

г. Благовещенск

Резолютивная часть решения оглашена «16» мая 2014 г.

В полном объеме решение изготовлено «29» мая 2014 г.

Комиссия Амурского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

председателя Комиссии <...> - руководителя управления; членов комиссии <...> - начальника отдела антимонопольного контроля и контроля органов власти; <...> - старшего государственного инспектора отдела антимонопольного контроля и контроля органов власти,

рассмотрев дело № А-15/90 2013 по признакам нарушения администрацией г. Благовещенска части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон «О защите конкуренции»), Комитетом по управлению имуществом муниципального образования города Благовещенска (далее – КУМИ г. Благовещенска) части 1 статьи 15, пункта 4 статьи 16, части 1 статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции», открытым акционерным обществом «Амурские коммунальные системы» (далее – ОАО «АКС») пункта 4 статьи 16 Закон «О защите конкуренции», выражающихся в принятии администрацией г. Благовещенска постановления от 27.12.2013 № 5716, на основании которого заключены дополнительные соглашения от 01.02.2013 к договорам аренды от 16.07.2005 № 001-АКС/Т, № 002-АКС/Т, № 003-АКС/Т; № 001-АКС/В, № 002-АКС/В, № 003-АКС/В; № 001-АКС/Э, № 002-АКС/Э, № 003-АКС/Э, предусматривающее условия данных соглашений, создающие преимущественное положение для ОАО «АКС» во владении и пользовании муниципальным имуществом на основании заключенных на новый срок без проведения процедуры торгов договоров аренды, а также устраняющие конкуренцию, посредством ограничения доступа иных хозяйствующих субъектов к пользованию муниципальным имуществом в установленном действующим законодательством порядке заключения договоров аренды, концессионных соглашений по результатам торгов, и в действиях КУМИ г. Благовещенска и ОАО «АКС» по заключению данных дополнительных соглашений, повлекших вышеуказанные последствия,

УСТАНОВИЛА:

В Амурское УФАС России из ФАС России передана информация о заключении КУМИ г. Благовещенска и ОАО «АКС» договора аренды муниципального имущества от 16.07.2005 № 003-АКС/В с последующей пролонгацией договора после 02.07.2008 без проведения процедуры торгов. Согласно позиции ФАС России, изложенной в письме от 26.09.2013 № АЦ/37563/13, в действиях органов местного самоуправления г. Благовещенска содержатся признаки нарушения статей 15, 17.1 Закона «О защите конкуренции».

По результатам рассмотрения указанной информации, а также сведений и

документов, представленных по запросам Амурского УФАС России, приказом Амурского УФАС России от 15.11.2013 № 458 в соответствии с частью 4 статьи 44 Закона «О защите конкуренции» возбуждено дело № А-15/90 2013 и создана Комиссия для рассмотрения дела по признакам нарушения части 1 статьи 15, пункта 4 статьи 16, части 1 статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции». Определением от 18.11.2013 рассмотрение дела назначено на 25.12.2013 в 11 часов 15 минут. Определением от 27.12.2013 рассмотрение дела отложено на 05.02.2014 в 10 часов 00 минут. Определением от 05.02.2014 рассмотрение дела отложено на 18.02.2014 в 11 часов 30 минут. Определением от 18.02.2014 срок рассмотрения дела продлен, заседание Комиссии отложено на 25.03.2014 в 10 часов 00 минут. Определением от 25.03.2014 рассмотрение дела отложено на 08.04.2014 в 10 часов 00 минут. Определением от 08.04.2014 срок рассмотрения дела продлен, заседание Комиссии отложено на 08.05.2014 в 10 часов 00 минут. В заседании 08.05.2014 объявлен перерыв до 16.05.2014 в 10 часов 00 минут.

На заседание Комиссии 16.05.2014 явились представители ответчиков: от Администрации г. Благовещенск - <...>, от КУМИ г. Благовещенска - <...>, от ОАО «АКС» - <...>.

Администрация г. Благовещенска представила следующие письменные пояснения по делу.

Согласно пункту 9.2. Положения «О порядке управления и распоряжения объектами муниципальной собственности города Благовещенска», утвержденного решением Думы города Благовещенска от 26.10.2000 № 146, действовавшим в период возникновения арендных отношений», сдача в аренду движимого и недвижимого имущества, непосредственно используемого в производственной деятельности по предоставлению услуг электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения и пассажирских перевозок, переданного на праве хозяйственного ведения муниципальным предприятиям, а также имущества этого назначения, составляющего муниципальную казну, создание, реорганизация и ликвидация муниципальных предприятий и учреждений, осуществляющих электро-, тепло-, газо- и водоснабжение, водоотведение, предоставление населению муниципального образования города Благовещенска транспортных и банно-прачечных услуг, возможно на основании решения городской Думы.

В силу полномочий, указанных в пункте 5.2. Мэр города Благовещенска в области управления муниципальной собственностью решает вопросы по заключению договоров и соглашений по использованию, аренде, приобретению объектов в муниципальную собственность и их отчуждению и принимает в пределах своей компетенции постановления и распоряжения по вопросам, в том числе создания, приобретения, использования, аренды объектов муниципальной собственности или их отчуждения.

14.07.2005 принято решение городской Думы города Благовещенска Амурской области № 2/8 «О передаче в аренду ОАО «АКС» муниципального имущества в целях обеспечения потребителей города Благовещенска коммунальными услугами».

Постановлением мэра города Благовещенска от 15.07.2005 № 2097 утвержден порядок и условия передачи в аренду ОАО «АКС» муниципального имущества.

На основании вышеуказанных правовых актов 16.07.2005 заключены договоры аренды муниципального имущества № 001 - АКС/Т, № 001 - АКС/В, № 001 - АКС/Э, № 002 - АКС/В, № 002 - АКС/Т, № 002 - АКС/Э сроком действия до 15.07.2015 и договоры № 003 - АКС/В, № 003 - АКС/Т, № 003 - АКС/Э сроком на 11 месяцев. Дополнительным соглашением от 30.05.2006 срок действия договоров № 003 - АКС/В, № 003 - АКС/Т, № 003 - АКС/Э установлен до 15.07.2015.

В соответствии со статьей 621 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) если иное не предусмотрено законом или договором аренды, арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок. Арендатор обязан письменно уведомить арендодателя о желании заключить такой договор в срок, указанный в договоре аренды, а если в договоре такой срок не указан, в разумный срок до окончания действия договора.

