

## РЕШЕНИЕ № 6

11 января 2017 г.

г. Иркутск

Комиссия Управления ФАС по Иркутской области по рассмотрению жалоб на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с [законодательством](#) Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным [законом](#) от 18 июля 2011 года № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд (далее Комиссия), в составе: (...)

при участии временного управляющего ООО «Михайловские коммунальные сети» - Т., действующего на основании определения Арбитражного суда Иркутской области от 07.12.2016 г. по делу № А19-15741/2016; законного представителя администрации Михайловского городского поселения – главы Михайловского городского поселения Г. (на основании прав по должности),

рассмотрев жалобу временного управляющего ООО «Михайловские коммунальные сети» - Тимошина Ю.В (далее – Заявитель) на действия организатора торгов – администрации Михайловского городского поселения (далее – Организатор торгов), при организации и проведении торгов на право аренды в отношении муниципального имущества, не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, предназначенного для теплоснабжения, проведение которого является обязательным в соответствии с ФЗ «О теплоснабжении» от 27.07.2010 № 190-ФЗ (далее – Закон о теплоснабжении), в порядке, установленном ст. 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ (далее – Закон о защите конкуренции),

### УСТАНОВИЛА:

В Управление ФАС по Иркутской области обратился Заявитель с жалобой на действия Организатора торгов при организации и проведении конкурса на право заключения договора аренды объекта теплоснабжения - нежилого одноэтажного панельного здания котельной со встроенными 2-х и 4-х этажными этажерками и пристроенными 2-х этажными бытовыми помещениями и помещением химводоочистки, с 78-ю внутренними помещениями и технологическим оборудованием общей площадью 7196,70 кв.м., расположенное по адресу: Иркутская область, Черемховский район, 2 км севернее рп. Михайловка, с кадастровым номером 38:20:090301:170, целевое назначение имущества: организация теплоснабжения населения и прочих потребителей Михайловского муниципального образования (извещение № 221216/0101685/01) в связи с нарушением порядка проведения торгов по передаче прав владения и (или) пользования на объекты теплоснабжения.

Из доводов жалобы следует, что организатором в нарушение требований ч. 3 ст. 28.1 Закона о теплоснабжении, согласно которой передача прав владения и (или)

пользования осуществляется только по концессионному соглашению, если срок эксплуатации хотя бы одного объекта из числа объектов теплоснабжения, находящихся в государственной или муниципальной собственности превышает пять лет, Организатором торгов объявлен конкурс на право заключения договора аренды муниципального объекта теплоснабжения, находящегося в эксплуатации более 5 лет.

Кроме того, Заявитель указывает на невозможность проведения публичных процедур на право заключения договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении указанного выше муниципального имущества, поскольку данный объект передан в пользование ООО «Михайловские коммунальные системы» (далее-ООО «МКС») по результатам конкурса (№ 241214/0102769/01) в соответствии с договором аренды муниципального имущества № 2-15-10 от 26.02.2015 г. на срок до 26.02.2018 года.

На основании изложенного, Заявитель просит аннулировать проводимый конкурс.

Из пояснений Организатора торгов следует, что при организации и проведения торгов не допущены нарушения, установленного нормативными правовыми актами порядка их проведения. Конкурс на право аренды муниципального имущества в настоящее время проводится в связи с банкротством арендатора муниципального имущества – ООО «МКС» и необходимостью организации теплоснабжения населения муниципалитета.

Заключить концессионное соглашение в настоящее время не представляется возможным в связи с отсутствием концессионеров, отсутствие которых подтверждается несостоявшимися ранее процедурами на заключение концессий и необходимостью подготовки документации на проведение концессии.

