

РЕШЕНИЕ

по делу №086/01/17.1-1414/2020

резольютивная часть решения оглашена «19» ноября 2020 года

решение в полном объеме изготовлено «23» ноября 2020 года
Мансийск

г. Ханты-

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре (далее – Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председатель Комиссии:

– <<--->>;

Члены Комиссии:

– <<--->>;

– <<--->>;

– <<--->>,

рассмотрев дело №086/01/17.1-1414/2020 по признакам нарушения Администрацией г.Сургута (ИНН 8602020249, КПП 860201001, ул.Энгельса, д.8, г. Сургут, 628408) части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

в присутствии на заседании ответчика от Администрации г.Сургута <<--->>, действующего на основании доверенности №<<--->> от 14.10.2020,

в отсутствие на заседании заинтересованного лица от ООО «Управляющая Компания ДЭЗ Восточного Жилого Района», надлежащим образом уведомленного о месте и времени рассмотрения дела,

УСТАНОВИЛА:

Управлением Федеральной антимонопольной службы по Ханты – Мансийскому автономному округу – Югре (далее – Ханты-Мансийское УФАС России) проведена плановая выездная проверка в отношении Администрации города Сургута (далее – Администрация г.Сургута), в ходе которой в действиях администрации выявлены признаки нарушения

антимонопольного законодательства при передаче муниципального имущества без торгов Обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ДЕЗ Восточного жилого района» (далее – ООО «УК ДЕЗ ВЖР»).

На основании пункта 5 части 2 статьи 39 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), Ханты-Мансийским УФАС России возбуждено дело №086/01/17.1-1414/2020 по признакам нарушения Администрацией г. Сургута части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, что подтверждается приказом от 26.08.2020 №214.

Определением о назначении дела к рассмотрению (исх.№05/АЯ-8547 от 26.08.2020), рассмотрение дела назначено на 15.10.2020, у лиц, участвующих в деле запрошены необходимые документы (информация).

15.10.2020 в связи с принятием заключения об обстоятельствах дела Комиссией Ханты-Мансийского УФАС России вынесено определение об отложении рассмотрения дела (№05/АЯ-10916), в соответствии с которым рассмотрение дела назначено на 19.11.2020 посредством видеоконференцсвязи.

Изучив материалы дела, письменные пояснения лиц, участвующих в деле, исследовав и оценив в совокупности представленные документы, Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России пришла к следующим выводам.

Между Администрацией г.Сургута и ООО «УК ДЕЗ ВЖР» заключены следующие договоры аренды:

- договор аренды №9 от 09.10.2018 жилого помещения муниципального жилищного фонда, находящегося в собственности Администрацией г.Сургута.

Согласно условиям договора, Арендодатель передает Арендатору в срочное возмездное владение и пользование изолированное жилое помещение, находящееся в муниципальной собственности, состоящее из отдельной двухкомнатной квартиры общей площадью 42,9 кв.м, в том числе жилой площадью 29,2 кв.м расположенной по адресу: г.Сургут, <<-->> для проживания работников компании на основании договора найма.

Договор заключен на срок с 09.10.2018 по 08.09.2019г. (11 месяцев). Факт использования жилого помещения подтверждается актом сверки взаимных расчетов от 21.08.2018.

Заключению указанного договора аренды предшествовали ранее

арендные отношения между администрацией и обществом, на основании договоров аренды от 11.02.2016 №2, от 20.10.2017 №6, заключенных в соответствии с постановлением Администрации г. Сургута от 09.02.2016 №833 «О включении жилого помещения в состав жилищного фонда коммерческого использования и об оформлении договора аренды», а также решение жилищной комиссии при Администрации г.Сургута от 21.09.2018.

Договор аренды жилого помещения №9 от 09.10.2018 между Администрацией г.Сургута и ООО «УК ДЕЗ ВЖР» расторгнут на основании Соглашения от 05.11.2019 жилого помещения муниципального жилищного фонда.

- договор аренды №5 от 21.09.2018 жилого помещения муниципального жилищного фонда, находящегося в собственности Администрацией г.Сургута.

По условиям договора Арендодатель передает Арендатору в срочное возмездное владение и пользование изолированное жилое помещение, находящееся в муниципальной собственности, состоящее из отдельной однокомнатной квартиры общей площадью 41,9 кв.м, в том числе жилой площадью 21,1 кв.м расположенной по адресу: г.Сургут, ул. Федорова, д. 61, кв. 26, для проживания работников компании на основании договора найма.

Договор заключен на срок с 21.09.2018 по 20.08.2019г, (11 месяцев). Факт использования жилого помещения подтверждается актом сверки взаимных расчетов от 21.08.2018.

Заключению указанного договора аренды предшествовали ранее арендные отношения между администрацией и обществом, на основании договора аренды от 20.10.2017 №5, заключенного в соответствии с постановлением Администрации г. Сургута от 22.01.2015 №297 «О включении жилого помещения в состав жилищного фонда коммерческого использования и об оформлении договора аренды», а также решение жилищной комиссии при Администрации г.Сургута от 21.09.2018.