При заключении договора аренды на новый срок условия договора могут быть изменены по соглашению сторон. Если арендодатель отказал арендатору в заключении договора на новый срок, но в течение года со дня истечения срока договора с ним заключил договор аренды с другим лицом, арендатор вправе по своему выбору потребовать в суде перевода на себя прав и обязанностей по заключенному договору и возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор аренды, либо только возмещения таких убытков.

В настоящее время все договоры не прекратили свое действие и исполняются сторонами.

В силу положений статьи 450 ГК РФ изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено ГК РФ, другими законами или договором.

Пунктами 9.3 заключенных договоров предусмотрено, что любые соглашения сторон по изменению или дополнению условий настоящего договора имеют силу, если оформлены в письменном виде и подписаны уполномоченными представителями сторон.

Администрацией города Благовещенска на основании ГК РФ, Положения о порядке управления и распоряжения собственностью муниципального образования города Благовещенска, утвержденного решением Благовещенской городской Думы от 15.12.2011 № 33/146, Закона «О защите конкуренции», в целях организации бесперебойного обеспечения водо-, тепло-, энергообеспечения населения и водоотведения на территории города Благовещенска, принято постановление № 5716 от 27.12.2012 «О внесении изменений в договоры аренды муниципального имущества».

Данным постановлением Комитету по управлению имуществом предписывается заключить с ОАО «АКС» дополнительные соглашения об изменении и дополнении условий договоров, что не противоречит ГК РФ. Более того, в нем имеется ссылка на Закон «О защите конкуренции».

Ссылаясь на статью 15, часть 9 статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции», администрация г. Благовещенска указала, что поскольку ни постановление

администрации № 5716 от 27.12.2012, ни дополнительные соглашения от 01.02.2013 года не являются соглашениями о заключении договоров аренды муниципального имущества на новый срок, а всего лишь указывают на имеющуюся в соответствии с законом возможность заключения договора аренды на новый срок, соответственно, отсутствует нарушение антимонопольного законодательства в части ограничения конкуренции, производство по делу следует прекратить.

В дополнительных пояснениях по делу администрация г. Благовещенска указала, что соглашения к договорам аренды муниципального имущества №№ 001-АКС/В, 001-АКС/Т, 001-АКС/Э, 002-АКС/В, 002-АКС/Т, 002-АКС/Э, 003-АКС/В, 003-АКС/Т, 003-АКС/Э от 15.07.2005 заключены 01.02.2013 на основании постановления администрации города Благовещенска от 27.12.2012 № 5716 «О внесении изменений в договоры аренды муниципального имущества». Администрация города Благовещенска считает, что в данном случае положения Федерального закона от 07.05.2013 № 103-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О концессионных соглашениях» и отдельные законодательные акты Российской Федерации», которыми внесены изменения в Федеральный закон от 2.07.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении» и Федеральный закон от 07.12.2011 № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении» в части передачи муниципального имущества в аренду с ограничениями по сроку действия договора и сроку эксплуатации данного имущества не применимы, поскольку указанные постановление и дополнительные соглашения были приняты после вступления в силу изменений, устанавливающих иной порядок заключения договоров аренды.

В соответствии со статьей 4 ГК РФ, акты гражданского законодательства не имеют обратной силы и применяются к отношениям, возникшим после введения их в действие. Действие закона распространяется на отношения, возникшие до введения его в действие, только в случаях, когда это прямо предусмотрено законом. По отношениям, возникшим до введения в действие акта гражданского законодательства, он применяется к правам и обязанностям, возникшим после введения его в действие. Отношения сторон по договору, заключенному до введения в действие акта гражданского законодательства, регулируются в соответствии со статьей 422 ГК РФ.

Согласно статье 422 ГК РФ, договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения. Если после заключения договора принят закон, устанавливающий обязательные для сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении договора, условия заключенного договора сохраняют силу, кроме случаев, когда в законе установлено, что его действие распространяется на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров.

Поскольку Федеральный закон № 103-ФЗ не содержит указаний на распространение его действия на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров, следовательно, обязательства сторон в настоящее время сохраняются в измененном виде, что предусмотрено ст. 453 ГК РФ.

Кроме того, следует отметить, что на территории города Благовещенска с 2005 года реализуется муниципальная целевая программа «Развитие и модернизация систем тепло-, водо-, электроснабжения города Благовещенска на 2005 - 2013 годы», утвержденная решением городской Думы от 27.10.2005 № 5/48 (в редакции

решения от 26.10.2006 № 19/126), исполнителем и инвестором которой выступает в том числе и ОАО «АКС».

В соответствии со статьей 5 Федерального закона от 30.12.2004 № 210-ФЗ «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса» представительные органы муниципальных образований утверждают в соответствии с документами территориального планирования муниципальных образований программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, инвестиционные программы организаций коммунального комплекса по развитию систем коммунальной инфраструктуры; устанавливают надбавки к ценам (тарифам) для потребителей.

В силу пунктов 1, 6 статьи 2 Федерального закона от 30.12.2004 № 210-ФЗ «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса» под организацией коммунального комплекса понимается юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, осуществляющее эксплуатацию системы (систем коммунальной инфраструктуры и (или) осуществляющее эксплуатацию объектов, используемых для утилизации (захоронения) твердых бытовых отходов. Инвестиционная программа организации коммунального комплекса по развитию системы коммунальной инфраструктуры представляет собой определяемую органами местного самоуправления для организации коммунального комплекса программу финансирования строительства и (или) модернизации системы коммунальной инфраструктуры и объектов, используемых для утилизации (захоронения) бытовых отходов, в целях реализации программы: комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры.

Согласно статье 11 указанного закона инвестиционная программа организации коммунального комплекса разрабатывается на основании условий технического задания, утверждаемого главой местной администрации и разрабатываемой в соответствии с программой комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры и формируемой в соответствии с законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности программой в области энергосбережения и повышения энергетической эффективности организации коммунального комплекса.

Постановлением администрации города Благовещенска от 03.05.2011 № 1961 утверждено техническое задание на разработку инвестиционных программ ОАО «АКС» по развитию систем водоснабжения и водоотведения.

Разработанные ОАО «АКС» на основании технического задания инвестиционные программы по развитию систем водоснабжения и водоотведения утверждены решением Благовещенской городской Думы № 28/80 от 21.07.2011 (с изменениями от 13.12.2012 №50/134).

При таких обстоятельствах, учитывая положения действующего законодательства, ОАО «АКС» является организацией коммунального комплекса на территории города Благовещенска, эксплуатирующее сети инженерной инфраструктуры муниципального образования города Благовещенска.

