

РЕШЕНИЕ

по делу № А-15/31 2015

г. Благовещенск

Резолютивная часть решения оглашена **«20» октября 2015 года**

В полном объеме решение изготовлено **«02» ноября 2015 года**

Комиссия Амурского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: <...>, <...>, <...>, <...>,

рассмотрев дело № А-15/31 2015 по признакам нарушения муниципальным предприятием города Тынды «Служба единого заказчика БАМжилкомФОРТ» (далее - МП г. Тынды «СФЗ БАМжилкомФОРТ»), находящимся по адресу: 676290, Амурская область, г. Тынды, ул. Алтайская 19, ИНН 2808017633, части 1 статьи 15, частей 1, 2 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон «О защите конкуренции»), выраженного в предоставлении муниципального имущества ООО «Коммунальные системы Востока» без проведения процедуры торгов в установленном законом порядке путем заключения договора аренды от 20.04.2015 № 1,

УСТАНОВИЛА:

В Амурское УФАС России поступило обращение управления государственного регулирования цен и тарифов Амурской области, указывающее на признаки нарушения антимонопольного законодательства, выраженные в действиях МП г. Тынды «СФЗ БАМжилкомФОРТ» и ООО «Коммунальные системы Востока» по заключению договора аренды муниципального имущества без проведения торгов.

По результатам рассмотрения заявления приказом Амурского УФАС России от 27.07.2015 № 127 (в редакции приказов от 25.08.2015 № 148, от 30.09.2015 № 177, от 19.10.2015 № 194) в соответствии с частью 4 статьи 44 Закона «О защите конкуренции» в отношении МП г. Тынды «СФЗ БАМжилкомФОРТ» возбуждено дело № А-15/31 2015 и создана Комиссия для рассмотрения дела по признакам нарушения части 1 статьи 15, частей 1, 2 статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции». Определением от 27.07.2015 рассмотрение дела назначено на 26.08.2015 в 10 часов 00 минут. Определением от 26.08.2015 рассмотрение дела отложено на 01.10.2015 в 10 часов 00 минут. Определением от 01.10.2015 рассмотрение дела отложено на 20.10.2015 в 11 часов 00 минут.

26.08.2015 на заседание комиссии явился представитель ответчика – конкурсный

управляющий <...>. Представители заявителя и заинтересованных лиц явку своих представителей на заседание Комиссии не обеспечили, за исключением ООО «Коммунальные системы Востока» уведомлены надлежащим образом о дате, времени и месте рассмотрения дела.

01.10.2015 на заседание Комиссии представители лиц, участвующих в деле не явились, уведомлены надлежащим образом о дате, времени и месте рассмотрения дела.

20.10.2015 на заседание Комиссии представители лиц, участвующих в деле не явились, уведомлены надлежащим образом о дате, времени и месте рассмотрения дела. КУМИ г. Тынды ходатайствовал о рассмотрении дела без участия представителя.

Комиссией принято решение об удовлетворении ходатайства КУМИ г. Тынды и о рассмотрении дела при имеющейся явке.

Письмом от 26.08.2015 конкурсный управляющий МП г. Тынды «СЕЗ БАМжилкомФОРТ» <...> пояснил, что решением Арбитражного суда Амурской области от 16.01.2012 по делу № А04-4188/2011 МП г. Тынды «СЕЗ БАМжилкомФОРТ» признано банкротом, открыто конкурсное производство, конкурсным управляющим назначена <...>. Определением Арбитражного суда Амурской области от 22.07.2015 по указанному делу конкурсным управляющим утвержден <...>. В ходе конкурсного производства между МП г. Тынды «СЕЗ БАМжилкомФОРТ» и ООО «Коммунальные системы Востока» заключен договор аренды от 20.04.2015 № 1, срок действия договора с 20.04.2015 по 20.03.2016, передача имущества в аренду согласована на собрании кредиторов от 18.03-30.04.2015. В Арбитражном суде Амурской области рассмотрение дела № А04-4188/2015 о признании несостоятельным (банкротом) МП г. Тынды «СЕЗ БАМжилкомФОРТ» отложено до 06.09.2015.