- договор аренды №6 от 31.08.2018 жилого помещения муниципального жилищного фонда, находящегося в собственности Администрацией г.Сургута.

По условиям договора Арендодатель передает Арендатору в срочное возмездное владение и пользование изолированное жилое помещение, находящееся в муниципальной собственности, состоящее из одной комнаты жилой площадью 20,1 кв.м, в двухкомнатной квартире,

расположенной по адресу: г.Сургут, <<--->>, для проживания работников компании на основании договора найма.

Договор заключен на срок с 31.08.2018 по 30.07.2019г, (11 месяцев). Факт использования жилого помещения подтверждается выборкой по лицевому счету за 2018г., дата формирования 13.07.2018г.

Заключению указанного договора аренды предшествовали ранее арендные отношения между администрацией и обществом, на основании договора аренды от 14.09.2017 №3, заключенного в соответствии с постановлением Администрации г. Сургута от 11.11.2014 №7535 «О включении жилого помещения в состав жилищного фонда коммерческого использования и об оформлении договора аренды», а также решение жилищной комиссии при Администрации г.Сургута от 22.08.2018.

- договор аренды №5 от 31.08.2018 жилого помещения муниципального жилищного фонда, находящегося в собственности Администрацией г.Сургута.

По условиям договора Арендодатель передает Арендатору в срочное возмездное владение и пользование изолированное жилое помещение, находящееся в муниципальной собственности, состоящее из отдельной двухкомнатной квартиры общей площадью 62,2 кв.м, расположенной по адресу: г.Сургут, ул. Просвещения, д. 17, кв. 1, для проживания работников компании на основании договора найма.

Договор заключен на срок с 31.08.2018 по 30.07.2019г, (11 месяцев). Факт использования жилого помещения подтверждается выборкой по лицевому счету за 2018г., дата формирования 13.07.2018г.

Заключению указанного договора аренды предшествовали ранее арендные отношения между администрацией и обществом, на основании договора аренды от 14.09.2017 №4, заключенного в соответствии с постановлением Администрации г. Сургута от 05.11.2014 №7437 «О включении жилого помещения в состав жилищного фонда коммерческого использования и об оформлении договора аренды», а также решение жилищной комиссии при Администрации г.Сургута от 22.08.2018.

В своих письменных объяснениях от 14.10.2020г. (вх.№02-8531, вх.№02-8510) Администрация г.Сургута указала, что в ее действиях отсутствуют признаки нарушения по части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

При этом в качестве такого основания Администрация г. Сургута указывает, что жилые помещения муниципального жилого фонда

предоставляются управляющим компаниям города по договорам аренды в целях осуществления своей деятельности по обслуживанию жилищного фонда города согласно решению Сургутской городской Думы от 28.12.2005 №553-III ГД «Об утверждении Положения о порядке управления и содержания муниципального жилищного фонда (с нормами о порядке предоставления интересов муниципального образования на общих собраниях собственников помещений в многоквартирных домах) в городе Сургуте» (далее - решение Думы), а также в рамках административного регламента предоставление муниципальной услуги «Предоставление жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования» (далее - Административный регламент) (Постановление Администрации города от 16.09.2015 №6457).

Нормами Административного регламента предусмотрено, что одной из категорий заявителей на предоставление муниципальной услуги являются управляющие компании города, в управлении которых находятся домостроения с муниципальными жилыми помещениями, и освободившимися в связи со смертью нанимателей или выселением незаконно проживающих граждан и находящейся в неудовлетворительном санитарно-техническом состоянии и требующие специальных санитарно-эпидемиологических мероприятий (2.3.4).

Согласно пункту 2.4.4. Административного регламента договор аренды с управляющей компанией заключается сроком на 11 месяцев и может быть пролонгирован.

Максимальный срок предоставления муниципального жилого помещения управляющей компании по договору аренды составляет пять лет.

Кроме того, как указывает Администрация г.Сургута, в Перечне видов имущества, в отношении которого заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса, утвержденного приказом ФАС России от 10 февраля 2010 года № 67 отсутствуют жилые помещения, в связи с чем как указывает администрация, в ее действиях отсутствуют признаки нарушения части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

Однако, Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России не может согласиться с указанными доводами в виду ниже следующего.

Согласно части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции заключение

договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров, за исключением предусмотренных данной статьей случаев.

Таким образом, данной нормой закреплено общее правило о порядке заключения договоров аренды в отношении государственного или муниципального имущества - по результатам проведения конкурсов или аукционов.

Согласно пункту 5 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции порядок проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров, указанных в частях 1, 3 настоящей статьи, и перечень видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса, устанавливаются федеральным антимонопольным органом.

Порядок проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров, указанных в частях 1 и 3 указанной статьи, утвержден Приказом ФАС России от 10.02.2010 № 67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса» (далее - Приказ ФАС России №67).

Таким образом, в силу статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, передача прав владения или пользования в отношении государственного или муниципального имущества осуществляется исключительно по торгам, за исключением случаев прямо указанных в данной статье.