В заседании Комиссии 25.03.2014 представитель администрации г. Благовещенска поддержала изложенную в дополнительных пояснениях администрации от

14.03.2014 № 302-юр позицию, указав, что на момент принятия постановления администрации города Благовещенска от 27.12.2012 № 5716 «О внесении изменений в договоры аренды муниципального имущества» администрация города руководствовалась Уставом муниципального образования города Благовещенска, утвержденным решением Думы города Благовещенска от 26 мая 2005 г. № 62/89 (далее – Устав), Положением о порядке управления и распоряжения собственностью муниципального образования города Благовещенска, утвержденным решением Благовещенской городской Думы от 15 декабря 2011 г. № 33/146 (далее – Положение).

Согласно пункту 4 части 1 статьи 33 Устава к полномочиям администрации города Благовещенска относится владение, пользование, распоряжение муниципальным имуществом в соответствии с действующим законодательством и решениями городской Думы.

В соответствии с пунктами 3, 4 части 1 статьи 4 Устава владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной собственности городского округа; организация в границах городского округа электро-, тепло-, газо- и водоснабжения населения, водоотведения, снабжения населения топливом в пределах полномочий, установленных законодательством Российской Федерации относятся к вопросам местного значения. В силу положений статьи 45.1 Устава глава администрации города Благовещенска в пределах своих полномочий, установленных федеральными законами, законами Амурской области, настоящим Уставом, нормативными правовыми актами городской Думы, издает постановления администрации города Благовещенска по вопросам местного значения и вопросам, связанным с осуществлением отдельных государственных полномочий, переданных органам местного самоуправления федеральными законами и законами Амурской области, а также распоряжения администрации города Благовещенска по вопросам организации работы администрации города Благовещенска.

В соответствии с пунктом 1.2. Положения управление муниципальной собственностью – организованный процесс принятия и исполнения решений по владению, пользованию и распоряжению муниципальной собственностью, учета такой собственности, а также по контролю за использованием по назначению муниципальной собственности и ее сохранностью. Согласно пункту 1.4. Положения собственником муниципального имущества является муниципальное образование город Благовещенск, которое самостоятельно владеет, пользуется и распоряжается муниципальным имуществом. От имени муниципального образования города Благовещенска правомочия владения, пользования и распоряжения муниципальным имуществом осуществляет исполнительно-распорядительный орган муниципального образования города Благовещенска - администрация города Благовещенска. Организацию и обеспечение реализации администрацией города Благовещенска полномочий в сфере управления и распоряжения муниципальным имуществом осуществляет на основании постановления администрации города Благовещенска уполномоченный орган администрации города - отраслевой орган администрации города Благовещенска, уполномоченный постановлением администрации города Благовещенска на осуществление действий по формированию (в том числе по приобретению), управлению и распоряжению муниципальным имуществом (далее – уполномоченный орган администрации города).

Разделом 5 данного Положения регулируется порядок предоставления муниципального имущества в аренду. Так передача объектов муниципальной собственности в аренду любому юридическим или физическому лицу реализуется в соответствии с федеральным законодательством посредством: проведения торгов (аукциона или конкурса); без проведения торгов. Порядок проведения торгов по передаче объектов муниципальной собственности в аренду регулируется федеральным законодательством (5.1.). Передача муниципального имущества во владение и (или) пользование без проведения торгов осуществляется при наличии оснований, предусмотренных законодательством Российской Федерации (5.2.). Решение о предоставлении муниципального имущества, находящегося в казне, способами, предусмотренными пунктом 5.1 настоящего Положения, на срок более одного года принимается постановлением администрации города (5.3). Арендодателем имущества, находящегося в муниципальной казне, выступает уполномоченный орган администрации города (5.4.).

Из анализа указанных норм усматривается, что любые действия, осуществляемые с муниципальным имуществом в рамках арендных отношений сроком более одного года, осуществляются на основании постановлений администрации города Благовещенска.

Поскольку, договоры аренды муниципального имущества № 001 - АКС/Т от 16.07.2005 года, № 001 - АКС/В от 16.07.2005 года, № 001 - АКС/Э от 16.07.2005 года, № 002 – АКС/В от 16.07.2005 г., № 002 –АКС/Т от 16.07.2005 г., № 002 – АКС/Э от 16.07.2005 г., № 003 – АКС/В от 16.07.2005 г., № 003 – АКС/Т от 16.07.2005 г., № 003 –АКС/Э были заключены Комитетом по управлению имуществом муниципального образования города Благовещенска, выступающего арендатором, на основании решения городской Думы города Благовещенска Амурской области от 14.07.2005 № 2/8 «О передаче в аренду ОАО «Амурские коммунальные системы» муниципального имущества в целях обеспечения потребителей города Благовещенска коммунальными услугами» и постановления мэра города Благовещенска от 15.07.2005 года № 2097, утверждающего порядок и условия передачи в аренду ОАО «АКС» муниципального имущества с учетом полномочий администрации города Благовещенска, предусмотренных как ранее так и действующим законодательством и муниципальными правовыми актами, Комитет вправе подписывать соглашения о внесении изменений в указанные договоры только на основании постановлений администрации города Благовещенска.

На вопросы Комиссии представитель администрации пояснила, что управлением ЖКХ администрации г. Благовещенска согласована ОАО «АКС» долгосрочная инвестиционная программа по развитию системы теплоснабжения города, иные программы по развитию инженерной инфраструктуры коммунальных сетей города являются действующими до 2015 года, при разработке действующих программ учитывались сроки действия заключенных с ОАО «АКС» договоров аренды. На момент принятия решения о заключении соглашений, устанавливающих порядок продления договоров аренды с ОАО «АКС», данные от КУМИ г. Благовещенска о наличии задолженности по арендной плате со стороны ОАО «АКС» отсутствовали, следовательно, общество надлежащим образом исполняло свои обязанности по договорам.

