

## РЕШЕНИЕ

Резолютивная часть решения оглашена "30" октября 2013 г.  
Иваново

город

В полном объеме решение изготовлено "31" октября 2013 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ивановской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: <...> ,

рассмотрев дело № 02-10/2013-001 , возбужденное по признакам нарушения Муниципальным унитарным предприятием «Многоотраслевое производственное объединение жилищно-коммунального хозяйства» пункта 1 части 3 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

27.05.2013 в Ивановское УФАС России (далее - Управление) поступило письмо Муниципального унитарного предприятия «Многоотраслевое производственное объединение жилищно-коммунального хозяйства» (далее – МУП «МПО ЖКХ», Предприятие) № 153 от 20.05.2013.

В письме содержалась информация о том, что в связи с односторонним решением о расторжении договора аренды газовой котельной со стороны арендатора и отсутствием в штате Предприятия специалистов, необходимых для обслуживания и эксплуатации объекта, Предприятие, во избежание останова процесса производства тепловой энергии и прекращения снабжения предприятий и населения м. Грозилово городского округа Тейково горячей водой, уведомляет, что на период до проведения Предприятием конкурса на право заключения договора аренды имущественного комплекса газовой котельной на условиях концессионного соглашения в соответствии с изменениями в Федеральный закон от 27.07.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении» (далее – Закон о теплоснабжении), заключен прямой договор аренды имущественного комплекса газовой котельной с ОАО «Тейковское сетевое предприятие».

Указанный договор заключен 07.05.2013 и поименован как договор № 8-ЖКХ аренды недвижимого имущества (далее – Договор № 8-ЖКХ).

Предметом договора аренды является имущественный комплекс, расположенный по адресу: Ивановская обл., г. Тейково, пос. Грозилово, д. 50 и нежилое здание (котельная, труба дымовая, технологическое оборудование котельной) (п. 1.1 Договора № 8-ЖКХ и Приложения № 1 к Договору № 8-ЖКХ).

Согласно п. 7.1 Договора № 8-ЖКХ он вступает в силу с 07.05.2013 и действует до подведения итогов конкурса на аренду указанного имущества.

Пунктом 1 ч. 3 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции установлено, что заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении

государственного или муниципального недвижимого имущества, которое принадлежит на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления государственным или муниципальным унитарным предприятиям осуществляется по результатам торгов.

Без проведения торгов указанные договоры могут быть заключены только в случаях, прямо предусмотренных ч. 1 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции, в том числе, при предоставлении прав на такое имущество на срок не более чем тридцать календарных дней в течение шести последовательных календарных месяцев (предоставление указанных прав на такое имущество одному лицу на совокупный срок более чем тридцать календарных дней в течение шести последовательных календарных месяцев без проведения конкурсов или аукционов запрещается) (п. 11 ч. 1 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции).

Принимая во внимание, что договор № 8-ЖКХ заключен Предприятием 07.05.2013, предельный срок, на который допускалось заключение договора без проведения торгов установленный п. 11 ч. 1 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции, истек 07.06.2013 года.

Конкурс на право заключения договора аренды муниципального имущества Предприятием до настоящего времени не проведен.

Таким образом, в действиях МУП «МПО ЖКХ» содержатся признаки нарушения п. 1 ч. 3 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции.

Приказом Ивановского УФАС России от 24.09.2013 № 096 возбуждено дело №02-10/2013-001 по признакам нарушения МУП «МПО ЖКХ» пункта 1 части 3 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

30.10.2013 на заседании Комиссии представитель Ответчика – <...>, действующий на основании доверенности от 30.10.2013 подтвердил обстоятельства, изложенные в письме Предприятия от 20.05.2013 № 153. Дополнительно пояснил, что к моменту расторжения договора с прежним арендатором – ООО «Ивановотеплосервис», за Предприятием числился долг. Средств, для эксплуатации котельной и подготовки ее оборудования к новому отопительному сезону, у Предприятия не имелось.