Пунктом 9 части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции предусмотрено, что договоры аренды, договоры безвозмездного пользования, договоры доверительного управления имуществом, иные договоры, предусматривающие переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, могут быть заключены только по результатам

проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров, за исключением предоставления указанных прав на такое имущество в порядке, предусмотренном главой 5 настоящего Закона, устанавливающей основания и условия предоставления государственных или муниципальных преференций.

В силу пункта 20 статьи 4 Закона о защите конкуренции под государственными или муниципальными преференциями понимается 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, государственных или муниципальных гарантий.

Преференции могут быть предоставлены исключительно в целях, поименованных в части 1 статьи 19 Закона о защите конкуренции, с предварительного согласия в письменной форме антимонопольного органа (за исключением случаев, перечисленных в части 3 статьи 19 Закона о защите конкуренции), с соблюдением процедуры, регламентированной статьей 20 Закона о защите конкуренции.

Вместе с тем, Комиссией Ханты-Мансийского УФАС России установлено, что Администрацией г.Сургута не были совершены действия, направленные на проведение торгов в порядке, предусмотренном Приказом ФАС России №67, а также не были совершены действия по направлению заявления в адрес антимонопольного органа о получении согласия на предоставление муниципальной преференции ООО «УК ДЕЗ ВЖР» в порядке, предусмотренном главой 5 Закона о защите конкуренции.

Довод Администрации г. Сургута о том, что жилые помещения не включены в перечень видов имущества, в отношении которого заключение договоров аренды может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса, утвержденного Приказом ФАС России от 10.02.2010 № 67, в связи с чем у администрации отсутствуют основания для проведения торгов, является необоснованным, в виду нижеследующего.

Приказом ФАС России от 10.02.2010 № 67 утвержден перечень видов имущества, в отношении которого заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного

управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса (приложение № 2 к Приказу № 67 далее - Перечень видов имущества).

Согласно Перечню видов имущества по решению собственника или уполномоченного собственником обладателя имущественного права заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса исключительно в отношении следующих видов имущества:

- 1) объекты железнодорожного транспорта;
- 2) объекты трубопроводного транспорта;
- 3) морские и речные порты, объекты их производственной и инженерной инфраструктур;
- 4) аэродромы или здания и (или) сооружения, предназначенные для взлета, посадки, руления и стоянки воздушных судов, а также создаваемые и предназначенные для организации полетов гражданских воздушных судов авиационная инфраструктура и средства обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи;
- 5) объекты производственной и инженерной инфраструктур аэропортов;
- 6) гидротехнические сооружения;
- 7) объекты по производству, передаче и распределению электрической и тепловой энергии;
- 8) системы коммунальной инфраструктуры и иные объекты коммунального хозяйства, в том числе объекты водо-, тепло-, газо- и энергоснабжения, водоотведения, очистки сточных вод;
- 9) метрополитен и другой транспорт общего пользования;
- 10) нежилые помещения инфраструктуры поддержки малого и среднего предпринимательства, включенные в перечни государственного имущества и муниципального имущества, свободного от прав третьих лиц, которое может быть использовано только в целях предоставления его во владение и (или) в пользование на долгосрочной основе субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям,

образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, утверждаемые федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления в соответствии с ч. 4 ст. 18 Федерального закона «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», предоставляемые бизнес-инкубаторами в аренду (субаренду) субъектам малого и среднего предпринимательства;

11) объекты, составляющие имущественный комплекс технопарков в сфере высоких технологий, созданных в рамках реализации комплексной программы «Создание в Российской Федерации технопарков в сфере высоких технологий» в соответствии с распоряжением Правительства Российской Федерации от 10.03.2006 № 328-р.

Таким образом, указанный перечень не содержит такого вида имущества как жилые помещения, передаваемые в пользование на основании торгов в форме конкурса.

Между тем, Порядок также предусматривает передачу в пользование государственного и муниципального имущества в пользование путем проведения торгов в форме аукциона.

Следовательно, в остальных случаях заключение договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, должен осуществляться путем проведения аукционов. Указанное в частности следует из пункта 13.1 Письма ФАС России от 07.09.2010 «Ответы на вопросы по применению Федерального закона «О защите конкуренции».

Таким образом, из указанного выше следует, что при передаче муниципального имущества ООО «УК ДЕЗ ВЖР» Администрация г.Сургута могла и обязана была провести аукцион в порядке, установленном Приказом ФАС России от 10.02.2010 № 67.

Передача государственного или муниципального имущества конкретному хозяйствующему субъекту без проведения торгов (конкурса, аукциона) создает для данного субъекта преимущественные условия в получении указанного имущества во временное владение и (или) пользование и препятствует доступу к государственному или муниципальному ресурсу неопределенному кругу лиц, которые также могут иметь намерение приобрести вышеозначенные права в отношении государственного или муниципального имущества.

Согласно правовой позиции Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации изложенной в Постановлении от 05.04.2011 № 14686/10 в тех

случаях, когда требуется проведение конкурса, подразумевающее состязательность хозяйствующих субъектов, его не проведение, за исключением случаев, допускаемых законом, не может не влиять на конкуренцию, поскольку лишь при публичном объявлении конкурса в установленном порядке могут быть выявлены потенциальные желающие получить товары, работы, услуги, доступ к соответствующему товарному рынку либо право ведения деятельности на нем.

