

РЕШЕНИЕ

«14» октября 2013 г.

г. Кемерово

Резолютивная часть объявлена 02.10.2013 г.

Решение в полном объеме изготовлено «14» октября 2013 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Кемеровской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председателя Комиссии:

Стельмах С.В. – заместителя
руководителя управления;
Лисиной А.С. - начальника отдела
контроля органов власти, судебной и
правовой работы;

Членов Комиссии:

Поляковой Ю.А. – заместителя
начальника отдела контроля органов
власти, судебной и правовой работы;
Саврасова М.Г. – главного
специалиста – эксперта отдела
контроля органов власти, судебной и
правовой работы;
Юканкина Д.С – ведущего
специалиста – эксперта отдела
контроля органов власти, судебной и
правовой работы.

в присутствии:

1. <...> - представителя ответчика комитета по управлению муниципальным имуществом Мариинского муниципального района (по доверенности № 6 от 26.09.2013 г.);
2. <...> – представителя заинтересованного лица ООО «ЖКУ Мариинского района» (по доверенности от 01.01.2013 № б/н);

рассмотрев дело № 70/А-17.1-2013, возбужденное по признакам нарушения комитетом по управлению муниципальным имуществом Мариинского

муниципального района (далее по тексту – КУМИ) части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

По результатам рассмотрения поручения УФСБ по Кемеровской области о наличии в действиях КУМИ признаков нарушения антимонопольного законодательства при заключении договоров аренды в отношении муниципального имущества приказом Кемеровского УФАС России от 15.08.2013 г. № 220 было возбуждено дело № 70/А-17.1-2013 по признакам нарушения КУМИ части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции, выразившегося в предоставлении в аренду ООО «ЖКУ Мариинского района» муниципального имущества, предназначенного для организации обслуживания сетей тепло- и водоснабжения на территории Мариинского муниципального района, без проведения торгов, создана комиссия по рассмотрению данного дела

Определением от 19.08.2013 г. дело № 70/А-17.1-2013 о нарушении антимонопольного законодательства было назначено к рассмотрению на 02.10.2013 г. на 10 часов 00 минут.

23.09.2013 в адрес Кемеровского УФАС России поступили письменные пояснения от КУМИ (исх. от 17.09.2013 № 01-15/619). Согласно данным пояснениям договор аренды с ООО «ЖКУ Мариинского района» был заключен 12.01.2009 г. на основании части 4 статьи 53 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции.

На заседании Комиссии, состоявшемся 02.10.2012г., представитель ответчика поддержал доводы, указанные в письменных пояснениях от 17.09.2013 № 01-15/619, а также пояснил, что срок действия договора от 12.01.2009 г. № 2/2009 истек 27.12.2012 года, муниципальное имущество, переданное по данному договору, возвращено арендодателю.

Представитель заинтересованного лица поддержал позицию представителя ответчика, пояснил, что спорным муниципальным имуществом ООО «ЖКУ Мариинского района» пользуется в 2006 года в целях оказания населению услуг по теплоснабжению, в том числе, проживающему на территориях сельских поселений Мариинского муниципального района.

Изучив материалы дела № 70/А-17.1-2013 о нарушении антимонопольного законодательства, заслушав пояснения лиц, участвующих в деле, Комиссия Кемеровского УФАС России установила следующее:

19.05.2006 г. между КУМИ и ООО «ЖКУ Мариинского района» был заключен договор № 16 аренды имущественного комплекса, находящегося в муниципальной собственности Мариинского района.

Согласно акту приема-передачи имущества (приложение № 1 к указанному договору) КУМИ передает в аренду ООО «ЖКУ Мариинского района» следующее

имущество (всего 222 объекта, остаточной стоимостью на момент передачи 10 093 720 руб.):

- 35 объектов муниципальной собственности, расположенных на территории г. Мариинска;
- 30 объектов муниципальной собственности, расположенных на территории Бериккульского сельского поселения;
- 50 объектов муниципальной собственности, расположенных на территории Суловского сельского поселения;
- 29 объектов муниципальной собственности, расположенных на территории Первомайского сельского поселения;
- 21 объект муниципальной собственности, расположенный на территории Николаевского сельского поселения;
- 11 объектов муниципальной собственности, расположенных на территории Благовещенского сельского поселения;
- 8 объектов муниципальной собственности, расположенных на территории Малопесчанского сельского поселения;
- 14 объектов муниципальной собственности, расположенных на территории Белгородского сельского поселения;
- 10 объектов муниципальной собственности, расположенных на территории Тюменевского сельского поселения;
- а также 14 иных объектов муниципальной собственности, расположенных на территории Мариинского муниципального района.

13.05.2007 г. срок действия указанного договора был продлен на основании дополнительного соглашения № 13 до 17.05.2008 г., все остальные пункты договора аренды № 16 остались без изменений.

14.05.2008 г. срок действия договора аренды № 16 от 19.09.2006 г. был продлен до 12.01.2009 г., все остальные пункты данного договора остались без изменений.

12.01.2009 г. между КУМИ Мариинского района и ООО «ЖКУ Мариинского района» был заключен договор № 2/2009 аренды имущества, находящегося в муниципальной собственности Мариинского района. Срок действия данного договора установлен сторонами до 31.12.2009 г.