КУМИ г. Благовещенска в своих пояснениях по делу сослался на часть 9 статьи 17.1

Закона «О защите конкуренции», постановление Пленума ВАС РФ от 25.01.2013 № 13 «О внесении дополнений в постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды», указал, что администрацией города Благовещенска на основании ГК РФ, Закона «О защите конкуренции», Положения о порядке управления и распоряжения собственностью муниципального образования города Благовещенска, утвержденного решением Благовещенской городской Думы от 15.12.2011 № 33/146, в целях организации бесперебойного обеспечения водо-, тепло-, энергоснабжения населения и водоотведения на территории города Благовещенска, принято постановление № 5716 от 27.12.2012 «О внесении изменений в договоры аренды муниципального имущества». Во исполнении п. 1.2. постановления администрации г. Благовещенска № 5716 от 27.12.2012, Комитетом заключены дополнительные соглашения к договорам аренды муниципального имущества № 001-АКС/Т, № 001-АКС/В, № 001-АКС/Э, № 002-АКС/В, № 002-АКС/Т, № 002-АКС/Э, № 003-АКС/В, № 003-АКС/Т, № 003-АКС/Э от 16.07.2005. Таким образом, Комитет заключил данные дополнительные соглашения к договорам аренды муниципального имущества в строгом соответствии с нормами действующего законодательства

Договоры аренды муниципального имущества № 001-АКС/Т, № 001-АКС/В, № 001-АКС/Э, № 002-АКС/В, № 002-АКС/Т, № 002-АКС/Э, № 003-АКС/В, № 003-АКС/Т, № 003-АКС/Э заключены 16.07.2005, то есть в один день, в том числе и договор аренды муниципального имущества № 003-АКС/В. Основанием для заключения договоров аренды муниципального имущества № 001-АКС/Т, № 001-АКС/В, № 001-АКС/Э, № 002-АКС/В, № 002-АКС/Т, № 002-АКС/Э, № 003-АКС/В, № 003-АКС/Т, № 003-АКС/Э явилось решение городской Думы города Благовещенска Амурской области № 2/8 от 14.07.2005 «О передаче в аренду ОАО «Амурские коммунальные системы» муниципального имущества в целях обеспечения потребителей города Благовещенска коммунальными услугами», постановление мэра города Благовещенска от 15.07.2005 года № 2097 «Об утверждении порядка и условий передачи в аренду ОАО «АКС» муниципального имущества».

В связи с изложенным Комитет просил прекратить производство по делу № А-15/90 2013, в связи с отсутствием нарушений антимонопольного законодательства.

На вопросы Комиссии в ходе рассмотрения дела представитель КУМИ г. Благовещенска пояснила, что при принятии решений о заключении соглашений о продлении срока действия договоров аренды с ОАО «АКС» Комитет связан с решением собственника, которое выражено в принятии постановления администрации г. Благовещенска. На момент заключения соглашений и реализации их условий арендатор надлежащим образом исполнял обязательства по договорам аренды. На дату окончания срока действия договоров аренды также будет учитываться надлежащим образом арендатор исполнял свои обязательства или нет.

Согласно письменным пояснениям ОАО «АКС» по делу общество не признает, что действия по заключению дополнительных соглашений с КУМИ г. Благовещенска нарушают антимонопольное законодательство. Договоры аренды муниципального имущества №№ 001-АКС/Т, 002-АКС/Т, 003-АКС/Т, №№ 001-АКС/В, 002-АКС/В, 003-АКС/В, №№ 001-АКС/Э, 002-АКС/Э, 003-АКС/Э заключены ОАО «АКС» с КУМИ г.

Благовещенска 16.07.2005 со сроком действия до 15.07.2015. Договоры заключены без проведения торгов в соответствии нормами действующего на момент заключения договоров законодательством. Статья 17.1 Закона «О защите конкуренции», предусматривающая обязательность проведения торгов на право заключения договоров аренды и иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, введена Федеральным законом от 30.06.2008 № 108-ФЗ. Согласно части 1 статьи 621 ГК РФ по истечении срока договора предусмотрено преимущественное право Арендатора на заключение договора на новый срок, в случае надлежащего исполнения Арендатором своих обязанностей по договору. При этом в отношении передачи государственного и муниципального имущества установлен специальный порядок, а именно проведение торгов в соответствии с частью 1 статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции». Вместе с тем, согласно части 9 статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции» по истечении срока договора аренды, указанного в частях 1 и 3 статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции», 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 указанных в данной норме условий. В соответствии с частью 10 статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции» Арендодатель не вправе отказать арендатору в заключении на новый срок договора аренды в порядке и на условиях, которые указаны в части 9 статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции», за исключением указанных в части 10 10 статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции» случаев.

В соответствии с разъяснениями ФАС России от 05.06.2012 договор аренды государственного или муниципального имущества может быть продлен в порядке, установленном частями 9 - 10 статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции», в случаях, если такой договор был заключен в соответствии с законодательством Российской Федерации, иное не установлено договором и срок действия договора не ограничен законодательством Российской Федерации.

Договор аренды заключен КУМИ г. Благовещенска и ОАО «АКС» в 2005 году, то есть до вступления в силу Закона «О защите конкуренции», устанавливающего требование об обязательном проведении торгов на передачу прав в отношении государственного и муниципального имущества.

Поскольку договор аренды объектов водоснабжения и водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения муниципальной собственности, заключенный ОАО «Амурские коммунальные системы» относится к числу договоров, указанных в части 1 статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции», заключен в соответствии с законодательством Российской Федерации, действовавшим на момент его заключения, не предусматривает положений, исключающих его продления на новый срок, не ограничен по сроку действия в соответствии с законодательством Российской Федерации (не относятся к числу заключенных по основаниям, предусмотренным пунктами 9 - 11 статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции») по истечении срока действия договоров аренды муниципального имущества, договоры могут быть заключены с ОАО «АКС» без проведения торгов (конкурса, аукциона) в порядке реализации преимущественного права, предусмотренного статьей 621 ГК РФ, на новый срок не менее 3-х лет с условием определения

размера арендной платы по результатам оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность.

При этом согласно статье 621 ГК РФ арендатор вправе заявить о своем намерении продлить договор до истечения срока действия первоначального договора, в сроки, установленные договором, либо разумный срок.

Кроме того, ОАО «Российские коммунальные системы» 08.04.2013 направило в адрес ФАС России обращение о разъяснении антимонопольного законодательства по вопросу заключения договоров аренды на новый срок с арендатором, надлежащим образом исполнившим свои обязанности, а именно: соответствуют ли антимонопольному законодательству действия хозяйствующего субъекта по заключению на новый срок договоров аренды объектов тепло-, водо-, электроснабжения, заключенных до вступления в силу Закона «О защите конкуренции», без проведения торгов, соответствуют ли антимонопольному законодательству действия Арендатора социально значимых объектов коммунальной инфраструктуры, надлежащим образом исполнившего свои обязанности по договорам аренды, по заключению дополнительных соглашений к основным договорам аренды о продлении срока их действия в порядке части 9 статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции» за 2 года до истечения срока действия основных договоров аренды, в том случае, когда договорами аренды предусмотрено, что Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о желании заключить договор на новый срок не позднее двух лет до окончания действия основного договора аренды.