Следовательно, передав муниципальное имущество без проведения торгов и без согласия антимонопольного органа, Администрация г.Сургута предоставила ООО «УК ДЕЗ ВЖР» преимущественные условия в получении указанного имущества, тем самым ограничив доступ другим хозяйствующим субъектам, заинтересованным в получении такого имущества.

Согласно статье 3 Закона о защите конкуренции настоящий Федеральный закон распространяется на отношения, которые связаны с защитой конкуренции.

Статья 4 Закона о защите конкуренции определяет конкуренцию как соперничество хозяйствующих субъектов, при котором самостоятельными действиями каждого из них исключается или ограничивается возможность каждого из них в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товаров на соответствующем товарном рынке.

Признаки ограничения конкуренции приведены в пункте 17 статьи 4 Закона о защите конкуренции, к числу которых относится сокращение числа хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, на товарном рынке, рост или снижение цены товара, не связанные с соответствующими изменениями иных общих условий обращения товара на товарном рынке, отказ хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, от самостоятельных действий на товарном рынке, определение общих условий обращения товара на товарном рынке соглашением между хозяйствующими субъектами или в соответствии с обязательными для исполнения ими указаниями иного лица либо в результате согласования хозяйствующими субъектами, не входящими в одну группу лиц, своих действий на товарном рынке, иные обстоятельства, создающие возможность для хозяйствующего субъекта или нескольких хозяйствующих субъектов в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товара на товарном рынке, а также установление органами государственной власти, органами местного самоуправления, организациями, участвующими в предоставлении государственных или муниципальных услуг, при участии в предоставлении таких услуг требований к товарам или к

хозяйствующим субъектам, не предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Проведение торгов способствует развитию конкуренции за обладание ограниченным ресурсом путем создания условий для выбора контрагента, предлагающего наилучшие условия, что обеспечивает равный доступ к муниципальному имуществу для всех заинтересованных лиц, а также обеспечивает соблюдение интересов собственников имущества, имеющих намерение передать имущество на наиболее выгодных условиях.

Согласно правовой позиции, изложенной в Постановлении Президиума ВАС РФ от 29 ноября 2011 г. № 8799/11, в тех случаях, когда требуется проведение торгов, подразумевающее состязательность хозяйствующих субъектов, их непроведение, за исключением случаев, допускаемых законом, не может не влиять на конкуренцию, поскольку лишь при публичном объявлении торгов в установленном порядке могут быть выявлены потенциальные желающие получить товары, работы, услуги, доступ к соответствующему товарному рынку либо права ведения деятельности на нем.

Таким образом, действия Администрации г.Сургута, выразившиеся в заключение договоров аренды жилых помещений с ООО «УК ДЕЗ ВЖР» без проведения торгов, а также без согласия антимонопольного органа о предоставлении муниципальной преференции нарушают требования части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

На основании части 5.1 статьи 45 Закона о защите конкуренции при рассмотрении дела о нарушении антимонопольного законодательства антимонопольный орган проводит анализ состояния конкуренции в объеме, необходимом для принятия решения о наличии или об отсутствии нарушения антимонопольного законодательства.

Согласно пункту 1.3 Порядка проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке, утвержденного Приказом ФАС России от 28.04.2010 №220 «Об утверждении Порядка проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке», по делам, возбужденным по признакам нарушения статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, анализ состояния конкуренции на товарном рынке проводится в объеме, установленном пунктом 10.10 настоящего Порядка.

Определение временного интервала исследования товарного рынка.

В соответствии с пунктом 2.1 Порядка временной интервал исследования товарного рынка определяется в зависимости от цели исследования, особенностей товарного рынка.

Учитывая даты заключения договоров аренды жилых помещений (с 31.08.2018 по 09.10.2018), временной интервал определен с 31.08.2018 по 09.10.2018.

Предметом договора на исследуемом товарном рынке является получение права временного пользования за плату муниципальным имуществом по договорам №9 от 09.10.2018, №5 от 21.09.2018, №6 от 31.08.2018, №5 от 31.08.2018.

Хозяйствующие субъекты, осуществляющие предпринимательскую деятельность в различных сферах, были лишены права доступа к имуществу на конкурентной основе. Доступ к такому имуществу в результате рассматриваемых действий Администрации г.Сургута были предоставлены исключительно ООО «УК ДЭЗ ВЖР» с нарушением требований действующего законодательства, что привело к ограничению и устранению конкуренции на рынке сдачи в аренду недвижимого имущества – жилых помещений.

В ходе исследования рассматриваемого товарного рынка установлено наличие непреодолимого административного барьера входа на рынок. Это обусловлено тем, что распорядиться муниципальным имуществом может только его законный владелец - Администрация г.Сургута.

