

По результатам рассмотрения обращения Прокуратуры Медвежьегорского района (исх.№07-01-11 от 11.10.2017, вх. №4830 от 18.10.2017) на предмет оценки действий Администрации Медвежьегорского городского поселения (далее Администрация) в части согласования передачи ООО «Северзаготовка» муниципального имущества (котельная ПНИ) в субаренду ООО «БиоТэк» требованиям антимонопольного законодательства, установлено следующее.

Постановлением Администрации от 30.07.2014 №131 утверждена документация открытого конкурса на право заключения договора аренды объектов коммунальной инфраструктуры, находящихся в собственности Медвежьегорского городского поселения с последующим предоставлением услуг по теплоснабжению населению и организациям Медвежьегорского городского поселения (Котельная ПНИ).

Согласно преамбуле к указанному акту, Администрация при принятии постановления руководствовалась положениями ГК РФ, ФЗ «О защите конкуренции», приказом ФАС России от 10.02.2010 №67.

01.08.2014 на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) Администрацией размещено извещение №010814/0045039/01 и конкурсная документация о проведении открытого конкурса на право заключения договора аренды объектов коммунальной инфраструктуры, находящихся в собственности Медвежьегорского городского поселения с последующим предоставлением услуг по теплоснабжению населению и организациям Медвежьегорского городского поселения (Котельная ПНИ).

**Организатор конкурса:** Администрация Медвежьегорского городского поселения, почтовый адрес: 186350, Республика Карелия, г.Медвежьегорск ул.Дзержинского, д.22.

**Объект договора аренды** – имущество, находящееся в муниципальной собственности Медвежьегорского городского поселения, указанное в Перечне имущества для проведения открытого конкурса (приложение № 1 к конкурсной документации).

**Описание объектов аренды** - имущество, находящееся в муниципальной собственности Медвежьегорского городского поселения, указанное по лоту Перечне имущества для проведения открытого конкурса (приложение № 1 конкурсной документации), в том числе:

- нежилые здания, сооружения;
- передаточные устройства, силовые машины и оборудование, измерительные регулирующие приборы и устройства, технические средства и иное оборудование.

**Состав объекта аренды** – полный перечень, характеристики, местоположения имущества указаны в Приложении № 1 к конкурсной документации.

**Целевое назначение муниципального имущества, права на которое передаются по договору:** предоставление услуг по теплоснабжению населению организациям Медвежьегорского городского поселения.

Срок аренды имущества составляет шестьдесят месяцев с момента подписания договора аренды муниципального имущества по результатам открытого конкурса

Начальный (минимальный) размер арендной платы 276 000,00 рублей за 1 месяцев без учета НДС, эксплуатационных и коммунальных расходов.

Объектом договора аренды (лот №1) является Котельная «ПНИ», которая включает в себя Здание котельной общей площадью 1317,1 кв.м, инв. № 2540, условный номер <...> -10-05/013/2011-321, по адресу: РК, Медвежьегорский район г.Медвежьегорск, ул. Мурманская и 45 иных объектов (котлы, насосы электродвигатели, тепловые сети).

Приложением №7 к конкурсной документации является проект договора аренды. Согласно пункту 1.1. договора (предмет договора) Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование недвижимое имущество (объекты коммунальной инфраструктуры, принадлежащие Медвежьегорскому городскому поселению, далее - «Имущество») - котельная «ПНИ», согласно перечню (приложение №1 к настоящему договору).

**В силу пункта 1.9 проекта договора, Арендатор не вправе сдавать арендованное Имущество в субаренду, передавать его третьим лицам по другим основаниям без письменного согласия Арендодателя.**

Пункт 2.3 проекта договора регламентирует обязанности Арендатора, среди которых: п. 2.3.13. **Без письменного согласования с Арендодателем** не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться любое обременение предоставленных Арендатору по договору имущественных прав, в частности, перехода их к иному лицу (договоры залога **субаренды**, внесение права на аренду объекта или его части в уставный (складочный) капитал юридических лиц и др.).

Согласно Протоколу №1 вскрытия конвертов с заявками на участие в открытом конкурсе по извещению №010814/0045039/010 от 03.09.2014 на участие в конкурсе поступило две заявки - от ООО «Северзаготовка» и ООО «Транс-Тур».

В Протоколе №2 рассмотрения заявок на участие в открытом конкурсе по извещению №010814/0045039/010 от 03.09.2014 отражено решение конкурсной комиссии: «допустить ООО «Северзаготовка» и ООО «Транс-Тур» к участию в конкурсе».

В соответствии с Протоколом №3 оценки и сопоставления заявок на участие в открытом конкурсе по извещению №010814/0045039/01 от 05.09.2014 победителем конкурса признано ООО «Северзаготовка».

15.09.2014 между Администрацией и ООО «Северзаготовка» заключен договор аренды №6/2014, также подписан акт приема-сдачи.

