

РЕШЕНИЕ

по делу № К - 370-02/2013

Оглашена резолютивная часть: 24 июля 2013 г.

Изготовлено в полном объеме: 26 июля 2013 г.

Комиссия Управления ФАС по Владимирской области в составе:

«-----» – исполняющий обязанности руководителя Управления,
председатель Комиссии;

«-----» - член комиссии (специалист-эксперт);

«-----» – член комиссии (главный специалист – эксперт),

в присутствии представителя Комитета по управлению муниципальным имуществом администрации Александровского района Владимирской области «--
----» зам. председателя КУМИ (распоряжение от 18.07.2013 № 78-рл),

в присутствии представителей Открытого акционерного общества
«Александровские коммунальные системы» «-----» (доверенность от 01.07.2013 г.,
№ 15, срок действия до 31 декабря 2013г.), «-----» (доверенность от 01.07.2013 г., №
14, срок действия до 31 декабря 2013г.)

рассмотрев дело № **К-370-02/2013** по признакам нарушения Комитетом по управлению муниципальным имуществом администрации Александровского района Владимирской области, адрес места нахождения: 601650, Владимирская область, г. Александров, ул. Красной Молодежи, д.7, части 1 статьи 15, части 1 ст.17.1, ст.ст. 19,20 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

В порядке осуществления полномочий по государственному контролю за соблюдением требований, норм, принципов антимонопольного законодательства, Владимирским УФАС России, в адрес КУМИ администрации Александровского района Владимирской области был направлен запрос информации на предмет соблюдения требований антимонопольного законодательства при передачи в аренду объектов коммунальной инфраструктуры, находящиеся в собственности МО Александровский район.

Исходя из анализа представленной документации, в действиях КУМИ администрации Александровского района были выявлены следующие признаки нарушения антимонопольного законодательства:

В соответствии с требованием части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, может быть осуществлено

только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров.

Как следует из материалов дела, 29 июня 2009 года между КУМИ администрации Александровского района Владимирской области и ОАО «Александровские коммунальные системы» был заключен договор аренды недвижимого имущества № 2/249-09.

Предметом данного договора является передача во временное владение и пользование объектов недвижимого имущества коммунальной инфраструктуры, находящегося в собственности МО Александровский район (здания котельных, тепловые магистральные сети, теплотрассы).

Срок действия договора составил 11 месяцев.

По истечении срока действия договора № 2/249-09 от 29 июня 2009 года, между КУМИ администрации Александровского района и ОАО «Александровские коммунальные системы» заключено дополнительное соглашение № 3.

Согласно п.1 Дополнительного соглашения № 3 от 29 мая 2010г., срок действия договора № 2 аренды недвижимого имущества от 29 июня 2009 года продлен на 11 месяцев.

Согласно ч. 1 ст. 621 Гражданского Кодекса Российской Федерации, 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.

Преимущественное право арендатора на заключение договора аренды на новый срок может быть реализовано им только в случае передачи арендодателем спорного имущества в аренду третьему лицу.

В соответствии с п. 1 Постановления Пленума ВАС от 17.11.2011 г. № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» в случаях, предусмотренных законом (например, пунктами 1 и 3 статьи 17.1 Федерального 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.

Установлено, что процедура торгов в отношении указанного недвижимого имущества не проводилась.

В ходе комиссионного рассмотрения дела, представитель КУМИ администрации

Александровского района Владимирской области по факту нарушения антимонопольного законодательства пояснил следующее:

При подписании соглашения № 3 от 29 мая 2010 года, стороны руководствовались п.8 ч.1 ст.17.1.

Согласно п.8 ч.1 ст.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 без проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров, если указанные права предоставлены лицу, обладающему правами владения и (или) пользования сетью инженерно-технического обеспечения, так как 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.

В перечне имущества, переданного по договору № 2 аренды недвижимого имущества от 29.06.2010 г. включены тепловые магистральные сети, теплотрассы, трубы, электрокабель.

Указанное имущество технологически связано с имуществом, переданным ОАО «АКС» по долгосрочным договорам, сроки, действия которых не истекли.

Таким образом, нарушений ч.1 ст.17.1, ч.1 ст.15, ст.ст. 19,20 Закона о защите конкуренции Комитетом допущено не было.

Объяснения представителя ОАО «АКС» при рассмотрении дела № К-820-02/2012, были учтены.