Таким образом, поскольку статьей 17.1 Закона о защите конкуренции требуется проведение торгов, подразумевающее состязательность хозяйствующих субъектов, то их непроведение, за исключением случаев, допускаемых законом, не может не влиять на конкуренцию, поскольку лишь при публичном объявлении торгов в установленном порядке могут быть выявлены потенциальные желающие получить товары, доступ к соответствующему товарному рынку либо права ведения деятельности на нем.

С учетом вышеизложенного, Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России пришла к выводу, что рынок получения права владения и (или) пользования муниципальным имуществом, является конкурентным среди неопределенного круга лиц данного права.

Таким образом, Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России пришла к выводу, что действия Администрации г.Сургута по заключению договоров №9 от 09.10.2018, №5 от 21.09.2018, №6 от 31.08.2018, № 5 от 31.08.2018 с ООО «Управляющая Компания ДЭЗ ВЖР» без проведения торгов в соответствии с Приказом ФАС России №67 и без согласия антимонопольного органа на предоставление муниципальной преференции нарушают часть 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, так как данные действия (бездействия) приводят к ограничению или устранению конкуренции.

В соответствии с частью 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.

Согласно части 2 статьи 48.1 Закона о защите конкуренции заключение об обстоятельствах дела оформляется в виде отдельного документа, подписывается председателем и членами комиссии и должно содержать:

1) фактические и иные обстоятельства дела, установленные комиссией, в том числе обстоятельства, установленные в ходе проведенного антимонопольным органом анализа состояния конкуренции, и обстоятельства, установленные в ходе проведения проверок соблюдения требований антимонопольного законодательства;

2) доказательства, на которых основаны выводы комиссии об обстоятельствах дела, мотивы, по которым комиссия отвергла те или иные доказательства, приняла или отклонила приведенные в обоснование своих требований и возражений доводы лиц, участвующих в деле.

Указанное заключение подлежит направлению лицам, участвующим в деле (в течение пяти рабочих дней со дня вынесения определения об отложении рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства, при этом дата очередного рассмотрения дела не может быть назначена ранее чем через пять рабочих дней со дня направления лицам, участвующим в деле, копии заключения об обстоятельствах дела), а само дело подлежит отложению для представления таким лицам возможности проанализировать выводы комиссии, представить пояснения и привести комиссии свои доводы (часть 3 и 4 статьи 48.1 Закона о защите конкуренции).

В соответствии с частями 5 и 6 статьи 48.1 Закона о защите конкуренции лица, участвующие в деле, вправе представить комиссии пояснения, доказательства и приводить доводы в письменной форме в отношении обстоятельств, изложенных в заключении об обстоятельствах дела, до окончания рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства и оглашения резолютивной части решения по нему на заседании комиссии. В случае, если представленные лицами, участвующими в деле, пояснения, доказательства и доводы свидетельствуют о наличии в действиях (бездействии) ответчика по делу признаков иного нарушения антимонопольного законодательства, чем нарушение, по признакам которого принято заключение об

обстоятельствах дела, комиссия на основании пункта 1 части 1.1 статьи 47 Закона о защите конкуренции принимает решение об отложении рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства. В этом случае рассмотрение дела продолжается по правилам, предусмотренным главой 9 Закона о защите конкуренции.

Комиссия на основании пункта 1 части 1 статьи 48 Закона о защите конкуренции прекращает рассмотрение дела о нарушении антимонопольного законодательства в случае, если представленные лицами, участвующими в деле, пояснения, доказательства и доводы в отношении обстоятельств, изложенных в заключении об обстоятельствах дела, свидетельствуют об отсутствии в рассматриваемых комиссией действиях (бездействии) нарушения антимонопольного законодательства (часть 7 статьи 48.1 Закона о защите конкуренции).

Комиссией Ханты-Мансийского УФАС России было направлено заключение об обстоятельствах дела (от 23.10.2020 исх.№05/АЯ-11167) в адрес лиц, участвующих в деле для представления таким лицам возможности проанализировать выводы комиссии, представить пояснения и привести комиссии свои доводы.

ООО «Управляющая Компания ДЭЗ ВЖР» представленным правом лица, участвующим в деле не воспользовалось, а именно не представило свои письменные пояснения, доказательства и доводы в отношении обстоятельств, изложенных в заключении об обстоятельствах дела.

Согласно представленным возражениям по делу о нарушении антимонопольного законодательства от 16.11.2020 №17-06-2762/0, Администрация г.Сургу́та указывает, что жилые помещения муниципального жилищного фонда предоставляются управляющим компаниям города по договорам аренды в целях осуществления своей деятельности по обслуживанию жилищного фонда города согласно решению Сургутской городской Думы от 28.12.2005 № 553-Ш ГД «Об утверждении Положения о порядке управления и содержания муниципального жилищного фонда (с нормами о порядке представления интересов муниципального образования на общих собраниях собственников помещений в многоквартирных домах) в городе Сургуте» (далее – Решение Думы 28.12.2005 № 553-Ш ГД), а также в рамках Административного регламента предоставления муниципальной услуги «Предоставление жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования», утвержденного постановлением Администрации города Сургу́та от 16.09.2015 № 6457 (далее – Административный регламент).