На вопросы комиссии представитель ответчика пояснил, что в настоящее время удовлетворены не все требования кредиторов по делу № А04-4188/2015, погашена часть требований, но не в полном объеме. Законом о несостоятельности (банкротстве) № 127-ФЗ не предусмотрена передача имущества предприятия банкрота в аренду на торгах. Договор аренды согласован на собрании кредиторов и ущерб предприятию не нанесен. Договор заключен, чтобы содержать имущество предприятия и не допускать прекращения коммунальных услуг. Права собственника в отношении имущества с момента введения процедуры банкротства прекращены. Фактически арендованное имущество находится во владении ОАО «Коммунальные системы БАМа» без какого-либо договора, собственник имущества не подпускает к пользованию имуществом ООО «Коммунальные системы Востока». Акт приема-передачи имущества в аренду подписан, но передача имущества не состоялась. Коммунальные услуги с использованием имущества предоставляет ОАО «Коммунальные системы БАМа», которому имущество передано также без процедуры торгов. О наличии концессионного соглашения от 30.09.2010 № 3 представителю ответчика не известно, получение документов по предприятию затруднено в связи с недавним назначением нового конкурсного управляющего. Официально имущество числится в собственности за ООО «Коммунальные системы Востока». Судом торги по продаже арендованного имущества отменены, но дальше меры по возврату не принимались. В дальнейшем планируется погашение задолженности предприятия

и прекращение процедуры банкротства, но после отмены торгов по продаже имущества и применения судом реституции остался долг 12 миллионов рублей, оплаченных ООО «Коммунальные системы Востока» при покупке имущества, эта задолженность числится как текущая, помимо реестровой задолженности. На заседании суда по делу о банкротстве будет зачитан отчет конкурсного управляющего, для этого необходимо уточнить реестр долгов, состав имущества предприятия.

Дополнительно письмом от 29.09.2015 конкурсный управляющий МП г. Тынды «СЕЗ БАМжилкомФОРТ» <...> пояснил, что решением Арбитражного суда Амурской области от 16.01.2012 по делу № А04-4188/2011 МП г. Тынды «СЕЗ БАМжилкомФОРТ» признано банкротом, открыто конкурсное производство, конкурсным управляющим утверждена <...>. Определением Арбитражного суда Амурской области от 22.07.2015 по делу № А04-4188/2011 конкурсным управляющим утвержден <...>. Определением Арбитражного суда Амурской области от 16.09.2015 по делу № А04-4188/2011 судебное заседание по рассмотрению отчета конкурсного управляющего отложено до 13.10.2015. В судебном заседании конкурсный управляющий и кредиторы ходатайствовали о прекращении производства по делу о банкротстве в соответствии с пунктом 1 статьи 57 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» в связи с удовлетворением требований кредиторов, включенных в реестр требований кредиторов в процентном соотношении 99,86%. Рассмотрение отчета конкурсного управляющего отложено для урегулирования вопроса по погашению требований кредиторов, включенных в реестр требований кредиторов, в процентном соотношении 100%. По состоянию на 10.09.2015 право собственности на объекты недвижимого имущества, переданные по договору аренды № 1 от 20.04.2015, зарегистрировано за ООО «Коммунальные системы Востока». На дату составления ответа конкурсным управляющим действия по восстановлению прав на объекты недвижимого имущества за МП г. Тынды «СЕЗ БАМжилкомФОРТ» не предпринимались. Договор аренды № 1 от 20.04.2015 расторгнут по соглашению сторон 30.04.2015, акт приема передачи подписан 30.04.2015. На расчетный счет предприятия денежные средства с назначением оплаты за аренду имущества не поступали. Сведения о предпринятых ООО «Коммунальные системы Востока» мерах о понуждении МП г. Тынды «СЕЗ БАМжилкомФОРТ» исполнить обязанность по передаче имущества указанного в договоре аренды № 1 от 20.04.2015 обществу отсутствуют. Анализ правовых оснований передачи муниципального имущества в аренду ООО «Коммунальные системы Востока» на основании договора аренды от 20.04.2015 № 1 до вступления в силу определения Арбитражного суда Амурской области от 21.04.2015 по делу № А04-4188/2011 не проводился.