Заслушав представителей КУМИ администрации Александровского района Владимирской области, ОАО «АКС», Комиссия приходит к следующим выводам:

Согласно части 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции» федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям, 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).

Субъектом ответственности за нарушение антимонопольного законодательства согласно статье 15 Закона о защите конкуренции являются органы местного самоуправления.

Из данного [положения](#) следует, что достаточным основанием для вывода о нарушении [части 1 статьи 15](#) Закона о защите конкуренции является создание условий, возможности для наступления последствий в виде недопущения, ограничения либо устранения конкуренции.

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

Как следует из материалов дела, 29 июня 2009 года между КУМИ администрации Александровского района Владимирской области и ОАО «Александровские коммунальные системы» заключены договора аренды недвижимого имущества № 1, 2, 3, 4, 5.

Предметом договоров аренды недвижимого имущества № 1, 2, 3, 4, 5 от 29 июня 2009 года является передача во временное владение и пользование объектов недвижимого имущества коммунальной инфраструктуры, находящихся в собственности МО Александровский район.

В ходе комиссионного рассмотрения дела, было установлено, что в период исполнения сторонами условий договоров, Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации Александровского района Владимирской области неоднократно обращался в Арбитражный суд Владимирской области с иском к ОАО «АКС» о взыскании задолженности по арендной плате (за период с 30 ноября 2011 г. по 31 октября 2012 г.), в том числе по договору № 2 от 29 июня 2009 года.

Как установлено судом по делу № А11-9592/2012 (определение арбитражного суда Владимирской области от 08 июля 2013 г.), по истечению срока указанного в дополнительном соглашении № 3 от 29 мая 2010 г, действие договора № 2 от 29 июня 2009 г, возобновлено на неопределенный срок.

Таким образом, Комиссия приходит к выводу, что с момента окончания срока действия договора № 2 от 29 июня 2009 г., ОАО «АКС» по настоящее время продолжает эксплуатировать объекты коммунальной инфраструктуры, переданные в аренду ОАО «АКС» без проведения торгов.

Таким образом, бездействия Комитета по управлению муниципальным имуществом администрации Александровского района Владимирской области, выразившиеся в не принятии мер по возврату имущества из незаконного владения и пользования ОАО «АКС», а также не проведении торгов на право заключения договора аренды, привели или могли привести к ограничению конкуренции путем создания преимущественных условий для конкретного хозяйствующего субъекта, обеспечив ему по сравнению с другими участниками рынка более выгодные условия деятельности на соответствующем рынке.

Довод КУМИ администрации Александровского района Владимирской области, о том, что при подписании соглашения № 3 от 29 мая 2010 года, стороны руководствовались п.8 ч.1 ст.17.1. Закона о защите конкуренции, Комиссия считает необоснованным в силу следующего:

Антимонопольные требования к торгам, особенности порядка заключения договоров в отношении государственного и муниципального имущества установлены главой 4 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с пунктом 8 части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров, за исключением предоставления 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.

Следовательно, без проведения торгов разрешается заключать договоры, предусматривающие переход прав владения и (или) пользования, в отношении объекта, являющегося частью сети инженерно-технического обеспечения.

Установлено, что по договору № 2 от 29 июня 2009 г. в аренду передано:

- здание котельной ул. Калининская, г. Александров;
- здание котельной ул. 1-ая Крестьянская, г. Александров;
- здание котельной ул. Энтузиастов, г. Александров;
- здание котельной 20, ул. Новинская, и.т.д.

Согласно п.20 ст.2 Федерального закона от 27 июля 2010 года № 190-ФЗ «О теплоснабжении» схема теплоснабжения - документ, содержащий предпроектные материалы по обоснованию эффективного и безопасного функционирования системы теплоснабжения, ее развития с учетом правового регулирования в области энергосбережения и повышения энергетической эффективности.

Согласно п.1.4 Схемы теплоснабжения города Александров Владимирской области на период до 2027 г.,

Котельная № 1. Находится по адресу: ул. 1-ая Крестьянская. Отапливает население по ул. Институтской и ул. Ленина.

Котельная № 3. Находится по адресу ул. Энтузиастов,7, обеспечивает тепловой энергией жилые дома и прочие организации по ул. Терешковой и Энтузиастов.