Согласно пункту 4 части 3 статьи 19 Жилищного кодекса РФ к

жилищному фонду коммерческого использования - относится совокупность жилых помещений, которые используются собственниками таких помещений для проживания граждан на условиях возмездного пользования, предоставлены гражданам по иным договорам, предоставлены собственниками таких помещений лицам во владение и (или) в пользование.

В соответствии с решением Думы утверждён Порядок предоставления муниципальных жилых помещений по договорам аренды и договорам коммерческого найма.

Статьей 6 Порядка установлено, что жилые помещения муниципального жилищного фонда предоставляются управляющим компаниям города по договорам аренды, в управлении и на обслуживании которых находятся домостроения с освободившимися в них муниципальными жилыми помещениями, в связи со следующими обстоятельствами:

- в случае смерти нанимателя и необходимости проведения в жилом помещении специальных санитарно-эпидемиологических мероприятий;
- в случае выселения незаконно проживающих граждан и необходимости приведения жилого помещения в соответствие с санитарно-эпидемиологическими нормами и требованиями;
- в случае освобождения муниципального жилого помещения и наличия долгов по начисляемым жилищно-коммунальным платежам более чем за 12 месяцев.

Нормами Административного регламента предусмотрено, что одной из категорий заявителей на предоставление муниципальной услуги являются управляющие компании города, в управлении которых находятся домостроения с муниципальными жилыми помещениями, освободившимися в связи со смертью нанимателей или выселением незаконно проживающих граждан и находящиеся в неудовлетворительном санитарно-техническом состоянии и требующие специальных санитарно-эпидемиологических мероприятий (п. 2.3.4).

Согласно пункту 2.4.4. Административного регламента договор аренды с управляющей компанией заключается сроком на 11 месяцев и может быть пролонгирован.

Максимальный срок предоставления муниципального жилого помещения управляющей компании по договору аренды составляет пять лет.

Для рассмотрения вопроса по заключению договора аренды, управляющие компании города самостоятельно предоставляют в адрес

управления учета и распределения жилья Администрации города следующие документы:

- акты о техническом состоянии муниципальных жилых помещений;
- гарантийные обязательства о проведении ремонтных работ и погашении долгов за жилищно-коммунальные услуги (при наличии долгов);
- копии лицевых счетов, подтверждающие наличие (отсутствие) задолженности за жилищно-коммунальные услуги;
- развернутые справки паспортного стола о фактической свободности муниципальных жилых помещений;

акты проверки проживания, подтверждающего отсутствие проживающих в квартирах граждан, составленные управляющей компанией;

имеющиеся решения суда о взыскании задолженности (при наличии);

копии технических паспортов на жилые помещения.

Указанные нормативные акты как указывает Администрация г.Сургута недействительными полностью либо частично не признавались и являются действующими.

Также Администрация г.Сургута отмечает, что в настоящее время управляющие компании города, обслуживающие жилищный фонд, являются организациями, имеющими возможность отследить и проконтролировать каждое жилое помещение, в том числе муниципальное, на предмет наличия незаконно проживающих граждан и отсутствия зарегистрированных граждан в квартире.

При этом, в договорных отношениях между Администрацией города и управляющими компаниями в отношении домостроения, с муниципальными жилыми помещениями, отсутствуют договорные отношения, которые обязывали бы направлять в адрес Администрации, как собственника, информацию о неправомерном использовании жилого помещения или отсутствии зарегистрированных и проживающих граждан.

Нередко такая информация направляется в Администрацию города при выявлении управляющей компанией наличия задолженности. При возможности предоставления муниципального жилого помещения по договору аренды, управляющая компания будет заинтересована в договорных отношениях с Администрацией города и своевременном информировании собственника о свободности либо неправомерном использовании жилого помещения.

Кроме того, как указывает Администрация г.Сургута, одним из критериев предоставления жилья по договору аренды и продления такого договора является то, что домостроение, в котором расположено сдаваемое в аренду жилое помещение, должно находиться в управлении данной компании.

В случае, если жильцы дома отказываются от услуг управляющей организации и выбирают другую, договор аренды подлежит расторжению.

Следовательно, как указывает Администрация г.Сургута такая компания будет заинтересована в предоставлении проживающим в домостроении гражданам коммунальных услуг надлежащего качества, развития инфраструктуры придомовой территории и модернизации оборудования, служащего для предоставления коммунальных услуг.

Для рассмотрения Администрацией города возможности предоставления жилого помещения по договору аренды, управляющая компания обязана совершить определённые действия в отношении такого жилого помещения, а в некоторых случаях, действия компании являются срочной необходимостью для обеспечения нормального проживания граждан в многоквартирном доме.

Частью 1 статьи 17.1, частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции закреплён порядок заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования в отношении государственного и муниципального имущества.