ФАС России в ответ на указанное обращение письмом от 05.07.2013 разъяснила, что договор аренды государственного и муниципального имущества может быть продлен в порядке, установленном частями 9 - 10 статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции», в случаях, если такой договор был заключен в соответствии с законодательством Российской Федерации, иное не установлено договором и срок действия договора не ограничен законодательством Российской Федерации. При этом о намерении продлить договор аренды Арендатор вправе уведомить Арендодателя до истечения срока действия договора.

Согласно постановлению Пленума ВАС РФ № 13 от 25.01.2013 для заключения договора аренды на новый срок без проведения торгов стороны должны достичь соглашения о новых условиях договора о сроке и об арендной плате с соблюдением положений части 9 ст. 17.1 Закона «О защите конкуренции».

Учитывая позицию ФАС России, между ОАО «АКС» и КУМИ г. Благовещенска 01.02.2013 были подписаны дополнительные соглашения к договорам аренды муниципального имущества. Исходя из условий соглашения, сторонами достигнута договоренность об условиях продления срока арендных отношений: определен срок уведомления, соблюдение части 9 статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции», установлен срок действия нового договора и порядок определения размера арендной платы.

Таким образом, в действиях ОАО «АКС» не могут содержаться признаки нарушения пункта 4 статьи 16 Закона «О защите конкуренции», так как дополнительные соглашения к договорам аренды муниципального имущества заключены с соблюдением норм действующего законодательства Российской Федерации.

Федерации; между ОАО «АКС» и КУМИ г. Благовещенска не заключались никакие соглашения и не осуществлялись никакие согласованные действия, запрещенные статьей 16 Закона «О защите конкуренции»; заключение дополнительных соглашений к договорам аренды муниципального имущества не приводит и не может привести к ограничению доступа на товарный рынок, выхода из товарного рынка или устранению с него хозяйствующих субъектов, так как осуществлено в порядке, установленном действующим законодательством.

В дополнительных пояснениях по делу ОАО «АКС» указало, что Федеральным законом от 07.05.2013 № 103-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О концессионных соглашениях» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» внесены изменения в Федеральный закон от 27.07.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении» и Федеральный закон от 07.12.2011 № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении», которыми установлены требования в части передачи муниципального имущества в аренду с ограничениями по сроку действия договора и сроку эксплуатации данного имущества. Федеральный закон № 103-ФЗ вступает в силу с 01.01.2014, за исключением положений, для которых установлен иной срок вступления их в силу, а именно абзацы первый - девятый, пятьдесят третий, шестьдесят второй - семьдесят четвертый пункта 9 статьи 2, абзацы первый - десятый, пятьдесят шестой, шестьдесят шестой - семьдесят девятый пункта 12 статьи 3 данного закона вступают в силу со дня официального опубликования закона.

Опубликование документа было осуществлено через официальный интернет-портал правовой информации <http://www.pravo.gov.ru> 08.05.2013, в Собрании законодательства РФ 13.05.2013 № 19, ст. 2330, в Российской газете № 100 от 14.05.2013.

При этом дополнительные соглашения к договорам аренды муниципального имущества №№ 001-АКС/В, 001-АКС/Т, 001-АКС/Э, 002-АКС/В, 002-АКС/Т, 002-АКС/Э, 003-АКС/В, 003-АКС/Т, 003-АКС/Э от 15.07.2005 заключены 01.02.2013, то есть до вступления в силу изменений, устанавливающих иной порядок заключения договоров аренды.

В соответствии со статьей 4 ГК РФ, акты гражданского законодательства не имеют обратной силы и применяются к отношениям, возникшим после введения их в действие. Действие закона распространяется на отношения, возникшие до введения его в действие, только в случаях, когда это прямо предусмотрено законом. По отношениям, возникшим до введения в действие акта гражданского законодательства, он применяется к правам и обязанностям, возникшим после введения его в действие. Отношения сторон по договору, заключенному до введения в действие акта гражданского законодательства, регулируются в соответствии со статьей 422 ГК РФ.

Согласно статье 422 ГК РФ, договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения. Если после заключения договора принят закон, устанавливающий обязательные для сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении договора, условия заключенного договора сохраняют силу, кроме случаев, когда в законе установлено, что его действие распространяется на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров.

На основании этого следует, что в отношении договоров аренды, объектами которых являются объекты теплоснабжения, централизованные системы горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельные объекты таких систем, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, и в отношении дополнительных соглашений к ним, которые заключены до дня вступления в силу Федерального закона № 103-ФЗ, ограничения, предусмотренные главой 6.1 Федерального закона от 27.07.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении» (в действующей редакции) и главой 7.1 Федерального закона от 07.12.2011 № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении» (в действующей редакции), не применяются.

На вопросы Комиссии представитель ОАО «АКС» пояснила, что инвестиционные программы по водоснабжению и электроснабжению, утвержденные для ОАО «АКС» заканчиваются в 2014 году с учетом срока действия договоров аренды, по теплоснабжению - срок действия истекает в 2016 году. Идет подготовка инвестиционной программы по электроснабжению на 5 лет до 2019 года. Для вложения денежных средств в развитие коммунальной инфраструктуры города, обществу необходимо продление договоров аренды как гарантия реализации указанных программ в отношении имущества, находящегося в аренде у общества.

В заседании Комиссии 18.02.2014 представителем ОАО «АКС» заявлено ходатайство об отложении дела в связи с необходимостью запроса и исследования Комиссией позиции ФАС России по обстоятельствам заключения дополнительных соглашений, изложенной в письме ФАС России от 05.07.2013 на запрос ОАО «Российские коммунальные системы». Представитель Администрации г. Благовещенска поддержала заявленное ходатайство.

Комиссия, посоветовавшись, отклонила указанное ходатайство, поскольку ответ ФАС России от 05.07.2013 на запрос ОАО «Российские коммунальные системы» имеется в материалах дела, позиция ФАС России по вопросу ОАО «Российские коммунальные системы» в данном письме изложена, вопросы заключения непосредственно соглашений к договорам аренды, рассматриваемым в настоящем деле, в письме не исследуются.

Заслушав пояснения сторон, исследовав имеющиеся в материалах дела документы, Комиссия установила следующее.