**Комиссия, исследовав имеющиеся материалы, доводы жалобы, письменные возражения Организатора торгов, устные пояснения Организатора и Заявителя, представленные документы, установила следующее.**

Постановлением администрации Михайловского городского поселения от 19.12.2016 г. № 583 «О проведении конкурса на право заключения договора аренды муниципального имущества» принято решение о проведении конкурса в целях рационального использования муниципального имущества, на основании ст.ст. 606-625, 650-655 Гражданского кодекса, ст. 17.1 ФЗ «О защите конкуренции», приказом ФАС России № 67 от 10.02.2010 г., ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ».

22.12.2016 г. на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) размещено извещение № 221216/0101685/01 о проведении конкурса на право заключения договора аренды муниципального имущества: нежилое одноэтажное панельное здание котельной со встроенными 2-х и 4-х этажными этажерками и пристроенными 2-х этажными бытовыми помещениями и помещением химводоочистки, с 78-ю внутренними помещениями и технологическим оборудованием общей площадью 7196,70 кв.м., расположенное по адресу: Иркутская область, Черемховский район, 2 км севернее рп. Михайловка, с кадастровым номером 38:20:090301:170 сроком на 5 лет и конкурсная документация.

В соответствии с извещением и документацией начало подачи заявок определено с 22.12.2016г., окончание подачи заявок - 23.01.2017г., дата и время вскрытия конвертов - 11 час. 00 мин. 23.01.2017г., дата рассмотрения заявок – 11 – 10 часов 23.01.2017 г., дата подведения итогов – 14-00 часов 24.01.2017 г.

Из документов, представленных на рассмотрение дела, следует, что предметом объявленного конкурса является объект теплоснабжения, а именно: нежилое одноэтажное панельное здание котельной со встроенными 2-х и 4-х этажными этажерками и пристроенными 2-х этажными бытовыми помещениями и помещением химводоочистки, с 78-ю внутренними помещениями и технологическим оборудованием общей площадью 7196,70 кв.м., расположенное по адресу: Иркутская область, Черемховский район, 2 км севернее рп. Михайловка, с кадастровым номером 38:20:090301:170, целевое назначение имущества: организация теплоснабжения населения и прочих потребителей Михайловского муниципального образования.

В соответствии со ст. 2 Закона о теплоснабжении объектами теплоснабжения являются источники тепловой энергии, тепловые сети или их совокупность.

Источником тепловой энергии является устройство, предназначенное для производства тепловой энергии.

Из представленных документов следует, что объект теплоснабжения, а именно: нежилое одноэтажное панельное здание котельной со встроенными 2-х и 4-х этажными этажерками и пристроенными 2-х этажными бытовыми помещениями и помещением химводоочистки, имеет 78 внутренних помещений и технологическое оборудование.

Указанный объект являлся муниципальной собственностью до 15.01.2016 г. Черемховского районного муниципального образования (№ регистрации 38-38-15/013/2012-597 от 14.06.2013 г.), с 15.01.2016 г. – Михайловского муниципального образования (№ 38-38/015-38/015/0123/2015-60/2).

Срок эксплуатации указанного имущества составляет более 5 лет. Так, в соответствии с выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о переходе прав на объект недвижимого имущества с кадастровым номером 38:20:090301:170, данный объект зарегистрирован 29.12.2000г., основанием для регистрации права собственности являлся акт оценки стоимости зданий и сооружений по состоянию на 01.07.1992 г.

Иные документы о сроках ввода в эксплуатацию имущества, являющегося предметом конкурса, на рассмотрение дела не представлены.

Статья 28.1. Закона о теплоснабжении устанавливает особенности передачи прав владения и (или) пользования объектами теплоснабжения, находящимися в государственной или муниципальной собственности.

Передача прав владения и (или) пользования объектами теплоснабжения, находящимися в государственной или муниципальной собственности, осуществляется только по договорам их аренды, которые заключаются в соответствии с требованиями гражданского [законодательства](#), антимонопольного [законодательства](#) Российской Федерации и принятых в соответствии с ними иных

нормативных правовых актов Российской Федерации с учетом предусмотренных настоящим Федеральным законом особенностей, или по концессионным соглашениям, заключенным в соответствии с требованиями [ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА](#) Российской Федерации о концессионных соглашениях, за исключением предусмотренных [ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ](#) Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве) и [ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ](#) Российской Федерации о приватизации случаев передачи прав на такие объекты.