Администрация города Тынды письмом от 06.08.2015 № 5347 пояснила, что все сведения о стадии рассмотрения в Арбитражном суде Амурской области дела № А04-4188/2011 находится на официальном сайте арбитражного суда в разделе «Картотека арбитражных дел». На настоящее время постановлением Шестого арбитражного апелляционного суда от 29.07.2015 № 06АП-2811/2015 определение Арбитражного суда Амурской области от 21.04.2015 по делу № А04-4188/2011 оставлено без изменения, апелляционная жалоба ООО «Коммунальные системы Востока» - без удовлетворения. Определением Арбитражного суда Амурской области от 21.04.2015 конкурсное производство в отношении должника продлено до 11.08.2015.

Письмом от 13.08.2015 № 4100 КУМИ г. Тынды пояснил, что 16.01.2012 решением

Арбитражного суда Амурской области по делу № А04-4188/2011 МП г. Тынды «СЕЗ БАМжилкомФОРТ» признано несостоятельным (банкротом) и открыта процедура, применяемая в деле о банкротстве - конкурсное производство. Конкурсным управляющим назначена <...>. В конкурсную массу предприятия вошло следующее имущество: здание центрального теплового пункта № 35, Нижний Шахтаум, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 54,5 кв. м, инв. № 06:003:1903, лит. А, А1, адрес объекта: Амурская область, г. Тынды; центральный тепловой пункт - 51, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 260,6 кв. м, инв.

№ 10:432:002:007128920, лит. А, адрес объекта: Амурская область, г. Тынды, ул. Советская, д. 57; центральный тепловой пункт - 63, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 257,4 кв. м, инв. № 10:432:002:007128930, лит. А, адрес объекта: Амурская область, г. Тынды, ул. Советская, д. 1; тепловые сети и сети холодного водоснабжения; протяженность трассы 360 м., назначение: сооружение, инв.

№ 10:432:002:006924850:1800:00000, лит. Т, адрес объекта: Амурская область, г. Тынды, ул. Советская, район административного здания №57; тепловые сети, общая площадь 56690 кв. м, инв. № 06:003:0880, лит. нет, адрес объекта: Амурская область, г. Тынды. Указанное имущество являлось собственностью муниципального образования города Тынды. В связи с незаконными действиями конкурсного управляющего <...>, имущество по договорам купли-продажи (от 08.07.2014, от 14.07.2014) было передано ООО «Коммунальные системы Востока» за 10% от его реальной стоимости. КУМИ

г. Тынды обратился в Арбитражный суд Амурской области с заявлением о признании сделок недействительными. В ходе судебного разбирательства был вынесен запрет на совершение любых регистрационных действий с вышеназванным имуществом. Договор аренды умышленно заключен на 11 месяцев, в связи с тем, что он не подлежит регистрации в органах Росреестра. Таким образом, заключенный 20.04.2015 договор аренды между конкурсным управляющим <...> и ООО «Коммунальные системы Востока» является ничтожным, в силу того что на 20.04.2015 ООО «Коммунальные системы Востока» являлись собственниками имущества. 21.04.2015 заявление КУМИ г. Тынды удовлетворено, суд признал договоры купли-продажи недействительными, следовательно имущество фактически остаётся в хозяйственном ведении МП г. Тынды «СЕЗ БАМжилкомФОРТ». 29.07.2015 Шестым арбитражным апелляционным судом указанное решение оставлено в силе. Согласно части 2 статьи 18 Федерального закона от 14.11.2002 № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» муниципальное предприятие не вправе продавать принадлежащее ему недвижимое имущество, сдавать его в аренду, отдавать в залог, вносить в качестве вклада в уставный (складочный) капитал хозяйственного общества или товарищества или иным способом распоряжаться таким имуществом без согласия собственника имущества муниципального предприятия. 20.05.2015 КУМИ г. Тынды обратился в Тындинскую городскую прокуратуру с просьбой провести проверку по указанным фактам. 27.07. 2015 из Тындинской городской прокуратуры получен ответ, что в связи с гибелью конкурсного управляющего, возбудить дело об административном производстве не представляется возможным. КУМИ г. Тынды планирует обратиться в Арбитражный суд Амурской области с заявлением о признании договора аренды ничтожным.