На основании решения Благовещенской городской Думы г. Благовещенска от 17.07.2005 № 2/8, постановления мэра г. Благовещенска от 15.07.2005 № 2097 «Об утверждении порядка и условий передачи в аренду ОАО «АКС» муниципального имущества, между КУМИ Благовещенска и ОАО «АКС» 16.07.2005 заключены договоры аренды муниципального имущества, предназначенного для обеспечения потребителей города услугами электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, по сферам деятельности и в отдельности на недвижимое, движимое имущество и инженерные сети:

- № 001-АКС/Т, № 002-АКС/Т, № 003-АКС/Т;

- № 001-АКС/В, № 002-АКС/В, № 003-АКС/В;

- № 001-АКС/Э, № 002-АКС/Э, № 003-АКС/Э.

Сроки действия договоров № 001-АКС/Т, № 002-АКС/Т, № 002-АКС/В, № 001-АКС/Э, № 002-АКС/Э определены на период с 16.07.2005 до 15.07.2015 (10 лет).

Сроки действия договоров № 003-АКС/Т, № 003-АКС/В, № 003-АКС/Э, № 001-АКС/В, определены на период 11 месяцев.

В последующем до истечения сроков действия 30.05.2006 дополнительными соглашениями сторон в договоры № 003-АКС/Т, № 003-АКС/В, № 003-АКС/Э, № 001-АКС/В внесены изменения, устанавливающие новые сроки действия договоров с 16.07.2005 до 15.07.2015 (10 лет).

01.02.2013 сторонами ко всем вышеуказанным договорам заключены дополнительные соглашения, предусматривающие, в частности, следующие условия, определенные указанным постановлением:

«- п. 2.1. Пункт 2.3 Договора изложить в следующей редакции: «Арендатор по истечении срока действия Договора имеет преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок. Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о желании заключить такой договор не позднее двух лет до окончания действия Договора.

В случае если Арендодатель по истечении месяца со дня поступления уведомления Арендодателя о заключении договора на новый срок не направил письменные возражения против заключения такого Договора, то Договор считается заключенным на новый срок в порядке, предусмотренном ч. 9 ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции». При этом срок действия нового договора составляет с 16.07.2015 до 15.07.2050 года»;

- п. 2.2 Пункт 5.1 Договора дополнить абзацами следующего содержания: «В случае заключения Договора на новый срок, в порядке, установленном пунктом 2.3 Договора, размер арендной платы определяется по результатам оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, если иное не установлено другим законодательством Российской Федерации.

Изменение арендной платы возможно в сторону увеличения, но не чаще одного раза в год и не более чем на коэффициент-дефлятор, устанавливаемый уполномоченным государственным органом, посредством направления Арендодателем уведомления.».

Письмом от 14.03.2013 № 101-07-1549 ОАО «АКС» во исполнение условий договора от 16.07.2005 № 003-АКС/В в редакции соглашения от 01.02.2013 направило в адрес КУМИ г. Благовещенска уведомление о намерении заключить договор аренды муниципального имущества № 003-АКС/В на новый срок до 15.07.2050.

Письмом от 11.04.2013 № 4727 КУМИ г. Благовещенска сообщил ОАО «АКС» об отсутствии возражений против заключения договора аренды имущества на новый срок, в случае соблюдения условий, предусмотренных частью 9 статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции».

Указанные выше соглашения заключены на основании постановления администрации г. Благовещенска от 27.12.2013 № 5716 «О внесении изменений в договоры аренды муниципального имущества», предписывающего КУМИ г.

Благовещенска заключить с ОАО «АКС» дополнительные соглашения об изменении и дополнении условий договоров, определяющие взаимодействие сторон по заключению договоров аренды на новый срок, на изложенных условиях.

Согласно пункту 1 статьи 422 ГК РФ договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения.

Федеральным законом от 30.06.2008 № 108-ФЗ в Закон «О защите конкуренции» введена статья 17.1, установившая особенности порядка заключения договоров в отношении государственного и муниципального имущества и вступившая в силу с 02.07.2008.

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, 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 предоставления указанных прав на такое имущество в ряде случаев, определенных указанной частью статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции».

Аналогичный порядок заключения вышеуказанных договоров предусмотрен частью 3 статьи 17.1 указанного закона в отношении государственного или муниципального недвижимого имущества, которое принадлежит на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления государственным или муниципальным унитарным предприятиям; на праве оперативного управления государственным или муниципальным автономным учреждениям, государственным или муниципальным бюджетным и казенным учреждениям, государственным органам, органам местного самоуправления.

Согласно частям 1, 2 статьи 621 ГК РФ если иное не предусмотрено законом или договором аренды, арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок. Арендатор обязан письменно уведомить арендодателя о желании заключить такой договор в срок, указанный в договоре аренды, а если в договоре такой срок не указан, в разумный срок до окончания действия договора.

При заключении договора аренды на новый срок условия договора могут быть изменены по соглашению сторон.

Если арендодатель отказал арендатору в заключении договора на новый срок, но в течение года со дня истечения срока договора с ним заключил договор аренды с другим лицом, арендатор вправе по своему выбору потребовать в суде перевода на себя прав и обязанностей по заключенному договору и возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор аренды, либо только возмещения таких убытков.

Если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор

считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок ([статья 610 ГК РФ](#)).

С учетом реализации положений статьи 621 ГК РФ в отношении государственного и муниципального имущества, Федеральным [законом](#) от 06.12.2011 № 401-ФЗ статья 17.1 Закона «О защите конкуренции» дополнена рядом норм, в частности частями 9, 10, вступившими в силу 06.01.2012.

Согласно части 9 статьи 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.

Как установлено частью 10 статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции» арендодатель не вправе отказать арендатору в заключении на новый срок договора аренды в порядке и на условиях, которые указаны в [части 9](#) настоящей статьи, за исключением следующих случаев:

- 1) принятие в установленном порядке решения, предусматривающего иной порядок распоряжения таким имуществом;
- 2) наличие у арендатора задолженности по арендной плате за такое имущество, начисленным неустойкам (штрафам, пеням) в размере, превышающем размер арендной платы за более чем один период платежа, установленный договором аренды.

Согласно пункту 31, 32 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» договор аренды, заключенный в соответствии с пунктом 1 [статьи 621](#) ГК РФ на новый срок, является новым договором аренды. При заключении в соответствии с пунктом 1 [статьи 621](#) ГК РФ договора аренды на новый срок стороны не связаны условиями ранее действовавшего договора.

В соответствии с пунктом 1 постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» (далее – Постановление № 73) в случаях, предусмотренных законом (например, [пунктами 1 и 3 статьи 17.1](#) Закона «О защите конкуренции», [статьями 30 - 30.2](#) Земельного кодекса Российской Федерации, [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).