Частью 3 ст. 28.1 Закона о теплоснабжении установлено, что в случае, если срок, определяемый как разница между датой ввода в эксплуатацию хотя бы одного объекта из числа объектов теплоснабжения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и датой опубликования извещения о проведении соответствующего конкурса, превышает пять лет либо дата ввода в эксплуатацию хотя бы одного объекта из числа данных объектов не может быть определена, передача прав владения и (или) пользования данными объектами осуществляется только по концессионному соглашению (за исключением предоставления в соответствии с антимонопольным законодательством Российской Федерации указанных прав на такое имущество лицу, обладающему правами владения и (или) пользования сетью инженерно-технического обеспечения, в случае, если передаваемое имущество является частью соответствующей сети инженерно-технического обеспечения и данная часть сети и сеть являются технологически связанными в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности).

Осуществление полномочий по организации в границах поселения, городского округа теплоснабжения населения посредством передачи прав владения и (или) пользования объектами теплоснабжения, находящимися в муниципальной собственности, реализуется по договорам их аренды или по концессионным соглашениям, за исключением предусмотренных законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве) и законодательством Российской Федерации о приватизации случаев передачи прав на такие объекты.

На основании изложенного Комиссия приходит к выводу об обоснованности жалобы временного управляющего ООО «Михайловские коммунальные сети» - Тимошина Ю.В на действия организатора торгов – администрации Михайловского городского поселения при организации и проведении конкурса на право заключения договора аренды объекта теплоснабжения - нежилого одноэтажного панельного здания котельной со встроенными 2-х и 4-х этажными этажерками и пристроенными 2-х этажными бытовыми помещениями и помещением химводоочистки, с 78-ю внутренними помещениями и технологическим оборудованием общей площадью 7196,70 кв.м., расположенное по адресу: Иркутская область, Черемховский район, 2 км севернее рп. Михайловка, с кадастровым номером 38:20:090301:170, целевое назначение имущества: организация теплоснабжения населения и прочих потребителей Михайловского муниципального образования (извещение № 221216/0101685/01) в связи с нарушением порядка организации и проведения обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов, в части нарушения порядка определения формы проведения торгов по передаче прав владения и (или) пользования в отношении объекта теплоснабжения, находящегося в муниципальной собственности.

Доводы организатора торгов о том, что проведение конкурса является вынужденной мерой по организации теплоснабжения в связи с введением процедуры банкротства в отношении арендатора муниципального имущества и не противоречит действующему законодательству, в частности Приказу ФАС России № 67, являются несостоятельными.

В ходе рассмотрения дела установлено, что имущество являющееся предметом указанного конкурса, обременено правами аренды ООО «МКС», которые предоставлены хозяйствующему субъекту по результатам конкурса (извещение № 241214/0102769/01) на право аренды сроком до 26.02.2018 г. прежним собственником – Комитетом по управлению муниципальным имуществом Черемховского районного муниципального образования.

Между Комитетом и ООО «Михайловские коммунальные системы» по итогам конкурса заключен договор аренды муниципального имущества № 2-15-10 на котельную р.п. Михайловка, сроком на 3 года. Договор аренды зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области 13.03.2015 г.

На рассмотрение дела не представлены документы о расторжении указанного договора.

Кроме того, арендатором – ООО «МКС» с согласия нового собственника имущества – Михайловского муниципального образования (от 19.08.2016 г. № 591), муниципальное имущество передано в субаренду ООО «Объединенное коммунальное хозяйство» по договору субаренды от 29.08.2016 г. сроком до 01.08.2017 г.

