоговом протоколе (53200 руб.), отличается в меньшую сторону от размера стартовой цены в месяц, указанной в извещении о проведении открытого конкурса - 149665, 93 руб.

08.07.2008 по результатам конкурса администрацией Краснокутского района заключен договор аренды недвижимого муниципального имущества и оборудования б/н с ООО «Теплоэнерго», в соответствии с п. 1.1 которого ООО «Теплоэнерго» были переданы *объекты недвижимости*, указанные в приложении № 1 к данному договору: объекты недвижимого имущества и оборудования по котельным № № 1, 6, 8, 9, 11, 12, 13. Срок действия договора установлен до 08.07.2013.

Муниципальное имущество было передано администрации Краснокутского

района ООО «Теплоэнерго» на основании акта приема-передачи арендуемого муниципального имущества и оборудования от 08.07.2008 (Приложение № 3 к договору от 08.07.2008).

Согласно п. 3.1 договора стартовый размер арендной платы за месяц за недвижимое имущество и оборудование определяется согласно методике определения размера арендной платы, утверждаемой решением Совета ОМО района на соответствующий год. **Размер арендной платы за месяц составляет 348 300,00 руб.**

При этом, в п. 3.4 договора от 08.07.2008 указано, что сумма арендной платы за арендованное имущество, выплачиваемая арендатором, определяется расчетом арендной платы за пользование имуществом (Приложение № 2 к договору).

Согласно расчету арендной платы, приложенному к договору от 08.07.2008, размер арендной платы за месяц за недвижимое имущество и оборудование составляет: котельная № 1 – 35283,24 руб.; котельная № 6 – 30581,85 руб.; котельная № 8 – 16968,77 руб.; котельная № 9 – 21563,68 руб.; котельная № 11 – 40511,27 руб.; котельная № 12 – 22950,82 руб.; котельная № 13 – 10579,12 руб. (итого: 178438,85 руб.)

Таким образом, размер арендной платы, указанный в п. 3.1 договора - 348300,00 руб., отличается от размера арендной платы, оплачиваемой обществом, согласно приложению к договору - 178438,85 руб.

Согласно дополнительному соглашению б/н и б/д к договору аренды от 08.07.2008 Краснокутской городской администрацией и ООО «Теплоэнерго» в п. 3.6 договора были внесены изменения, согласно которым оплата по договору может производиться «иными способами по согласованию сторон, в том числе взаиморасчетами при капитальном ремонте, техническом улучшении или при замене арендатором имущества или оборудования арендодателя».

Дополнительным соглашением от 11.01.2010 между Краснокутской городской администрацией и ООО «Теплоэнерго», на основании решения Краснокутского городского Совета депутатов «О списании муниципального имущества», из перечня передаваемого в аренду недвижимого имущества и оборудования была исключена котельная № 13, расположенная по адресу: Саратовская область, г. Красный Кут, ул. Пушкина, с имуществом и оборудованием.

Согласно п. 2 данного соглашения размер арендной платы за месяц составил 329600 рублей. При этом, арендная плата за котельную № 13 по договору аренды составляла - 10579,12 руб., следовательно, без учета арендной платы за котельную № 13, общая сумма арендной платы должна была составить 337720,88 руб. (348 300,00-10579,12).

Согласно п. 7.1 договора б/н от 08.07.2008 срок действия договора установлен до 08.07.2013.

09.07.2013 между Краснокутской городской администрацией и ООО «Теплоэнерго» заключен договор аренды муниципального имущества и оборудования № 1-2013, в соответствии с п. 1.1 которого ООО «Теплоэнерго» были переданы объекты электротехнического хозяйства, указанные в приложении № 1 к

данному договору, а именно: котельные №№ 1, 6, 8, 9, 11, 12 вместе с оборудованием.

Срок действия договора аренды № 1-2013 от 09.07.2013 - 5 лет (п. 6 договора).

Муниципальное имущество было передано Краснокутской городской администрацией ООО «Теплоэнерго» на основании акта приема-передачи арендуемого муниципального имущества и оборудования № 01-2013 от 09.07.2013 (Приложение № 2 к договору от 09.07.2013).

В соответствии с п. 4.3 договора № 1-2013 стоимость арендной платы за арендуемое имущество **в месяц составляет 191 435 рублей 40 копеек**. Данная сумма состоит из арендной платы за здания котельных - 108250,0 руб. и арендной платы за использование муниципального имущества (оборудования) котельных – 83185,4 руб.

Пунктом 4.1 договора № 1-2013 установлено, что Арендатор обязуется производить оплату за арендованное имущество 1 раз в шесть месяцев в объеме, указанном в п. 4.3 договора. По соглашению сторон возможен иной способ, предусмотренный ст. 614 ГК РФ.

В соответствии с ч. 9 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции по истечении срока договора аренды, указанного в [частях 1](#) и [3](#) настоящей статьи, 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.