Согласно пункту 4.1 Постановления № 73 в силу [части 9 статьи 17.1](#) Закона «О конкуренции» по истечении срока договора аренды государственного или муниципального имущества, заключенного в порядке, предусмотренном [частями 1](#) или [3](#) данной статьи, заключение договора с прежним арендатором на новый срок без проведения торгов возможно, если иное не установлено договором и срок действия договора не ограничен законодательством Российской Федерации.

Если законодательством Российской Федерации установлен максимальный срок, на который может быть заключен договор аренды, он исчисляется с даты заключения ([статья 433](#) ГК РФ) договора аренды с этим арендатором (или его правопреемником) на торгах. Поскольку по истечении такого срока проведение торгов для заключения нового договора аренды является обязательным, судам следует руководствоваться разъяснениями, содержащимися в [пунктах 1-4](#) Постановления № 73.

Как установлено пунктом 4.2 Постановления № 73 для заключения договора аренды на новый срок без проведения торгов стороны должны достичь соглашения о новых условиях договора о сроке и арендной плате с соблюдением положений [части 9 статьи 17.1](#) Закона о конкуренции. По смыслу [части 10 статьи 17.1](#) Закона о конкуренции, если до истечения срока аренды арендодатель не уведомил арендатора о принятии им в установленном порядке решения, предусматривающего, что арендуемое имущество не будет передаваться в аренду по истечении срока договора, при отсутствии иных возражений с его стороны арендатор, надлежащим образом исполнивший свои обязанности, вправе продолжать пользоваться арендованным имуществом. В этом случае договор аренды в силу [пункта 2 статьи 621](#) ГК РФ считается возобновленным на прежних условиях вплоть до заключения договора аренды на новый срок. Однако при этом условие договора аренды, заключенного на новый срок в соответствии с [частью 9 статьи 17.1](#) Закона о конкуренции без проведения торгов, об арендной плате ([пункт 1 части 9](#) данной статьи) подлежит применению к отношениям сторон, существовавшим с момента истечения срока первоначального договора аренды и до момента заключения договора аренды на новый срок.

Действительно, как указало ОАО «АКС», в соответствии с разъяснениями ФАС России от 05.06.2012 о применении статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции» договор аренды государственного или муниципального имущества может быть продлен в порядке, установленном частями 9 - 10 статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции», в случаях, если такой договор был заключен в соответствии с законодательством Российской Федерации, иное не установлено договором и срок действия договора не ограничен законодательством Российской Федерации.

Как следует из разъяснений ФАС России от 24.04.2014 (письмо ФАС России от 24.04.2014 № ЦА/16309/14) о применении статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции», положения частей 9-11 статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции» применяются в отношении действующих договоров аренды государственного или муниципального имущества, заключенных в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе до 01.07.2008, не исключая субъектов малого и среднего предпринимательства, при условиях: если иное не установлено договором и срок действия договора не ограничен законодательством Российской Федерации (пункт 15разъяснений).

Согласно пункту 5 части 2 статьи 23 Закона «О защите конкуренции» наряду с указанными в части 1 указанной статьи полномочиями федеральный антимонопольный орган осуществляет полномочия, в частности, по даче разъяснений по вопросам применения им антимонопольного законодательства.

Таким образом, федеральный антимонопольный орган наделен полномочиями официального толкования норм антимонопольного законодательства, следовательно, разъяснения о применении норм антимонопольного законодательства ФАС России подлежат применению территориальными антимонопольными органами.

Кроме того, Амурским УФАС России письмом от 18.02.2014 № 02-274-э в целях единообразия применения норм антимонопольного законодательства, выработки правоприменительной позиции запрошена правовая позиция ФАС России по обстоятельствам заключения договоров аренды муниципального имущества – объектов электро-, тепло-, водоснабжения на новый срок на основании части 9 статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции», заключенных до вступления в силу статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции» и без проведения процедуры торгов.

Письмом от 30.04.2014 № АЦ/17764/14 ФАС России изложена позиция, аналогичная пункту 15 разъяснений о применении статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции», направленных письмом ФАС России от 24.04.2014 № ЦА/16309/14.

Исходя из изложенных обстоятельств и норм действующего законодательства следует, что договоры аренды муниципального имущества № 001-АКС/Т, № 002-АКС/Т, № 003-АКС/Т; № 001-АКС/В, № 002-АКС/В, № 003-АКС/В; № 001-АКС/Э, № 002-АКС/Э, № 003-АКС/Э, а также дополнительные соглашения к договорам № 003-АКС/Т, № 003-АКС/В, № 003-АКС/Э, № 001-АКС/В, заключены между КУМИ Благовещенска и ОАО «АКС» с соблюдением действующего на момент их заключения законодательства. Договоры аренды являются действующими.

Указанные договоры могут быть заключены на новый срок в порядке, предусмотренном частью 9 статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции», поскольку заключены до введения в действие ст. 17.1 Закона «О защите конкуренции» без проведения процедуры торгов в соответствии с требованиями действовавшего в период их заключения законодательства.

В противном случае, при несоблюдении требований части 9 статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции» с учетом пункта 1 Постановления № 73 договора аренды на новый срок, равно как и соглашения об их продлении являются ничтожными.

Пункт 2.1 указанных договора аренды, определяющий порядок продления

договоров аренды на новый срок, в редакции соглашений от 01.02.2013, условия которых определены постановлением администрации г. Благовещенска от 27.12.2013 № 5716 «О внесении изменений в договоры аренды муниципального имущества», противоречат требованиям части 9 статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции», поскольку устанавливают, что Арендатор по истечении срока действия Договора имеет преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок независимо от того, надлежащим образом или нет Арендатор исполнял свои обязательства по договору.

При таких обстоятельствах, договоры аренды не могут считаться продленными на новый срок в соответствии с частью 9 статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции», как это определено во втором абзаце пункта 2.1 указанных договоров в названной редакции, поскольку в соответствии с указанной нормой правом на заключение договора на новый срок без проведения конкурса, аукциона обладает арендатор, надлежащим образом исполнивший свои обязанности по договору.

Таким образом, пункт 2.1 указанных договоров аренды, определяющий порядок продления договоров аренды на новый срок, в редакции соглашений от 01.02.2013, условия которых определены постановлением администрации г. Благовещенска от 27.12.2013 № 5716 «О внесении изменений в договоры аренды муниципального имущества», может создать преимущественное положение для ОАО «АКС» во владении и пользовании муниципальным имуществом на основании заключенных на новый срок без проведения процедуры торгов договоров аренды, а также устранить конкуренцию, ограничивая доступ иных хозяйствующих субъектов к пользованию муниципальным имуществом в установленном действующим законодательством порядке заключения договоров аренды, концессионных соглашений по результатам торгов.