Документы о расторжении данного договора субаренды также не представлены, вместе с тем, частью 2 ст. 28.3 Закона о теплоснабжении установлено, что арендатор не вправе передавать свои права и обязанности по договору аренды объектов теплоснабжения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, другому лицу, предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный (складочный) капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив.

Из документов, представленных Заявителем следует, что в отношении ООО «МКС» введена процедура банкротства – наблюдение (определение Арбитражного суда Иркутской области от 07.12.2016 г. по делу № А19-15741/2016).

Как указано выше, на рассмотрении дела не представлены документы о расторжении заключенного с ООО «МКС» договора аренды имущества № 2-15-10, являющегося предметом вновь объявленного конкурса.

Подпунктом 18 пункта 40 Правил 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, утвержденных Приказом ФАС России от 10.02.2010 N 67, принятым во исполнение статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" (далее - Правила N 67) предусмотрено, что конкурсная

документация должна содержать копию документа, подтверждающего согласие собственника имущества (а в случае заключения договора субаренды, также и арендодателя) на предоставление соответствующих прав по договору, право на заключение которого является предметом торгов.

Конкурсная документация не содержит указание на то, что по договору аренды имущество передается в субаренду, а также не содержит копию документа, подтверждающего согласие арендатора на предоставление соответствующих прав по договору, право на заключение которого является предметом торгов, что противоречит подпункту 18 пункта 40 Правил № 67 и свидетельствует о нарушении процедуры проведения обязательных в соответствии с законодательством РФ торгов и является основанием для аннулирования торгов.

На рассмотрение дела Организатором торгов не представлены документы о проведении им процедур на заключение концессионного соглашения. Кроме того, Законодательством не предусмотрена возможность изменения установленного порядка заключения договоров в отношении объектов теплоснабжения, в том числе, по причине отсутствия концессионеров.

Комиссия приходит к выводу о необходимости выдачи предписания об устранении выявленного нарушения порядка организации и проведения обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов, в части нарушения порядка определения формы проведения таких торгов путем аннулирования объявленного конкурса (извещение № № 221216/0101685/01).

На основании изложенного, и руководствуясь ч. 20 ст. 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» от 26.07.2006г. № 135-ФЗ Комиссия,

#### РЕШИЛА

1. Признать обоснованной жалобу временного управляющего ООО «Михайловские коммунальные сети» - Тимошина Ю.В на действия организатора торгов – администрации Михайловского городского поселения при организации и проведении конкурса на право заключения договора аренды объекта теплоснабжения - нежилого одноэтажного панельного здания котельной со встроенными 2-х и 4-х этажными этажерками и пристроенными 2-х этажными бытовыми помещениями и помещением химводоочистки, с 78-ю внутренними помещениями и технологическим оборудованием общей площадью 7196,70 кв.м., расположенное по адресу: Иркутская область, Черемховский район, 2 км севернее рп. Михайловка, с кадастровым номером 38:20:090301:170, целевое назначение имущества: организация теплоснабжения населения и прочих потребителей Михайловского муниципального образования (извещение № 221216/0101685/01) в связи с нарушением порядка организации и проведения обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов, в части нарушения порядка определения формы проведения торгов по передаче прав владения и (или) пользования в отношении объекта теплоснабжения, находящегося в муниципальной собственности.

2. Признать организатора торгов – администрацию Михайловского городского поселения (665448, Иркутская область, Черемховский район, р.п.