К указанным пояснениям представлено обращение КУМИ г. Тынды от 20.05.2015 № 2849 в прокуратуру Тындинского района, а также ответ прокуратуры Тындинского района от 17.07.2015 № 366ж-15, согласно которому основания для возбуждения дела по части 3 статьи 14.13 КоАП РФ в связи с гибелью <...>, основания для

принятия мер прокурорского реагирования отсутствуют, так как КУМИ г. Тынды как собственник имущества вправе самостоятельно оспорить заключенные МП г. Тынды «СЕЗ БАМжилкомФОРТ» договоры аренды.

Письмом от 14.09.2015 № 4548 КУМИ г. Тынды на запрос Амурского УФАС России пояснил, что дополнительные соглашения к концессионному соглашению № 3 заключены между КУМИ г. Тынды и ОАО «Коммунальные системы БАМа» на имущество, не переданное в хозяйственное ведение МП г. Тынды «СЕЗ БАМжилкомФОРТ», а находящееся в муниципальной собственности. При этом стороны руководствовались статьей 451 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), частью 8 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», частью 4 статьи 37 Федерального закона от 21.07.2005 № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях». В связи с тем, что ООО «Коммунальные системы Востока» не обращались к Администрации города Тынды, КУМИ г. Тынды, ОАО «Коммунальные системы БАМа» с требованием не чинить препятствия в пользовании арендованным имуществом, имущество продолжает находиться в фактическом пользовании ОАО «Коммунальные системы БАМа», они же и оказывают услуги населению города Тынды, согласно утвержденных тарифов.

Письмом от 14.10.2015 № 5021 КУМИ г. Тынды пояснил, что по состоянию на 01.08.2015 спорное имущество, переданное в аренду конкурсным управляющим МП г. Тынды «СЕЗ БАМжилкомФОРТ» <...> ООО «Коммунальные системы Востока», находилось в собственности ООО «Коммунальные системы Востока», следовательно, отсутствовало в реестре муниципальной собственности города Тынды. 07.08.2015, 25.09.2015 распоряжениями Администрации города Тынды № 410р, № 505р признаны утратившими силу некоторые пункты приложений к распоряжению Мэра города Тынды от 30.12.2008 № 730р. Определением Арбитражного суда Амурской области от 13.09.2015 по делу № А04-4188/2011 производство по делу о банкротстве МП г. Тынды «СЕЗ БАМжилкомФОРТ» прекращено.

Исследовав представленные в материалы дела сведения и документы, заслушав представителя ответчика, Комиссия установила следующее.

Как следует из представленных в Амурское УФАС России сведений и документов, распоряжением мэра города Тынды от 30.12.2008 № 730-р МП г. Тынды «СЕЗ БАМжилкомФОРТ» из муниципальной казны передано в хозяйственное ведение муниципальное имущество согласно приложениям 1, 2, 3 к указанному распоряжению.

В составе имущества переданы:

- здание центрального теплового пункта № 35, Нижний Шахтаум, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 54,5 кв. м, инв. № 06:003:1903, лит. А, А1, адрес объекта: Амурская область, г. Тынды;

- центральный тепловой пункт - 51, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 260,6 кв. м, инв. № 10:432:002:007128920, лит. А, адрес объекта: Амурская область, г. Тынды, ул. Советская, д. 57;

- центральный тепловой пункт - 63, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 257,4 кв. м, инв. № 10:432:002:007128930, лит. А, адрес объекта: Амурская

область, г. Тында, ул. Советская, д. 1;

- тепловые сети и сети холодного водоснабжения, протяженность трассы 360 м., назначение: сооружение, инв. № 10:432:002:006924850:1800:00000, лит. Т, адрес объекта: Амурская область, г. Тында, ул. Советская, район административного здания № 57;

- тепловые сети, общая площадь 56690 кв. м., инв. № 06:003:0880, лит. нет, адрес объекта: Амурская область, г. Тында.

На основании концессионного соглашения от 30.09.2010 № 3 указанное имущество в составе комплекса имущества, предназначенного для осуществления тепло-, водоснабжения передано ГУП Амурской области «Коммунальные системы БАМа». Со стороны концедента в соглашении выступили КУМИ г. Тынды и МП г. Тынды «СФЗ БАМжилкомФОРТ».