Согласно приказа Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 № 67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса» приложением №2 закреплён перечень видов имущества, в отношении которого заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса:

- объекты железнодорожного транспорта;
- объекты трубопроводного транспорта;
- морские и речные порты, объекты их производственной и инженерной

инфраструктур;

- аэродромы или здания и (или) сооружения, предназначенные для взлета, посадки, руления и стоянки воздушных судов, а также создаваемые и предназначенные для организации полетов гражданских воздушных судов авиационная инфраструктура и средства обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи;

- объекты производственной и инженерной инфраструктур аэропортов;

- гидротехнические сооружения;

- объекты по производству, передаче и распределению электрической и тепловой энергии;

- системы коммунальной инфраструктуры и иные объекты коммунального хозяйства, в том числе объекты водо-, тепло-, газо- и энергоснабжения, водоотведения, очистки сточных вод;

- метрополитен и другой транспорт общего пользования;

- нежилые помещения инфраструктуры поддержки малого и среднего предпринимательства, включенные в перечни государственного имущества и муниципального имущества, свободного от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), которое может быть использовано только в целях предоставления его во владение и (или) в пользование на долгосрочной основе субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, утверждаемые федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления

- объекты, составляющие имущественный комплекс технопарков в сфере высоких технологий, созданных в рамках реализации комплексной программы «Создание в Российской Федерации технопарков в сфере высоких технологий».

Таким образом, как указывает Администрация г.Сургута муниципальные жилые помещения, которые предоставляются в аренду управляющим компаниям города не входят в вышеуказанный перечень, в связи с чем, считает, что нормы части 1 статьи 17.1, части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, в данном случае не подлежат применению.

Администрация г.Сургута указывает, что при предоставлении муниципальных жилых помещений, которые предоставляются в аренду

управляющим компаниям города, следует применять статью 19 Жилищного кодекса РФ, а также статью 671 Гражданского кодекса РФ, которая предусматривает, что по договору найма жилого помещения одна сторона - собственник жилого помещения или управомоченное им лицо (наймодатель) - обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем. Юридическим лицам жилое помещение может быть предоставлено во владение и (или) пользование на основе договора аренды или иного договора. Юридическое лицо может использовать жилое помещение только для проживания граждан.

Дополнительно Администрация г.Сургута обращает и отмечает, что жилые помещения, предоставляемые Администрацией города управляющим компаниям в аренду, используются для проживания граждан, а не для извлечения прибыли хозяйствующим субъектом.

Также, на заседании Комиссии Ханты-Мансийского УФАС России представитель Администрации г.Сургута дополнительно пояснил, что предоставление жилых помещений в аренду юридическим лицам предусмотрено статьями 19, 30 ЖК РФ, а также главой 34 и специальными положениями главы 35 ГК РФ, при этом указал, что требования статьи 17.1 Закона о защите конкуренции в данном случае не применимы.

Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России, рассмотрев указанные возражения, считает их необоснованными, в виду нижеследующего.

В соответствии с частью 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, может быть осуществлено только по результатам проведения торгов, за исключением установленных в пунктах 1 - 16 данной части случаев.

Таким образом, данной нормой закреплено общее правило о порядке заключения договоров аренды в отношении государственного или муниципального имущества - по результатам проведения конкурсов или аукционов.

В тех случаях, когда требуется проведение конкурса, подразумевающее состязательность хозяйствующих субъектов, его непроведение, за исключением случаев, допускаемых законом, не может не влиять на конкуренцию, поскольку лишь при публичном объявлении конкурса в установленном порядке могут быть выявлены потенциальные желающие получить товары, работы, услуги, доступ к

соответствующему товарному рынку либо права ведения деятельности на нем (Постановление Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 05.04.2011 №14686/10, Определение Верховного Суда Российской Федерации от 24.06.2015 № 307-КГ15-1408, Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.11.2011 № 8799/11).

В Постановлении Президиума ВАС РФ от 20 сентября 2011 г. № 7905/09 также указано, что открытые торги проводятся с целью привлечения максимально широкого круга участников и получения организатором торгов наибольшей цены за реализуемое право, в связи с чем не установленное законодательством ограничение в доступе к торгам ущемляет как права каждого желающего принять в них участие, так и интерес организатора торгов в привлечении максимального числа участников, а также публичные интересы.

В данной ситуации не проведение торгов в отношении муниципального имущества привело к нарушению прав не только хозяйствующих субъектов, но затронуло публичные интересы муниципального образования, поскольку отсутствие торгов (аукциона) привело к недополучению в местный бюджет доходов от сданного имущества в пользование, так как цель проведения аукциона в соответствии с Приказом ФАС России от 10.02.2010 № 67 является повышение арендной цены на аукционе (пункты 138, 141 Приказа).

Ссылка Администрации г.Сургута на Решение Думы 28.12.2005 № 553-Ш ГД и Административного регламента в качестве правовых оснований заключения договоров аренды без торгов, является необоснованной, поскольку отсутствие в данном решении Думы и административном регламенте указания на необходимость проведения торгов на право заключения договоров аренды жилого помещения не освобождает Администрацию г.Сургута от обязанности провести торги на право заключения договора аренды в порядке, установленном федеральным законодательством.