Пункты 1.9 и 2.3.13 заключенного между сторонами договора аренды касающиеся возможности передачи арендуемого имущества в субаренду полностью совпадают с условиями проекта договора.

Письмом исх.№1569 от 28.07.2015 Администрация согласовала ООО «Северзаготовка» передачу в субаренду переданного во временное владение и пользование муниципального имущества «Котельная ПНИ» в комплексе с оборудованием и наружными тепловыми сетями - в субаренду ООО «БиоТэк» при условии использования данного имущества по его прямому назначению - предоставление абонентам услуг по теплоснабжению в границах Медвежьегорского городского поселения надлежащего качества.

На основании указанного письма (решения) органа местного самоуправления

ООО «Северзаготовка» заключило договор №б/н субаренды котельной последующим предоставлением услуг по теплоснабжению населению организациям Медвежьегорского городского поселения с ООО «БиоТэк». Годовой размер субарендной платы составил 420000 рублей.

14.11.2016 между Администрацией и ООО «Северзаготовка» заключено дополнительное соглашение к договору аренды №06/2014 от 15.09.2014 предусматривающее внесение изменений в пункт 1.9 договора.

Пункт 1.9 изложен в следующей редакции: «Арендатор не вправе сдавать арендованное Имущество в субаренду, передавая его третьим лицам по другим основаниям без письменного согласия Арендодателя. **На согласованный для сдачи в субаренду период времени на сданную в субаренду площадь арендатора взимается дополнительная плата в размере 20% от основной арендной платы. Указанное увеличение оформляется дополнительным соглашением к договору аренды на срок действия договора субаренды».**

Таким образом, в договор аренды были внесены изменения, не предусмотренные конкурсной документацией.

По общему правилу, согласно пункту 2 статьи 615 ГК РФ арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, если иное не установлено данным кодексом, другим законом или иными правовыми актами.

Специальными нормами законодательства РФ, регулирующими правоотношения в сфере теплоснабжения и подлежащими исполнению органами власти органами местного самоуправления, установлены порядок передачи прав владения и (или) пользования объектами теплоснабжения, находящимися государственной или муниципальной собственности, а также требования проведению соответствующих конкурсных процедур.

В силу части 1 и части 5 статьи 28.1 Федерального закона от 27.07.2010 №190-ФЗ «О теплоснабжении» (далее - Закон №190-ФЗ) 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.

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 РФ и принятыми в соответствии с ним иным нормативными правовыми актами РФ, с учетом предусмотренных настоящей Федеральным законом особенностей и на условиях, указанных в конкурсной документации и в заявках на участие в таких конкурсах, поданных участникам торгов, с которыми заключаются эти договоры.

**На основании части 2 статьи 28.3 Закона №190-ФЗ арендатор не вправе передавать свои права и обязанности по договору аренды объекта теплоснабжения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, другому лицу, предоставлять арендованное имущество безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный (складочный) капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив.**

Норма части 2 статьи 28.3 Закона №190-ФЗ введена в действие Федеральным законом от 07.05.2013 №103-ФЗ «О внесении изменений...», согласно части 5 которого ограничения, введенные частью 2 статьи 28.3 Закона № 190-ФЗ вступают в силу со дня официального опубликования Федерального закона от 07.05.2013 №103-ФЗ «О внесении изменений...».

Закон №103-ФЗ опубликован на официальном интернет - портале правовой информации <http://www.pravo.gov.ru> 08.05.2013, следовательно, **ограничения в виде запрета заключать договор субаренды в отношении объектов теплоснабжения, введенные частью 2 статьи 28.3 Закона № 190-ФЗ**, вступают в силу с **08.05.2013**.

Частью 4 статьи 5 Федерального закона от 07.05.2013 №103-ФЗ «О внесении изменений...» особо предусмотрено, что в отношении договоров аренды объектами которых являются объекты теплоснабжения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, и которые заключены до дня вступления в силу настоящего Федерального закона, ограничения, предусмотренные частью 2 статьи 28.3 Закона №190-ФЗ (в редакции настоящего Федерального закона), не применяются.

В рассматриваемом случае, договор аренды №06/2014, к которому впоследствии был заключен договор субаренды, заключен **15.09.2014**, то есть после вступления в силу соответствующих изменений, соответственно, на положения указанного договора распространяются ограничения, установленные частью 2 статьи 28.3 Закона №190-ФЗ.

Таким образом, конкурсная документация, в состав которой входил проект договора аренды, предусматривающая возможность передачи муниципального имущества в субаренду с согласия собственника, не соответствует требованиям части 2 статьи 28.3 Закона №190.

Следовательно, договор субаренды между ООО «Северзаготовка» и ООО «БиоТэк» был заключен в обход вышеуказанного запрета, а согласие Администрации на передачу объектов теплоснабжения в субаренду ООО «БиоТэк», выраженное в письме исх.№1569 от 28.07.2015, не соответствует закону.