Дополнительным соглашением от 01.01.2011 № 2 к концессионному соглашению от 30.09.2010 № 3 произведена замена концессионера на ОАО «Коммунальные системы БАМа».

Решением Арбитражного суда Амурской области от 16.01.2012 по делу № А04-4188/2011 МП г. Тынды «СФЗ БАМжилкомФОРТ» признано несостоятельным (банкротом), открыто конкурсное производство, конкурсным управляющим утверждена <...>.

По результатам продажи в электронной форме посредством публичного предложения имущества должника, между МП г. Тынды «СФЗ БАМжилкомФОРТ» и ООО «Коммунальные системы Востока» заключены следующие договоры:

- договор купли-продажи имущества б/н от 08.07.2014 по продаже здания центрального теплового пункта № 51, расположенного по адресу: Амурская область, г. Тында ул. Советская д. 57, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 260,6 кв. м, инв. № 10:432:002:007128920, лит. А;

- договор купли-продажи имущества б/н от 08.07.2014 по продаже здания центрального теплового пункта № 63, расположенного по адресу: Амурская область, г. Тында ул. Советская д. 1, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 257,4 кв. м, инв. № 10:432:002:007128930, лит. А;

- договор купли-продажи имущества б/н от 08.07.2014 по продаже здания центрального теплового пункта № 35 Нижний Шахтаум, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 54,5 кв. м, инв. № 06:003:1903, лит. А, А1, расположенного по адресу: Амурская область, г. Тында;

- договор купли-продажи имущества б/н от 14.07.2014 по продаже тепловых сетей, общая площадь 56690 кв. м, инв. № 06:003:0880, расположенных по адресу: Амурская область, г. Тында ул. Советская, район административного здания 57,

- договор купли-продажи имущества б/н от 14.07.2014 по продаже тепловых сетей и сетей холодного водоснабжения; протяженность трассы 360 м., назначение: сооружение, инв. № 10:432:002:006924850:1800:00000, лит. Т, расположенных по адресу: Амурская область, г. Тында, ул. Советская, район административного здания № 57.

Право хозяйственного ведения МП г. Тынды «СЕЗ БАМжилкомФОРТ» на вышеуказанное имущество прекращено 17.09.2014 (центральный тепловой пункт – 51, центральный тепловой пункт – 63, центральный тепловой пункт № 35, Нижний Шахтаум), 17.10.2014 (тепловые сети и сети холодного водоснабжения протяженностью трассы 360 м., тепловые сети, общая площадь 56690 кв. м.), что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 10.09.2015 № 28/001/012/2015-2064.

Определением от 21.04.2015 по делу № А04-4188/2011 Арбитражный суд Амурской области по заявлению Комитета по управлению муниципальным имуществом Администрации г. Тынды признал недействительными сделками указанные договоры купли-продажи (резольютивная часть определения объявлена в судебном заседании, состоявшемся 15.04.2015).

В дальнейшем по договору аренды от 20.04.2015 № 1 МП г. Тынды «СЕЗ БАМжилкомФОРТ» в лице конкурсного управляющего <...> передало вышеуказанное имущество, а также следующие объекты: центральные тепловые пункты г. Тынды №№ 21, 53, 60, ООО «Коммунальные системы Востока» на срок с 20.04.2015 по 20.03.2016.

Как следует из пояснений администрации города Тынды от 30.06.2015 № 4488, объекты недвижимого имущества, переданные ООО «Коммунальные системы Востока», для города Тынды являются социально значимыми, так как относятся к объектам коммунальной инфраструктуры, системам жизнеобеспечения города.

Вместе с тем, вышеуказанное имущество согласно пояснениям администрации г. Тынды по состоянию на 29.06.2015 находится в собственности муниципального образования города Тынды, что подтверждается выпиской из реестра муниципальной имущества города Тынды от 30.06.2015 б/н.

Определением Арбитражного суда Амурской области от 24.06.2015 по делу № А04-4188/2011 требования кредиторов МП г. Тынды «СЕЗ БАМжилкомФОРТ» признаны удовлетворенными.