Котельная № 4. Находится по адресу ул. Калининская. Обеспечивает теплотой различные организации по ул. Калининская и жилые дома по ул. Фабрика Калинина.

Исходя из изложенного следует, что технологические зоны действия источников тепловой энергии в системе теплоснабжения различны.

В соответствии с пунктом 14 статьи 2 Федерального закона от 27.07.2010 N 190-ФЗ "О теплоснабжении" совокупность источников тепловой энергии и теплотребляющих установок, технологически соединенных тепловыми сетями

образуют систему теплоснабжения. Аналогичное понятие системы коммунального теплоснабжения содержится в Методике определения потребности в топливе, электрической энергии и воде при производстве и передаче тепловой энергии и теплоносителей в системах коммунального теплоснабжения, утвержденной Госстроем Российской Федерации 12.08.2003 (МДК 4-05.2004). Так, согласно МДК 4-05.2004 система коммунального теплоснабжения определена как совокупность объединенных общим производственным процессом источников теплоснабжения и (или) тепловых сетей города (района, квартала), другого населенного пункта, эксплуатируемых теплоэнергетической организацией жилищно-коммунального комплекса.

В свою очередь источник тепловой энергии определен как устройство, предназначенное для производства тепловой энергией, а тепловая сеть - как совокупность устройств (включая центральные тепловые пункты, насосные станции), предназначенных для передачи тепловой энергии, теплоносителя от источников тепловой энергии до теплопотребляющих установок (пункты 3,5 ст.2 Федерального закона от 27.07.2010 N 190-ФЗ "О теплоснабжении").

Согласно Правилам технической эксплуатации тепловых энергоустановок, утвержденным Приказом Министерства энергетики Российской Федерации от 24.03.2003 N 115 котельная определена как комплекс технологически связанных тепловых энергоустановок, расположенных в обособленных производственных зданиях, встроенных, пристроенных или надстроенных помещениях с котлами, водонагревателями (в том числе установками нетрадиционного способа получения тепловой энергии) и котельно-вспомогательным оборудованием, предназначенный для выработки теплоты.

Исходя из вышеизложенного, котельная, являющаяся источником тепловой энергии, осуществляющая ее выработку, и тепловые сети, посредством которых передается выработанная тепловая энергия потребителям, являются частями единой системы теплоснабжения.

Согласно статье 2 Федерального закона от 30.12.2004 N 210-ФЗ "Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса" совокупность производственных, имущественных объектов, в том числе трубопроводов и иных объектов, используемых в сфере водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод, технологически связанных между собой, расположенных (полностью или частично) в границах территорий муниципальных образований и предназначенных для нужд потребителей этих муниципальных образований образует систему коммунальной инфраструктуры.

Исходя из пункта 20 статьи 2 Федерального закона от 30.12.2009 N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" сеть инженерно-технического обеспечения, входящая в систему коммунальной инфраструктуры, представляет собой совокупность трубопроводов, коммуникаций и других сооружений, предназначенных для инженерно-технического обеспечения зданий и сооружений.

Правилами определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.02.2006 N 83, сети инженерно-технического обеспечения

определены как совокупность имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения, а технологически связанные сети - это принадлежащие на праве собственности или ином законном основании организациям сети инженерно-технического обеспечения, имеющие взаимные точки присоединения и участвующие в единой технологической системе электро-, тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения.

Следовательно, к сетям инженерно-технического обеспечения относятся имущественные объекты, в том числе сооружения, предназначенные для инженерно - технического обеспечения зданий и сооружений, используемые для выполнения функций снабжения энергией. В рассматриваемом случае к сетям инженерно-технического обеспечения относятся тепловые сети, непосредственно используемые для снабжения потребителей тепловой энергией.

Котельная как источник тепловой энергии не предназначена для инженерно-технического обеспечения зданий и сооружений, соответственно не может быть отнесена к сооружениям, входящим в состав сети инженерно-технического обеспечения в смысле, придаваемом пунктом 20 статьи 2 Федерального закона от 30.12.2009 N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений".

Поскольку положения пункта 8 части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции могут применяться только при обязательном соблюдении совокупности следующих условий: участок сети инженерно-технического обеспечения, подлежащий передаче, должен являться частью соответствующей сети, которая находится во владении или пользовании у лица, претендующего на такой участок сети и данные части сети и сеть имеют взаимные точки присоединения и участвуют в единой технологической системе электро-, тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения, и учитывая, что котельная не является частью сети инженерно-технического обеспечения, правовые основания для их передачи в аренду без проведения торгов ОАО "АКС" у КУМИ администрации Александровского района отсутствовали.