В результате осуществления указанных действий ООО «БиоТэк» получило доступ на рынок теплоснабжения Медвежьегорского городского поселения вне процедуры конкурса на право заключения соответствующего договора аренды или концессионного соглашения.

Администрация не владеет информацией о лице, оказывающем в настоящее время услуги по теплоснабжению на территории Медвежьегорского городского поселения с использованием имущества, являющегося предметом договора аренды от 15.09.2014.

По информации, имеющейся в Карельском УФАС России, тариф на подачу тепловой энергии потребителям от котельной ПНИ установлен ООО «Северзаготовка».

Вместе с тем, факт наличия в договоре аренды условия о возможности передачи имущества в субаренду, факт заключения дополнительного соглашения к договору аренды, могут привести к заключению договоров субаренды в отношении котельной ПНС с иными хозяйствующими субъектами, которые получают преимущественное право на осуществление предпринимательской деятельности.

В силу положений части 1 статьи 422 ГК РФ договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения

**Поскольку условия договора аренды №06/2014 15.09.2014 (п. 1.9 и 2.3.13) противоречат требованиям закона (ч.2 статьи 28.3 Закона №190-ФЗ), они являются ничтожными и не подлежат применению.**

Согласно части 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции» органам местного самоуправления запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в том числе путем создания преимущественных условий осуществления деятельности отдельным хозяйствующим субъектам, ограничения доступа на товарный рынок, выхода и товарного рынка или устранению с него хозяйствующих субъектов.

Договор аренды №06/201415.09.2014 заключен сроком до **31.08.2019** и наличие указанного в договоре условия о возможности передачи муниципального имущества в субаренду (и фактическая передача такого имущества в субаренду) противоречит требованиям действующего законодательства, позволяющего путем заключения договоров субаренды передавать имущество любому лицу без проведения конкурентных процедур, что свидетельствует о создании дискриминационных (неравных) условий и наличии в действиях Администрации признаков нарушения части 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции».

В силу положений части 1 статьи 39<sup>1</sup> ФЗ «О защите конкуренции» в целях пресечения действий (бездействия), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции и (или) ущемлению интересов других лиц (хозяйствующих субъектов) в сфере предпринимательской деятельности либо ущемлению интересов неопределенного круга потребителей антимонопольный орган выдает органу местного самоуправления предупреждение в письменной форме о прекращении таких действий (бездействия).

Основанием для выдачи предупреждения является выявление признаков нарушения статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции» (часть 2 статьи 39<sup>1</sup> ФЗ «О защите конкуренции»).

Учитывая изложенного, Карельское УФАС России информирует **Администрацию Медвежьегорского городского поселения** о недопустимости согласования ООО «Северзаготовка» заключения договоров субаренды к договору аренды №06/2014 15.09.2014, в связи с установлением прямого запрета на совершение таких действий (части 2 статьи 28.3 Закона №190) и, руководствуясь статьей 39<sup>1</sup> ФЗ «О защите конкуренции», **предупреждает о необходимости в срок до 18 февраля 2018 года совершить действия, направленные на прекращение нарушения антимонопольного законодательства, путем:**

1) отзыва Администрацией действующих решений (в любом виде, в том числе в виде направления писем) о согласовании ООО «Северзаготовка» заключения договоров субаренды к договору аренды №06/2014 15.09.2014 (направлены арендатору соответствующих писем об отзыве указанных согласований ввиду установления прямого законодательного запрета);

2) приведения положений договора аренды №06/2014 15.09.2014 (пунктов 1.9 2.3.13), заключенного с ООО «Северзаготовка», в соответствие с требованиями действующего законодательства, путем исключения из него условий возможности и порядке передачи имущества в субаренду;

3) аннулировании/отмене (ввиду недопустимости изменения условий договора заключенного на торгах) дополнительного соглашения от 14.11.2016 к договору аренды №06/2014 от 15.09.2014, заключенного между Администрацией и ООО «Северзаготовка», предусматривающее внесение изменений в пункт 1. договора аренды.

*В соответствии с частью 7 статьи 39.1 ФЗ «О защите конкуренции» при условии выполнения предупреждения дело о нарушении антимонопольного законодательства не возбуждается и лицо, выполнившее предупреждение, не подлежит административной ответственности за нарушение антимонопольного законодательства в связи с его устранением.*

*В соответствии с частью 8 статьи 39.1 ФЗ «О защите конкуренции» в случае невыполнения предупреждения в установленный срок при наличии признаков нарушения антимонопольного законодательства антимонопольный орган обязан принять решение о возбуждении дела о нарушении антимонопольного законодательства в срок, не превышающий десяти рабочих дней со дня истечения срока, установленного для выполнения предупреждения.*

*О выполнении предупреждения сообщить в Карельское УФАС России **в течение трех дней** со дня окончания срока, установленного для его выполнения.*