

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОБСТОЯТЕЛЬСТВАХ ДЕЛА

№086/01/17.1-1414/2020

15 октября 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, Энгельса ул, д.8, г. Сургут, 628408) части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

руководствуясь статьей 48.1 Закона о защите конкуренции,

УСТАНОВИЛА:

На основании приказа Управления Федеральной антимонопольной службы по Ханты – Мансийскому автономному округу – Югре проведена проверка в отношении Администрации города Сургута (далее – Администрация г.Сургута), по результатам проведения которой Ханты-Мансийским УФАС России, в соответствии с пунктом 1 части 2 статьи 39 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), Приказом от 26.08.2020 №214 возбуждено дело №086/01/17.1-1414/2020 по признакам нарушения Администрацией г. Сургута части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, выразившегося в заключении договоров аренды жилых помещений №5 от 31.08.2018, №6 от 31.08.2018, №5 от 21.09.2018, №9 от 09.10.2020 с ООО «Управляющая Компания ДЭЗ Восточного Жилого

Района» без проведения торгов.

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).

В ходе анализа представленных документов Комиссией Ханты-Мансийского УФАС России установлено, что между Администрацией г.Сургута и Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ДЕЗ Восточного жилого района» (далее – 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, ул. Майская, д. 7, кв. 49, для проживания работников компании на основании договора найма.

Договор заключен на срок с 09.10.2018 по 08.09.2019г, (1 год). 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, пр-зд. Первопроходцев, д. 4, кв. 5, 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 14.10.2020 вх.№02-8531 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 №533 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 отсутствует 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 - Порядок).

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 перечень видов имущества, в отношении которого заключение договоров аренды может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса, 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».

Передача 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 муниципальному ресурсу неопределенному кругу лиц, которые также могут иметь намерение приобрести вышеозначенные права в отношении 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 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 право ведения деятельности на нем.

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

Таким образом, действия Администрации г.Сургута, выразившиеся в заключение договоров аренды жилых помещений с ООО «УК ДЭЗ 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 «Управляющая Компания ДЭЗ Восточного Жилого Района» с нарушением требований действующего законодательства, что привело к ограничению и устранению конкуренции на рынке сдачи в аренду недвижимого имущества – жилых помещений.

Учитывая совокупность имеющихся доказательств, в частности договоры аренды жилых помещений муниципального жилищного фонда №9 от 09.10.2018, №5 от 21.09.2018, №6 от 31.08.2018, № 5 от 31.08.2018 пользования имуществом, актами сверки взаимных расчетов и выборкой по лицевому счету муниципального имущества, письменные объяснения лиц, участвующих в деле, Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России приходит к выводу о необходимости квалифицировать действия Администрации г.Сургута по части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

Председатель Комиссии

<<--->

Члены Комиссии

<<--->

<<--->

<<--->