С целью недопущения срыва отопительного сезона было принято решение о заключении прямого договора аренды с ОАО «Тейковское сетевое предприятие» и проведении в последующем конкурса на право заключения концессионного соглашения.

Директор МУП «МПО ЖКХ» – <...> пояснил, что 01.06.2013 года был заключен договор с ООО «Ивановское региональное агентство конкурсов и аукционов» с целью оказания последним услуг по подготовке конкурсной документации и проведения конкурса на право заключения концессионного соглашения в отношении имущественного комплекса котельной.

Предприятие не предполагало, что разработка документации и организация конкурса займет значительное количество времени, что в конечном итоге и привело к невозможности соблюдения срока, предусмотренного п. 11 ч. 1 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции.

Представитель заинтересованного лица – Комитета по управлению

муниципальным имуществом и земельным отношениям администрации городского округа Тейково Ивановской области – председатель Комитета <...>, действующая на основании <...> указала, что в настоящее время конкурсная документация подготовлена и размещена надлежащим образом.

Рассмотрев материалы дела, заслушав доводы Ответчика и заинтересованных лиц, Комиссия Ивановского УФАС России установила следующее.

МУП «МПО ЖКХ» на праве хозяйственного ведения принадлежит имущественный комплекс газовой котельной, который расположен по адресу: г. Тейково, м. Грозилово, д. 50.

В связи с тем, что договор с прежним арендатором – ООО «Ивановотеплосервис» расторгнут по причине не выполнения арендатором обязанностей по ремонту и содержанию указанного имущества, 07.05.2013 между МУП «МПО ЖКХ» и ОАО «Тейковское сетевое предприятие» заключен договор аренды нежилого помещения – имущественного комплекса, расположенного по адресу: Ивановская обл., г. Тейково, пос. Грозилово, д. 50, в том числе нежилого здания (котельная, труба дымовая, технологическое оборудование котельной) за номером № 8-ЖКХ (п. 1.1 Договора № 8-ЖКХ и Приложение №1).

Согласно п. 7.1 Договора № 8-ЖКХ он вступает в силу с 07.05.2013 и действует до подведения итогов конкурса на аренду указанного имущества.

В соответствии с ч. 1 ст. 609 Гражданского Кодекса Российской Федерации в аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи).

Вместе с тем, в [пункте 1](#) Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» (далее - постановление N 73) разъяснено, что в случаях, предусмотренных законом, договор аренды в отношении государственного или муниципального имущества может быть заключен только по результатам проведения торгов.

Пунктом 1 ч. 3 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции определено, что заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального недвижимого имущества, которое принадлежит на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления государственным или муниципальным унитарным предприятиям осуществляется по результатам торгов.

Без проведения торгов указанные договоры могут быть заключены только в случаях, прямо предусмотренных ч. 1 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции, в том числе, при предоставлении прав на такое имущество на срок не более чем тридцать календарных дней в течение шести последовательных календарных месяцев (предоставление указанных прав на такое имущество одному лицу на совокупный срок более чем тридцать календарных дней в течение шести

последовательных календарных месяцев без проведения конкурсов или аукционов запрещается) (п. 11 ч. 1 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции).

По истечении указанного срока проведение торгов для заключения договора аренды является обязательным.

Договор № 8-ЖКХ заключен предприятием 07.05.2013, таким образом, предельный срок, на который допускается заключение указанного договора без проведения торгов установленный п. 11 ч. 1 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции, истек 07.06.2013 года.

Конкурс на право заключения договора аренды муниципального имущества Предприятием до настоящего времени не проведен.

Мер, направленных на обеспечение возврата муниципального недвижимого имущества, переданного в аренду по Договору № 8-ЖКХ, Предприятием до настоящего времени не предпринято.