При этом, согласно информации, представленной Администрацией Краснокутского района и ООО «Теплоэнерго», оплата по договорам аренды от 08.07.2008 и от 09.07.2013 производилась путем взаимозачетов по актам на выполнение работ-услуг. ООО «Теплоэнерго» направляло в адрес Краснокутской городской администрации, администрации Краснокутского района письма о согласовании проведения обществом капитального ремонта, технического улучшения или замены арендатором имущества или оборудования арендодателя, в счет арендной платы, между сторонами составлялись акты о приемке выполненных работ и акты сверки взаимных расчетов.

Администрация Краснокутского района представила информацию о проведении оценки рыночной стоимости нежилых зданий и оборудования котельный №№ 1, 6, 8, 9, 11, 12.

Однако, в соответствии с пояснениями представителя администрации

Краснокутского района и представленными документами (исх. от 15.08.2014 № 2850) расчет арендной платы за использование муниципального имущества и оборудования, переданного по договору аренды № 1-2013 от 09.07.2013 Краснокутской городской администрацией ООО «Теплоэнерго», производился по формуле, установленной в методике определения арендной платы за пользование муниципальным имуществом, кроме зданий и нежилых помещений муниципальной собственности, утвержденной решением Краснокутского городского Совета депутатов № 326 от 23.11.2012.

Таким образом, размер арендной платы по договору № 1-2013 от 09.07.2013 рассчитан без учета произведенной рыночной оценки стоимости муниципального имущества.

Соответственно, довод администрации Краснокутского района о том, что договор аренды № 1-2013 от 09.07.2013 заключен Краснокутской городской администрацией на новый срок с прежним арендатором в соответствии с частью 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции (письмо исх. от 19.06.2014 № 2059) не может быть принят во внимание.

На момент заключения дополнительного соглашения от 11.01.2010 к договору б/н от 08.07.2008 действовал Закон о защите конкуренции (в редакции от 27.12.2009).

Согласно п. 20 ст. 4 Закона о защите конкуренции государственные или муниципальные преференции - предоставление федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями отдельным хозяйствующим субъектам преимущества, которое обеспечивает им более выгодные условия деятельности, путем передачи государственного или муниципального имущества, иных объектов гражданских прав либо путем предоставления имущественных льгот.

В соответствии со ст. 20 Закона о защите конкуренции федеральный орган исполнительной власти, орган государственной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления, иные осуществляющие функции указанных органов органы или организации, имеющие намерение предоставить государственную или муниципальную преференцию, подают в антимонопольный орган заявление о даче согласия на предоставление такой преференции по форме, определенной федеральным антимонопольным органом.

Следовательно, заключение договора аренды нежилого помещения № 1-2013 от 09.07.2013 было осуществлено администрацией муниципального образования «Город Красный Кут» Краснокутского муниципального района Саратовской области с нарушением требований, установленных ч.1 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции.

Таким образом, в данном случае, распоряжение муниципальным имуществом произошло не посредством проведения торгов, а прямым волеизъявлением органа местного самоуправления, что противоречит требованиям Закона о защите конкуренции.

Передача муниципального имущества конкретному хозяйствующему субъекту без

получения предварительного согласия антимонопольного органа, либо без проведения торгов создает для данного субъекта преимущественные условия в получении указанного имущества во временное владение и (или) пользование и препятствует доступу к муниципальному ресурсу неопределенного круга лиц, которые также могут иметь намерение приобрести вышеозначенные права в отношении данного имущества.

Согласно п. 1 постановления Пленума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» в случаях, предусмотренных законом (например, [пунктами 1 и 3 статьи 17.1](#) Федерального закона «О защите конкуренции», [статьями 30 - 30.2](#) Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ), [статьей 74](#) Лесного кодекса Российской Федерации), договор аренды в отношении государственного или муниципального имущества может быть заключен только по результатам проведения торгов.

В связи с этим договор аренды названного имущества, заключенный на новый срок без проведения торгов, является ничтожным ([статья 168](#) ГК РФ), равно как и соглашение о продлении такого договора.

Вместе с тем договор аренды государственного или муниципального имущества может быть возобновлен на неопределенный срок в порядке, предусмотренном [пунктом 2 статьи 621](#) ГК РФ, если этот договор заключен до вступления в силу закона, требующего обязательного проведения торгов для заключения договора аренды ([статья 422](#) ГК РФ).

Исходя из изложенной выше позиции Пленума ВАС РФ договор аренды № 1-2013 от 09.07.2014 является ничтожным в силу закона, так как был заключен с нарушением норм Закона о защите конкуренции.

Решением Краснокутского городского Совета депутатов № 337 от 29.08.2013 Краснокутская городская администрация ликвидирована.

Полномочия по распоряжению имуществом муниципального образования город Красный Кут Краснокутского муниципального района Саратовской области переданы администрации Краснокутского муниципального района Саратовской области на основании решения Краснокутского городского Совета депутатов № 29 от 23.12.2013.

01.01.2014 между администрацией Краснокутского муниципального района Саратовской области и ООО «Теплоэнерго» заключено дополнительное соглашение № 1/2014 к договору аренды муниципального имущества и оборудования № 1-2013 от 09.07.2013, согласно которому стороной по договору – «Арендодателем» становится администрация Краснокутского муниципального района Саратовской области.