Определением Арбитражного суда Амурской области от 13.10.2015 по делу № А04-4188/2011 в связи с удовлетворением требований кредиторов МП г. Тынды «СЕЗ БАМжилкомФОРТ» производство по делу о банкротстве предприятия прекращено.

Согласно выписке из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 03.09.2015 № 28/001/061/2015-3151 вышеуказанное имущество, переданное по договору аренды от 20.04.2015 № 1 находится в собственности ООО «Коммунальные системы Востока».

Доказательства нахождения в хозяйственном ведении МП г. Тынды «СЕЗ БАМжилкомФОРТ», а также в муниципальной собственности центральных тепловых пунктов г. Тынды №№ 21, 53, 60 переданных по договору аренды от 20.04.2015 № 1 ООО «Коммунальные системы Востока» в материалы дела не представлены.

Согласно части 1 статьи 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 необоснованное препятствование осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами, в том числе путем установления не предусмотренных законодательством Российской Федерации требований к товарам или к хозяйствующим субъектам (пункт 2 части 1 статьи 15 указанного закона).

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 установленных данной нормой случаях.

Как установлено частью 3 статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции» в порядке, предусмотренном частью 1 указанной статьи, осуществляется заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении, в частности, государственного или муниципального недвижимого имущества, которое принадлежит на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления государственным или муниципальным унитарным предприятиям.

Однако, согласно части 2 статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции» указанный в [части 1](#) данной статьи порядок заключения договоров не распространяется на имущество, распоряжение которым осуществляется в соответствии с Земельным [кодексом](#) Российской Федерации, Водным [кодексом](#) Российской Федерации, Лесным [кодексом](#) Российской Федерации, [законодательством](#) Российской Федерации о недрах, [законодательством](#) Российской Федерации о концессионных соглашениях.

С момента официального опубликования (08.05.2013) Федерального закона от 07.05.2013 № 103-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О концессионных соглашениях» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» передача прав владения и (или) пользования объектами теплоснабжения, централизованными системами горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельными объектами таких систем, находящимися в муниципальной собственности, осуществляется с учетом требований, установленных статьей 41.1 Федерального закона от 07.12.2011 № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении» (далее — Закон «О водоснабжении») и статьей 28.1 Федерального закона от 27.07.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении» (далее — Закон «О теплоснабжении»).

В частности, согласно части 1 статьи 28.1 Закона «О теплоснабжении»

установлено, что 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.

При этом срок договора аренды объектов теплоснабжения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, не может быть более чем десять лет (часть 4 статьи 28.2 Закона «О теплоснабжении»).

В соответствии с частью 3 статьи 28.1 Закона «О теплоснабжении» 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 данные часть сети и сеть являются технологически связанными в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности).

Вместе с тем, в соответствии с частью 1 статьи 41.1 Закона «О водоснабжении» передача прав владения и (или) пользования централизованными системами горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельными объектами таких систем, находящимися в государственной или муниципальной собственности, осуществляется по договорам аренды таких систем и (или) объектов, 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 установленных настоящим Федеральным законом особенностей, или по концессионным соглашениям, заключенным в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о концессионных соглашениях, за исключением случая, предусмотренного [частью 1 статьи 9](#) настоящего Федерального закона.

Согласно части 4 статьи 41.2 Закона «О водоснабжении» срок договора аренды не может быть более чем десять лет.

Как следует из части 3 статьи 41.1 Закона «О водоснабжении» в случае, если срок, определяемый как разница между датой ввода в эксплуатацию хотя бы одного

объекта из числа объектов централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения или одной системы из числа таких систем, одного отдельного объекта таких систем, находящегося в государственной или муниципальной собственности, и датой опубликования извещения о проведении конкурса, превышает пять лет либо дата ввода в эксплуатацию хотя бы одного такого объекта или одной такой системы, одного отдельного объекта таких систем не может быть определена, передача прав владения и (или) пользования такими объектами или системами осуществляется только по концессионным соглашениям (за исключением предоставления в соответствии с антимонопольным законодательством Российской Федерации указанных прав на это имущество лицу, обладающему правами владения и (или) пользования сетью инженерно-технического обеспечения, в случаях, если это имущество является частью соответствующей сети инженерно-технического обеспечения и данная часть сети и сеть являются технологически связанными в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности).