Михайловка, ул. Советская, 8 «а»), нарушившей ч. 3 ст. 28.1 ФЗ «О теплоснабжении» от 27.07.2010 г. № 190-ФЗ, при организации и проведении конкурса на право заключения договора аренды объекта теплоснабжения - нежилого одноэтажного панельного здания котельной со встроенными 2-х и 4-х этажными этажерками и пристроенными 2-х этажными бытовыми помещениями и помещением химводоочистки, с 78-ю внутренними помещениями и технологическим оборудованием общей площадью 7196,70 кв.м., расположенное по адресу: Иркутская область, Черемховский район, 2 км севернее рп. Михайловка, с кадастровым номером 38:20:090301:170, целевое назначение имущества: организация теплоснабжения населения и прочих потребителей Михайловского муниципального образования (извещение № 221216/0101685/01) в связи с нарушением порядка определения формы проведения торгов по передаче прав владения и (или) пользования в отношении объекта теплоснабжения, находящегося в муниципальной собственности, а именно: проведения торгов в форме конкурса на право аренды объекта теплоснабжения, находящегося в эксплуатации более 5 лет, в порядке, предусмотренном ст. 17.1 ФЗ «О защите конкуренции» от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ и приказом ФАС России № 67 от 10.02.201- г., вместо конкурса на право заключения концессионного соглашения, в порядке, установленным ФЗ «О концессионных соглашениях» от 21.07.2005 N 115-ФЗ.

3. Выдать организатору торгов – администрации Михайловского городского поселения (665448, Иркутская область, Черемховский район, р.п.

Михайловка, ул. Советская, 8 «а»), **предписание о совершении действий**, направленных на устранение нарушения порядка организации и проведения **действий**, направленных на устранение нарушения порядка организации и проведения торгов по передаче прав владения и (или) пользования в отношении объекта теплоснабжения, находящегося в муниципальной собственности, **путем аннулирования** конкурса на право заключения договора аренды муниципального имущества: нежилое одноэтажное панельное здание котельной со встроенными 2-х и 4-х этажными этажерками и пристроенными 2-х этажными бытовыми помещениями и помещением химводоочистки, с 78-ю внутренними помещениями и технологическим оборудованием общей площадью 7196,70 кв.м., расположенное по адресу: Иркутская область, Черемховский район, 2 км севернее рп. Михайловка, с кадастровым номером 38:20:090301:170 (извещение № 221216/0101685/01) в течение 7 рабочих дней с момента получения копии решения и предписания.

4. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Иркутского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.

5. Копию решения и предписания направить заявителю и организатору торгов.

Председатель Комиссии

Члены Комиссии:

Решение и предписание антимонопольного органа может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия.

За невыполнение в установленный срок законного решения и предписания антимонопольного органа частью 2 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить решение и предписание антимонопольного органа.

### ПРЕДПИСАНИЕ № 3

«11» января 2017 г.

г. Иркутск

Комиссия Управления ФАС по Иркутской области по рассмотрению жалоб на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с [законодательством](#) Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным [законом](#) от 18 июля 2011 года № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд (далее Комиссия), в составе: (...)

руководствуясь частью 20 статьи 18<sup>1</sup>, пунктом 3<sup>1</sup> части 1 статьей 23, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании своего решения **№ 6 от «11» января 2017 г.**,

#### ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Организатору торгов – администрации Михайловского городского поселения **совершить действия**, направленные на устранение нарушения порядка организации и проведения торгов по передаче прав владения и (или) пользования в отношении объекта теплоснабжения, находящегося в муниципальной собственности, **путем аннулирования** конкурса на право заключения договора аренды муниципального имущества: нежилое одноэтажное панельное здание котельной со встроенными 2-х и 4-х этажными этажерками и пристроенными 2-х этажными бытовыми помещениями и помещением химводоочистки, с 78-ю внутренними помещениями и технологическим оборудованием общей площадью 7196,70 кв.м., расположенное по адресу: Иркутская область, Черемховский район, 2 км севернее рп. Михайловка, с кадастровым номером 38:20:090301:170 (извещение № 221216/0101685/01) в течение 7 рабочих дней с момента получения

копии решения и предписания.

2. Информацию об исполнении предписания незамедлительно направить в Иркутское УФАС с приложением подтверждающих документов.

Председатель Комиссии:

Члены Комиссии

Предписание может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его выдачи.

За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа ст. 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.