В ходе дальнейшего комиссионного рассмотрения дела, установлено, что по договору аренды недвижимого имущества от 29.06.2009 г. № 5 (долгосрочный) в аренду переданы водонагреватели и подогреватель к ЦТП № 4 (ЦТП включен в перечень имущества переданного по договору № 2 от 29.06.2009 г.)

Согласно ст. 135 ГК РФ Вещь, предназначенная для обслуживания другой, главной, вещи и связанная с ней общим назначением (принадлежность), следует судьбе главной вещи, если договором не предусмотрено иное.

Исходя из этого следует, что по договору № 5 от 29.06.2009 г. были переданы лишь основные средства и оборудования необходимые для эксплуатации ЦТП № 4, а не часть сети участвующая в единой технологической системе теплоснабжения.

Таким образом, наличие долгосрочного договора № 5 от 29.06.2009 г, также не может быть основанием для пролонгации договора № 2 от 29.06.2009 г.

Согласно пункта 20 статьи 4 Закона о защите конкуренции, государственные или муниципальные преференции - предоставление федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими

функции указанных органов органами или организациями отдельным хозяйствующим субъектам преимущества, которое обеспечивает им более выгодные условия деятельности, путем передачи государственного или муниципального имущества, иных объектов гражданских прав либо путем предоставления имущественных льгот.

Согласно части 3 статьи 19 Закона о защите конкуренции государственная или муниципальная преференция предоставляется с предварительного согласия в письменной форме антимонопольного органа.

Порядок предоставления государственной и муниципальной преференции регулируется статьей 20 Закона о защите конкуренции, в соответствии с которой орган местного самоуправления, имеющий намерение предоставить государственную или муниципальную преференцию, подает в антимонопольный орган заявление о даче согласия на предоставление такой преференции по форме, определенной федеральным антимонопольным органом.

Установлено, что Комитетом по управлению муниципальным имуществом администрации Александровского района Владимирской области или администрацией МО Александровский район Владимирской области соответствующие заявления на дачу предварительного согласия антимонопольного органа на заключение договора аренды без проведения торгов, в адрес Владимирского УФАС России не направлялось.

Оценив имеющиеся в деле доказательства, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 - 4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации Александровского района Владимирской области, нарушившим ч. 1 ст. 17.1, ч.1 ст.15, ст.ст.19,20 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Нарушение выразилось, в том, что по истечении срока действия договора аренды недвижимого имущества № 2/249-09 от 29.06.2009 г., с учетом доп. соглашения № 3 от 29.05.2010 г., КУМИ администрации Александровского района Владимирской области передал в аренду недвижимое имущество, находящегося в собственности муниципального образования Александровский район ОАО «Александровские коммунальные системы», без проведения установленных антимонопольным законодательством процедур, и по настоящее время не предприняла никаких мер по возврату данного имущества из незаконного владения и пользования, а также по проведению торгов на право заключения договора аренды в отношении указанного имущества, что в свою очередь, привело или могло привести к недопущению, ограничению либо устранению конкуренции путем создания преимущественных условий для конкретного хозяйствующего субъекта, обеспечив ему по сравнению с другими участниками рынка более выгодные условия деятельности на соответствующем рынке.

2. Выдать КУМИ администрации Александровского района адрес места нахождения: 601650, Владимирская область, Александровский район, г.

Александров, ул. Красной Молодежи, д.7, предписание об устранении нарушения антимонопольного законодательства, в срок до 01.12.2013 года, путем принятия всех необходимых мер по возврату переданного имущества, являющегося предметом договора № 2/249-09 от 29.06.2009 г., в муниципальную казну.

О выполнении настоящего Предписания сообщить в Управление в срок до 9.12.2013 2013 года.

3. Передать дело уполномоченному должностному лицу Владимирского УФАС для возбуждения дела об административном правонарушении, предусмотренном статьей 14.9 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Настоящее решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия. Дата изготовления решения в полном объеме считается датой его принятия.

Председатель Комиссии

«-----»

Члены комиссии:

«-----»