При этом согласно части 5 статьи 5 Федерального закона от 07.05.2013 № 103-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О концессионных соглашениях» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» со дня официального опубликования Федерального закона от 07.05.2013 № 103-ФЗ и до 01.01.2015 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 Закона «О теплоснабжении» (в редакции Федерального закона от 07.05.2013 № 103-ФЗ), 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.

Согласно части 6 статьи 5 Федерального закона от 07.05.2013 № 103-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О концессионных соглашениях» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» со дня официального опубликования Федерального закона от 07.05.2013 № 103-ФЗ и до 1 января 2015 года допускается передача прав владения и (или) пользования централизованными системами горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельными объектами таких систем, находящимися в государственной или муниципальной собственности, без учета требований, предусмотренных частями 3 и 4 статьи 41.1 Закона «О водоснабжении» (в редакции Федерального закона от 07.05.2013 № 103-ФЗ), по договорам аренды таких систем и (или) объектов на срок до трех лет до передачи прав владения и (или) пользования такими системами и (или) объектами победителю конкурса на право заключения концессионного соглашения, если такие системы и (или) объекты входят в состав объекта концессионного соглашения или в состав иного передаваемого концедентом концессионеру по концессионному соглашению имущества.

Таким образом, в случае, если срок, определяемый как разница между датой ввода в эксплуатацию объектов тепло-, водоснабжения и водоотведения переданных по договору аренды от 20.04.2015 № 1 ООО «Коммунальные системы Востока», и датой опубликования извещения о проведении соответствующего

конкурса (датой планируемой передачи имущества), превышает пять лет либо дата ввода в эксплуатацию указанных объектов не может быть определена, передача прав владения и (или) пользования данной котельной может быть осуществлена только по концессионному соглашению.

Указанное условие действительно в случае передачи по договору аренды от 20.04.2015 № 1 имущества, находящегося в муниципальной собственности.

Вместе с тем переданные по договору аренды от 20.04.2015 № 1 объекты введены в эксплуатацию ранее 2004 года, переданное в аренду имущество не входит в состав объекта какого-либо концессионного соглашения, заключенного с ООО «Коммунальные системы Востока», или в состав иного передаваемого ООО «Коммунальные системы Востока» по концессионному соглашению имущества.

Из представленных в Амурское УФАС России сведений и документов не следует, что договор аренды от 20.04.2015 № 1 заключен по результатам проведения процедуры торгов на основании части 1 статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции» или в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 21.07.2005 № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях» на основании статьи 28.1 Закона «О теплоснабжении», статьи 41.1 Закона «О водоснабжении» передача такого имущества ООО «Коммунальные системы Востока» не попадает под исключения, предусмотренных частью 1 статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции».

Как следует из пояснений администрации г. Тынды на территории города деятельность с использованием объектов и систем теплоснабжения осуществляют следующие организации: МУП г. Тынды «Горэлектротеплосеть»: ОКВЭД «Распределение электроэнергии», «Производство пара и горячей воды (тепловой энергии)», «Распределение пара и горячей воды (тепловой энергии)»; ОАО «Коммунальные системы БАМА»: ОКВЭД «Производство пара и горячей воды (тепловой энергии)», «Передача пара и горячей воды (тепловой энергии)», «Распределение пара и горячей воды (тепловой энергии)»; Дистанция тепловых сетей Дирекции по тепловодоснабжению Дальневосточной железной дороги-филиала ОАО «Российские железные дороги»: ОКВЭД «Производство пара и горячей воды (тепловой энергии)», «Передача пара и горячей воды (тепловой энергии)», «Распределение пара и горячей воды (тепловой энергии)».

Информация о предприятиях осуществляющих деятельность с использованием объектов и систем теплоснабжения на территории Тындинского района в Администрации города Тынды отсутствует.

Любой из указанных администрацией города Тынды хозяйствующих субъектов в случае проведения торгов на право заключения договора аренды или концессионного соглашения потенциально мог стать участником данных торгов и в результате равноправной конкурентной борьбы получить доступ к пользованию переданным по договору от 20.04.2015 № 1 имуществом.