При этом Комиссия признает обоснованным доводы сторон о возможности заключения вышеуказанных договоров аренды на новый срок с учетом заключения дополнительных соглашений от 01.02.2013 до вступления в силу положений Федерального закона от 07.05.2013 № 103-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О концессионных соглашениях» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» внесены изменения в Федеральный закон от 27.07.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении» и Федеральный закон от 07.12.2011 № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении» в порядке, определенном пунктом 2.1 договоров аренды в редакции дополнительных соглашений от 01.02.2013, при соблюдении требований части 9 статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции».

В соответствии с ч. 1 ст. 15 Закона «О защите конкуренции» федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям, организациям, участвующим в предоставлении государственных или муниципальных услуг, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия), в частности запрещаются установление запретов или введение ограничений в отношении свободного перемещения товаров в

Российской Федерации, иных ограничений прав хозяйствующих субъектов на продажу, покупку, иное приобретение, обмен товаров, создание дискриминационных условий.

Согласно пункту 4 статьи 16 Закона «О защите конкуренции» запрещаются соглашения между федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями, а также государственными внебюджетными фондами, Центральным банком Российской Федерации или между ними и хозяйствующими субъектами либо осуществление этими органами и организациями согласованных действий, если такие соглашения или такое осуществление согласованных действий приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в частности к ограничению доступа на товарный рынок, выхода из товарного рынка или устранению с него хозяйствующих субъектов.

Условия дополнительных соглашений определены постановлением администрации г. Благовещенска от 27.12.2013 № 5716, обязательным для исполнения по отношению к КУМИ г. Благовещенска в соответствии с нормативными актами органов местного самоуправления, приведенными в обоснование позиции в отзыве администрации г. Благовещенска по делу от 14.03.2014 № 302-юр, которые Комиссия принимает во внимание.

Таким образом, инициатива заключения дополнительных соглашений от 01.02.2013 к договорам аренды от 16.07.2005 № 001-АКС/Т, № 002-АКС/Т, № 003-АКС/Т; № 001-АКС/В, № 002-АКС/В, № 003-АКС/В; № 001-АКС/Э, № 002-АКС/Э, № 003-АКС/Э исходила от администрации г. Благовещенска, соглашения заключены и реализованы сторонами договоров на основании постановления от 27.12.2013 № 5716.

Следовательно, в действиях администрации г. Благовещенска по принятию постановления от 27.12.2013 № 5716, на основании которого заключены дополнительные соглашения от 01.02.2013 к договорам аренды от 16.07.2005 № 001-АКС/Т, № 002-АКС/Т, № 003-АКС/Т; № 001-АКС/В, № 002-АКС/В, № 003-АКС/В; № 001-АКС/Э, № 002-АКС/Э, № 003-АКС/Э, предусматривающее условия данных соглашений, которые могли создать преимущественное положение для ОАО «АКС» во владении и пользовании муниципальным имуществом на основании заключенных на новый срок без проведения процедуры торгов договоров аренды, а также устранить конкуренцию, посредством ограничения доступа иных хозяйствующих субъектов к пользованию муниципальным имуществом в установленном действующим законодательством порядке заключения договоров аренды, концессионных соглашений по результатам торгов усматриваются признаки нарушения части 1 статьи 15 Закона «О защите конкуренции».

При изложенных обстоятельствах, Комиссия приходит к выводу об отсутствии в действиях КУМИ г. Благовещенска и ОАО «АКС» по заключению дополнительных соглашений от 01.02.2013 к договорам аренды от 16.07.2005 № 001-АКС/Т, № 002-АКС/Т, № 003-АКС/Т; № 001-АКС/В, № 002-АКС/В, № 003-АКС/В; № 001-АКС/Э, № 002-АКС/Э, № 003-АКС/Э, определяющих порядок заключения данных договоров с ОАО «АКС» на новый срок, признаков нарушения части 1 статьи 15, пункта 4 статьи 16, части 1 статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции» и необходимости прекращения производства по делу в указанной части.

Решая вопрос о необходимости выдачи предписания по делу прекращении нарушения антимонопольного законодательства, Комиссия приходит к следующим выводам.

Учитывая, что при принятии решения о заключении дополнительных соглашений от 01.02.2013 к договорам аренды от 16.07.2005 № 001-АКС/Т, № 002-АКС/Т, № 003-АКС/Т; № 001-АКС/В, № 002-АКС/В, № 003-АКС/В; № 001-АКС/Э, № 002-АКС/Э, № 003-АКС/Э стороны основывались на принятии администрацией г. Благовещенска постановления от 27.12.2013 № 5716, предписывающего КУМИ г. Благовещенска заключить с ОАО «АКС» данные соглашения на изложенных в постановлении условиях, а также учитывая те обстоятельства, что независимо от условий пункта 2.1 договоров аренды в редакции указанных соглашений, стороны договоров при реализации условий данного пункта исходили из факта надлежащего осуществления ОАО «АКС» своих обязательств по договорам аренды в соответствии с требованиями части 9 статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции», как следует из пояснений сторон, Комиссия полагает, что необходимым и достаточным способом устранения выявленного по делу нарушения будет являться приведение постановления администрации г. Благовещенска от 27.12.2013 № 5716 в соответствие с частью 9 статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции».

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Амурского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать действия администрации города Благовещенска, выражающиеся в принятии постановления от 27.12.2013 № 5716 «О внесении изменений в договоры аренды муниципального имущества», на основании которого заключены дополнительные соглашения от 01.02.2013 к договорам аренды от 16.07.2005 № 001-АКС/Т, № 002-АКС/Т, № 003-АКС/Т; № 001-АКС/В, № 002-АКС/В, № 003-АКС/В; № 001-АКС/Э, № 002-АКС/Э, № 003-АКС/Э, предусматривающее условия данных соглашений, которые могли создать преимущественное положение для ОАО «АКС» во владении и пользовании муниципальным имуществом на основании заключенных на новый срок без проведения процедуры торгов договоров аренды, а также устранить конкуренцию, посредством ограничения доступа иных хозяйствующих субъектов к пользованию муниципальным имуществом в установленном действующим законодательством порядке заключения договоров аренды, концессионных соглашений по результатам торгов, нарушающими часть 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. Выдать администрации города Благовещенска предписание об устранении нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

3. В остальной части производство по делу прекратить, предписания не выдавать.

Решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трёх месяцев со дня его принятия.

Председатель комиссии

<...>