Установлено также, что договор возмездного оказания услуг, предметом которого является проведение подготовительных мероприятий и полное организационно-техническое сопровождение открытого конкурса на право заключения концессионного соглашения в отношении указанного в Приложении № 1 к Договору № 8-ЖКХ муниципального недвижимого имущества, закрепленного за МУП «МПО ЖКХ» на праве хозяйственного ведения, с ООО «Ивановское региональное агентство конкурсов и аукционов» заключен лишь 01.06.2013 (договор №50-13/А), т.е. спустя значительное количество времени прошедшее с момента заключения Договора № 8-ЖКХ.

Вместе с тем, у Предприятия было достаточно времени для организации открытого конкурса, так как о ненадлежащем исполнении прежним арендатором - ООО «Ивановотеплосервис» договора аренды данного муниципального недвижимого имущества Предприятию было известно.

Кроме того, в период действия Договора № 8 - ЖКХ Федеральным законом от 07.05.2013 № 103-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О концессионных соглашениях» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон №103-ФЗ, вступил в силу 08.05.2013г.) установлены особенности передачи прав владения и (или) пользования объектами теплоснабжения, находящимися в государственной или муниципальной собственности.

Указанным законом в Закон о теплоснабжении внесены изменения, устанавливающие, что с 08.05.2013 года 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

Федерации о несостоятельности (банкротстве) и [законодательством](#) Российской Федерации о приватизации случаев передачи прав на такие объекты (ч. 1 ст. 28.1 Закона о теплоснабжении).

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 (ч. 2 ст. 28.1 Закона о теплоснабжении).

Договоры аренды объектов теплоснабжения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, заключаются по результатам проведения конкурсов на право заключения этих договоров **в порядке, установленном антимонопольным законодательством Российской Федерации** и принятыми в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, с учетом предусмотренных настоящим Федеральным законом особенностей и на условиях, указанных в конкурсной документации и в заявках на участие в таких конкурсах, поданных участниками торгов, с которыми заключаются эти договоры (ч. 5 ст. 28.1 Закона о теплоснабжении).

Со дня официального опубликования Закона № 103-ФЗ и до 1 января 2015 года допускается передача прав владения и (или) пользования объектами теплоснабжения, находящимися в государственной или муниципальной собственности, без учета требований, предусмотренных [частями 3 и 4 статьи 28.1](#) Федерального закона от 27 июля 2010 года № 190-ФЗ «О теплоснабжении» (в редакции настоящего Федерального закона), по договору аренды данных объектов на срок до трех лет до передачи прав владения и (или) пользования данными объектами победителю конкурса на право заключения концессионного соглашения, если данные объекты входят в состав объекта концессионного соглашения или в состав иного передаваемого концедентом концессионеру по концессионному соглашению имущества.

Таким образом, до вступления в силу Закона № 103-ФЗ и с момента вступления в силу Закона № 103-ФЗ предоставление прав владения и пользования муниципальным недвижимым имуществом, а именно, объектами теплоснабжения, возможно исключительно с соблюдением требований Закона о защите конкуренции с той лишь разницей, на каком правовом основании с 08.05.2013 года будет осуществлена передача прав на объекты теплоснабжения.

Предоставление Предприятием в аренду имущественного комплекса, который расположен по адресу: Ивановская обл., г. Тейково, пос. Грозилово, д. 50 и нежилого здания (котельная, труба дымовая, технологическое оборудование котельной), являющегося объектом теплоснабжения, с несоблюдением условий п. 11 ч. 1 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции о сроке аренды, поставило ОАО «Тейковское сетевое предприятие» в преимущественные условия ведения хозяйственной деятельности в сфере теплоснабжения населения и предприятий в м. Грозилово.

Вместе с тем, возможность осуществления указанной детальности предоставлена

любым хозяйствующим субъектам, каких-либо законодательных ограничений для этого не предусмотрено.

Таким образом, деятельность по производству и отпуску тепла является конкурентной и предполагает не просто осуществление указанной деятельности, но и обеспечение инвестиционных вложений в объекты теплоснабжения с целью получения в дальнейшем наибольшей прибыли в результате долгосрочной эксплуатации объектов.