Таким образом, администрация Краснокутского муниципального района Саратовской области, заключив дополнительное соглашение № 1/2014 от 01.01.2014 продолжила правоотношения по договору № 1-2013 от 09.07.2013, заключенному Краснокутской городской администрацией без получения предварительного согласия в письменной форме антимонопольного органа и без

проведения торгов.

Таким образом, непроведение торгов администрацией Краснокутского муниципального района Саратовской области при распоряжении муниципальным имуществом, а именно: котельная № 1 с оборудованием, расположенная по адресу: Саратовская область, г. Красный Кут, ул. Рабочая, 29Б; котельная № 6 с оборудованием, расположенная по адресу: Саратовская область, г. Красный Кут, ул. Территория ЦРБ, д. 8а; котельная № 8 с оборудованием, расположенная по адресу: Саратовская область, г. Красный Кут, пер. Заречный, д. 8А; котельная № 9 с оборудованием, расположенная по адресу: Саратовская область, пос. Загородный, ул. Центральная, д. 2Б; котельная № 11 с оборудованием, расположенная по адресу: Саратовская область, г. Красный Кут, ул. Войтенко, д. 8А; котельная № 12 с оборудованием, расположенная по адресу: Саратовская область, Краснокутский район, пос. Зооветтехникум, Студгородок, д. 25/2, несогласование предоставления муниципальной помощи (преференции) с антимонопольным органом, привело к предоставлению преимущества ООО «Теплоэнерго» на рынке операций с недвижимым имуществом Саратовской области, и нарушает требования ч. 1 статьи 15, ч. статьи 17. 1, ч. 1 статьи 20 Закона о защите конкуренции.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1, 4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции,

#### **РЕШИЛА:**

1. Признать администрацию Краснокутского муниципального района Саратовской области нарушившей часть 1 статьи 15, часть 1 статьи 17.1, часть 1 статьи 20 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».
2. Выдать администрации Краснокутского муниципального района Саратовской области предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства:

2.1. В срок до 13 апреля 2015 года обеспечить возврат муниципального имущества, а именно: котельная № 1 с оборудованием, расположенная по адресу: Саратовская область, г. Красный Кут, ул. Рабочая, 29Б; котельная № 6 с оборудованием, расположенная по адресу: Саратовская область, г. Красный Кут, ул. Территория ЦРБ, д. 8а; котельная № 8 с оборудованием, расположенная по адресу: Саратовская область, г. Красный Кут, пер. Заречный, д. 8А; Котельная № 9 с оборудованием, расположенная по адресу: Саратовская область, пос. Загородный, ул. Центральная, д. 2Б; котельная № 11 с оборудованием, расположенная по адресу: Саратовская область, г. Красный Кут, ул. Войтенко, д. 8А; котельная № 12 с оборудованием, расположенная по адресу: Саратовская область, Краснокутский район, пос. Зооветтехникум, Студгородок, д. 25/2.

2.2. О выполнении предписания сообщить в Саратовское УФАС России не позднее 15 апреля 2015 года, представив подтверждение исполнения предписания.

Председатель Комиссии

...

Члены Комиссии

...

...

### ПРЕДПИСАНИЕ № 21/ов

18 ноября 2014 года

г. Саратов

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Саратовской области по рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства в составе:

1. ... – руководитель управления, Председатель Комиссии;
2. ... – начальник отдела контроля органов власти, член Комиссии;
3. ... – старший государственный инспектор отдела контроля органов власти, член Комиссии,

руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции", на основании своего решения № 21/ов от 18.11.2014 о нарушении администрацией муниципального образования город Красный Кут Краснокутского муниципального района Саратовской области, администрации Краснокутского муниципального района Саратовской области части 1 статьи 15, части 1 статьи 17.1, части 1 статьи 20 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции",

### ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Администрации Краснокутского муниципального района Саратовской области прекратить нарушение части 1 статьи 15, части 1 статьи 17.1, части 1 статьи 20 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции", а именно:
  1. В срок **до 13 апреля 2015 года** обеспечить возврат муниципального имущества, а именно: котельная № 1 с оборудованием, расположенная по адресу: Саратовская область, г. Красный Кут, ул. Рабочая, 29Б;

котельная № 6 с оборудованием, расположенная по адресу: Саратовская область, г. Красный Кут, ул. Территория ЦРБ, д. 8а; котельная № 8 с оборудованием, расположенная по адресу: Саратовская область, г. Красный Кут, пер. Заречный, д. 8А; Котельная № 9 с оборудованием, расположенная по адресу: Саратовская область, пос. Загородный, ул. Центральная, д. 2Б; котельная № 11 с оборудованием, расположенная по адресу: Саратовская область, г. Красный Кут, ул. Войтенко, д. 8А; котельная № 12 с оборудованием, расположенная по адресу: Саратовская область, Краснокутский район, пос. Зооветтехникум, Студгородок, д. 25/2.

1. О выполнении настоящего предписания сообщить в Саратовское УФАС России не позднее **15 апреля 2015 года**, представив подтверждение исполнения предписания.

*Предписание может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его вынесения.*

Председатель Комиссии

...

Члены Комиссии

...

...