Согласно перечню имущества, указанному в приложении № 1 к договору от 12.01.2009 г. № 2/2009, ООО «ЖКУ Мариинского района» переданы тепловые сети, котельные и иные объекты теплоснабжения 11-ти сельских поселений Мариинского муниципального района, а также другие объекты, находящиеся в муниципальной собственности Мариинского муниципального района.

Установлено, что всего передано ООО «ЖКУ Мариинского района» по указанному выше договору аренды 83 объекта муниципальной собственности, балансовой стоимостью 12 724 526, 46 руб.

28.11.2011 г. срок действия договора аренды № 2/2009 от 12.01.2009 г., заключенного между КУМИ Мариинского района и ООО «ЖКУ Мариинского района», был продлен до 27.11.2012 г.

Согласно части 1 статьи 447 Гражданского кодекса Российской Федерации договор, если иное не вытекает из его существа, может быть заключен путем проведения торгов; договор заключается с лицом, выигравшим торги.

Статьей 422 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения.

Согласно статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «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 (далее - договоры), может быть осуществлено только по результатам проведения торгов, за исключением установленных в [частях 1, 3.1](#) и [9 статьи 17.1](#) Закона о защите конкуренции случаев.

Пунктами 1 и 3 статьи 420 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что договором признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей; к обязательствам, возникшим из договора, применяются общие положения об обязательствах (статьи 307 - 419).

Договор аренды является соглашением сторон об установлении прав арендатора в отношении имущества арендодателя, определенного договором аренды, которое арендодатель обязан передать арендатору и которым арендатор вправе владеть и пользоваться. На имущество, соглашение о передаче которого арендатору во владение и пользование не содержится в договоре аренды, права у арендатора не возникают.

В соответствии с пунктом 1 статьи 453 Гражданского кодекса Российской Федерации при изменении договора обязательства сторон сохраняются в измененном виде.

Таким образом, соглашение об изменении договора аренды муниципального имущества, содержащее положения об изменении объекта аренды (расширяющего, сужающего перечень арендуемого имущества), является соглашением арендатора и арендодателя об изменении обязательств сторон.

Следовательно, такое соглашение об изменении договора аренды по своей юридической природе является договором аренды, предусматривающим переход прав владения и пользования в отношении муниципального имущества, и в соответствии с частью 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» не может быть заключено иначе как по результатам проведения конкурса или аукциона на право заключения такого договора.

Таким образом, договор аренды от 12.01.2010 г. № 2/2009 был заключен КУМИ Мариинского муниципального района с ООО «ЖКУ Мариинского района» в

нарушение требований части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» без проведения торгов.

Комиссия по рассмотрению дела № 70/А-17.1-2013 о нарушении антимонопольного законодательства не может согласиться с доводом представителя ответчика о том, что договор аренды от 12.01.2009 г. был заключен на основании части 4 статьи 53 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции ввиду следующего:

В соответствии с частью 4 статьи 53 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (в ред., действовавшей на момент заключения спорного договора) до 1 июля 2015 года разрешается заключение на новый срок без проведения конкурсов или аукционов договоров аренды, указанных в [частях 1 и 3 статьи 17.1](#) настоящего Федерального закона и заключенных до 1 июля 2008 года с субъектами малого или среднего предпринимательства, за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства, указанных в [части 3 статьи 14](#) Федерального закона от 24 июля 2007 года № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», и субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих добычу и переработку полезных ископаемых (кроме общераспространенных полезных ископаемых), при условии отсутствия на момент заключения такого договора аренды на новый срок оснований для его досрочного расторжения, предусмотренных гражданским законодательством. При этом заключение предусмотренных настоящей частью договоров аренды возможно на срок не более чем до 1 июля 2015 года.

Комиссией установлено, что договор аренды от 12.01.2009 г. № 2/2009 не мог быть заключен с ООО «ЖКУ Мариинского района» на основании пункта 4 статьи 53 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», то есть с целью продления договора аренды № 16, заключенного 19.05.2006 г. между КУМИ Мариинского района и ООО «ЖКУ Мариинского района», так как в 2006 г. в пользование ООО «ЖКУ Мариинского района» было передано 222 объекта муниципального имущества, стоимостью 10 093 720 руб., а в 2009 г. 83 объекта, стоимостью 12 724 526, 46 руб.

Таким образом, заключение договоров аренды муниципального имущества от 12.01.2009 г. № 2/2009 без проведения торгов является нарушением требований, предусмотренных частью 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», поскольку существенные условия, согласованные сторонами в момент заключения первоначальных договоров, были изменены.

Следствием отказа КУМИ от проведения торгов, обязанность проведения которых предусмотрена частью 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», явилось нарушение прав и законных интересов потенциальных арендаторов муниципального имущества, а также ограничение конкуренции, что выразилось в исключении возможности соперничества (состоятельности) хозяйствующих субъектов, осуществляющих деятельность, приносящую им доход.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, пунктом 1 части 1 статьи 48, статьей 49 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Кемеровского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства

РЕШИЛА:

1. Признать комитет по управлению муниципальным имуществом Мариинского муниципального района нарушившим часть 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. Выдать комитету по управлению муниципальным имуществом Мариинского муниципального района предписание о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции.

Председатель Комиссии:

С.В. Стельмах

Члены Комиссии: Отпуск, приказ № 182-о от 02.10.2013 А.С. Лисина

Ю.А. Полякова

М.Г. Саврасов

Д.С. Юканкин

Настоящее решение может быть обжаловано в Арбитражный суд Кемеровской области в течение трех месяцев с момента вынесения решения.