С учетом изложенных обстоятельств предоставление муниципального имущества ООО «Коммунальные системы Востока» по договору аренды от 20.04.2015 № 1 без проведения процедуры торгов в установленном порядке, могло привести к ограничению конкуренции, связанному с ограничением доступа хозяйствующих субъектов к пользованию указанным муниципальным имуществом на основании договора аренды или концессионного соглашения, заключенного по результатам

конкурентной борьбы хозяйствующих субъектов на право заключения соответствующего договора (соглашения), а также могла привести к созданию необоснованного преимущества в доступе ООО «Коммунальные системы Востока» к пользованию муниципальным имуществом, по отношению к иным хозяйствующим субъектам, потенциально имеющим возможность получить данное имущество в пользование по результатам конкурентного отбора в ходе процедуры торгов.

Однако Комиссией Амурского УФАС России учитывается следующее.

Согласно статье 608 ГК РФ право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику. Арендодателями могут быть также лица, управомоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду.

Как установлено пунктом 1 статьи 166 ГК РФ, сделка недействительна по основаниям, установленным законом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка).

В соответствии с пунктом 1 статьи 167 ГК РФ недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения.

Пунктом 1 статьи 168 ГК РФ за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 статьи 168 ГК РФ или иным законом, сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта, является оспоримой, если из закона не следует, что должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки.

Учитывая представленные в материалы дела сведения и документы, Комиссия Амурского УФАС России приходит к выводу, что на дату заключения договора аренды от 20.04.2015 № 1 и до принятия Арбитражным судом Амурской области и вступления в силу судебного акта от 21.04.2015 по делу № А04-4188/2011 в отношении указанных в данном акте 5 объектов МП г. Тынды «СЕЗ БАМжилкомФОРТ» не являлось собственником, или лицом, управомоченным законом или собственником сдавать имущество, указанное в договоре от 20.04.2015 № 1, в аренду. В свою очередь в отношении 5 объектов (центральный тепловой пункт – 51, центральный тепловой пункт – 63, центральный тепловой пункт № 35, Нижний Шахтаум, тепловые сети и сети холодного водоснабжения протяженностью трассы 360 м., тепловые сети, общая площадь 56690 кв. м.) ООО «Коммунальные системы Востока» на дату заключения договора аренды от 20.04.2015 № 1 являлось собственником имущества.

Таким образом, на дату заключения договора аренды от 20.04.2015 № 1 МП г. Тынды «СЕЗ БАМжилкомФОРТ» не могло являться арендодателем имущества, а ООО «Коммунальные системы Востока» арендатором в отношении части этого имущества, заключенный договор аренды от 20.04.2015 № 1 противоречит статье 608 ГК РФ и может быть признан недействительным по иску заинтересованного лица.

Следовательно, вопрос законности указанной сделки и применения последствий недействительности такой сделки может быть разрешен в судебном порядке, антимонопольный орган в соответствии со статьей 23 Закона «О защите конкуренции» не наделен полномочиями по рассмотрению споров, вытекающих из

гражданско-правовых отношений, подлежащих рассмотрению судом.

Вместе с тем доказательства обжалования договора аренды от 20.04.2015 № 1 в судебном порядке в материалы дела не представлены.

Довод ответчика о расторжении договора аренды от 20.04.2015 № 1 Комиссией отклоняется как не подтвержденный материалами дела.

На основании вышеизложенного, Комиссия Амурского УФАС России приходит к выводу, что в действиях МП г. Тынды «СЕЗ БАМжилкомФОРТ» не усматривается нарушение части 1 статьи 15, частей 1,2 статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции».

При таких обстоятельствах производство по делу в соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 48 Закона «О защите конкуренции» подлежит прекращению.

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 муниципального предприятия города Тынды «Служба единого заказчика БАМжилкомФОРТ», выраженные в передаче в муниципального имущества, предназначенного для осуществления деятельности по тепло-, водоснабжению ООО «Коммунальные системы Востока» на основании договора аренды от 20.04.2015 № 1 без проведения процедуры торгов в установленном законом порядке, не нарушающими часть 1 статьи 15, части 1, 2 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. Производство по делу прекратить.

Председатель комиссии

<...>

<...>

<...>

<...>

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в

арбитражный суд.