Довод представителя Администрации г.Сургута, озвученный в ходе рассмотрения дела о том, что предоставление жилых помещений в аренду юридическим лицам предусмотрено статьями 19, 30 Жилищного кодекса Российской Федерации, главой 34 и специальными положениями главы 35 Гражданского кодекса Российской Федерации и, в данном случае нормы статьи 17.1 Закона о защите конкуренции не могут быть применены, является необоснованным, исходя из нижеследующего.

В соответствии с частями 1, 2 статьи 288 Гражданского кодекса

Российской Федерации (далее - ГК РФ) собственник осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему жилым помещением в соответствии с его назначением.

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

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

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

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

При этом согласно частям 3, 4 статьи 672 ГК РФ договор социального найма жилого помещения заключается по основаниям, на условиях и в порядке, предусмотренных жилищным законодательством. К такому договору применяются правила статей 674, 675, 678, 680, пунктов 1 - 3 статьи 685 ГК РФ. Другие положения ГК РФ применяются к договору социального найма жилого помещения, если иное не предусмотрено жилищным законодательством.

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

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

Согласно части 1 статьи 91.1 ЖК РФ по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования одна сторона - лицо, указанное в части 1 статьи 91.2 ЖК РФ (наймодатель), обязуется передать другой стороне - гражданину, указанному в части 1 статьи 91.3 ЖК РФ (нанимателю), жилое помещение, предусмотренное в статье 91.5 ЖК РФ, во владение и пользование для проживания в нем на условиях, установленных ЖК РФ.

В соответствии с пунктом 3 части 2 статьи 19 ЖК РФ муниципальный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям.

В соответствии с пунктом 4 части 3 статьи 19 ЖК РФ жилищный фонд коммерческого использования - это совокупность жилых помещений, которые используются собственниками для проживания граждан на условиях возмездного пользования, предоставлены гражданам по иным договорам, предоставлены собственниками таких жилых помещений лицам во владение и (или) пользование. Собственниками жилых помещений указанного жилищного фонда могут выступать не только физические и юридические лица, но и публичные образования. Жилые помещения могут находиться в федеральной государственной собственности; собственности субъектов Российской Федерации; собственности района, города, входящих в них административно-территориальных образований.

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

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

Следовательно, предоставление объектов жилищного фонда, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в аренду юридическим лицам осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 17.1 Закона о защите конкуренции.

При этом согласно части 2 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции указанный в части 1 настоящей статьи порядок заключения договоров не распространяется на имущество, распоряжение которым осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Водным кодексом Российской Федерации, Лесным кодексом Российской Федерации, законодательством Российской Федерации о недрах, законодательством Российской Федерации о концессионных соглашениях, законодательством Российской Федерации о государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве.

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

Таким образом, нормы статьи 17.1 Закона о защите конкуренции носят специальный характер и подлежат применению при заключении договоров аренды жилых помещений с хозяйствующими субъектами.

В частности, аналогичная позиция, изложена в Постановлении Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 30.09.2015 по делу А76-8636/2015.

С учетом изложенного, оснований для прекращения настоящего дела по основаниям, указанным в части 7 статьи 48.1 Закона о защите конкуренции у Комиссии Ханты-Мансийского УФАС России не имеется.

В соответствии с пунктом 5 части 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции Комиссия при принятии решения по делу о нарушении антимонопольного законодательства разрешает вопрос о выдаче предписаний и об их содержании, а также о необходимости осуществления других действий, направленных на устранение и (или) предотвращение нарушения антимонопольного законодательства.

Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России пришла к выводу о необходимости выдаче Администрации г.Сургута обязательного для исполнения предписания о совершении действий, направленных на возврат муниципального имущества, переданного ООО «Управляющая Компания ДЭЗ ВЖР» по договорам аренды.

Согласно части 1 статьи 37 Закона о защите конкуренции за нарушение антимонопольного законодательства должностные лица федеральных органов исполнительной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, должностные лица иных осуществляющих функции указанных органов или организаций, а также должностные лица государственных внебюджетных фондов, коммерческие и некоммерческие организации и их должностные лица, физические лица, в том числе индивидуальные предприниматели, несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Нарушение требований части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции содержит в себе признаки административного правонарушения, предусмотренного частью 1 статьи 14.9 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Руководствуясь статьей 23, часть 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции, Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России,

РЕШИЛА:

1. Основания для прекращения рассмотрения дела, в соответствии со статьей 48 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» отсутствуют.

2. Признать в действиях Администрации города Сургута, выразившихся в заключении с ООО «Управляющая Компания ДЭЗ Восточного Жилого Района» договоров №9 от 09.10.2018, №5 от 21.09.2018, №6 от 31.08.2018, №5 от 31.08.2018 без проведения торгов и без согласия антимонопольного органа, нарушение части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

3. Выдать Администрации г. Сургута обязательное для исполнения предписание.

4. Передать уполномоченному должностному лицу Ханты-Мансийского УФАС России материалы настоящего дела для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства по части 1 статьи 14.9 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях в отношении лиц, виновных в нарушении антимонопольного законодательства.

Председатель Комиссии

<<--->>

Члены Комиссии

<<--->>

<<--->>

<<--->>

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

Решение может быть также обжаловано в коллегиальный орган федерального антимонопольного органа.