Вместе с тем, как указано выше, реализация требований Закона о теплоснабжении и Закона о защите конкуренции была осуществлена МУП «МПО ЖКХ» несвоевременно, что создало угрозу ограничения конкуренции.

На основании вышеизложенного, Комиссия Ивановского ФАС России приходит к выводу о том, что указанные действия свидетельствуют о нарушении МУП «МПО ЖКХ» п. 1 ч. 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

Оснований для прекращения рассмотрения дела № 02-10/2013-001 о нарушении антимонопольного законодательства не установлено.

Руководствуясь [статьей 23](#), [частью 1 статьи 39](#), [частями 1 - 4 статьи 41](#), [статьей 48](#), [частью 1 статьи 49](#) Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции»

#### РЕШИЛА:

**1.** Признать действие МУП «Многоотраслевое производственное объединение жилищно-коммунального хозяйства» (Ивановская область, г. Тейково, ул. Сергеевская, д. 1, ОГРН 1023701326450, ИНН 3704000764), выразившееся в нарушении порядка передачи в аренду имущественного комплекса, расположенного по адресу: Ивановская обл., г. Тейково, пос. Грозилово, д. 50, и нежилого здания (котельная, труба дымовая, технологическое оборудование котельной), нарушением пункта 1 части 3 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

**2.** Основания для прекращения рассмотрения дела № 02-10/2013-001, в соответствии со статьей 48 Закона о защите конкуренции, отсутствуют.

**3.** Выдать МУП «Многоотраслевое производственное объединение жилищно-коммунального хозяйства» (Ивановская область, г. Тейково, ул. Сергеевская, д. 1, ОГРН 1023701326450, ИНН 3704000764) предписание о прекращении нарушения пункта 1 части 3 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» для чего:

в срок до **20.12.2013** года принять меры, направленные на устранение неправомерного использования имущественного комплекса, расположенного по адресу: Ивановская обл., г. Тейково, пос. Грозилово, д. 50, и нежилого здания (котельная, труба дымовая, технологическое оборудование котельной) ОАО «Тейковское сетевое предприятие»;

в десятидневный срок со дня заключения концессионного соглашения по

результатам открытого конкурса за номером извещения 300913/2005917/01 представить в Ивановское УФАС России заверенную надлежащим образом копию указанного концессионного соглашения.

Подписи членов Комиссии

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия, в Арбитражный суд Ивановской области.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

## ПРЕДПИСАНИЕ № 02-10/2013-001

31 октября 2013 года

г. Иваново

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ивановской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: <...>,

руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании своего решения от 31.10.2013 по делу № 02-10/2013-001 о нарушении Муниципальным унитарным предприятием «Многоотраслевое производственное объединение жилищно-коммунального хозяйства» пункта 1 части 3 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Муниципальному унитарному предприятию «Многоотраслевое производственное объединение жилищно-коммунального хозяйства» (<...>) прекратить нарушение пункта 1 части 3 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившееся в нарушении порядка передачи в аренду имущественного комплекса, расположенного по адресу: Ивановская обл., г. Тейково, пос. Грозилово, д. 50, и нежилого здания (котельная, труба дымовая, технологическое оборудование котельной), для чего:

в срок **до 20 декабря 2013 года** принять меры, направленные на устранение неправомерного использования имущественного комплекса, расположенного по адресу: Ивановская обл., г. Тейково, пос. Грозилово, д. 50, и нежилого здания (котельная, труба дымовая, технологическое оборудование котельной) ОАО



«Тейковское сетевое предприятие»;

в десятидневный срок со дня заключения концессионного соглашения по результатам открытого конкурса за номером извещения 300913/2005917/01 представить в Ивановское УФАС России заверенную надлежащим образом копию указанного концессионного соглашения.

О выполнении настоящего Предписания сообщить в антимонопольный орган не позднее пяти дней со дня его выполнения.

Подписи членов Комиссии

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

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа статьей 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.