

Исх. №АР-05/11024 от 31.08.2021

Комиссия Татарстанского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председатель Комиссии: <...> – (должностное лицо)
Члены Комиссии: <...> – (должностное лицо)
<...> – (должностное лицо)

рассмотрев дело №016/01/11-2037/2020, возбужденное в отношении ООО «Жилой комплекс «Победа» (ИНН 1655264253), ООО «Казанские окна» (ИНН 1655140321) и ООО «Доходный дом» (ИНН 1655322515) по признакам нарушения п. 1 ч. 1 ст. 11 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», что выразилось в заключении соглашения, приводящему к увеличению рассчитываемых тарифов для ООО «Смежная сетевая компания «Интеграция»,

УСТАНОВИЛА:

В соответствии со ст. 22 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее также – Закон о защите конкуренции) антимонопольный орган призван обеспечивать государственный контроль за соблюдением антимонопольного законодательства, выявлять нарушения антимонопольного законодательства, принимать меры по прекращению нарушений антимонопольного законодательства и привлекать к ответственности за такие нарушения; предупреждать монополистическую деятельность, недобросовестную конкуренцию, другие нарушения антимонопольного законодательства федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов РФ, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями, а также государственными внебюджетными фондами, хозяйствующими субъектами, физическими лицами.

В целях реализации своих функций и целей, административный орган наделен рядом полномочий, определенных ст. 23 Закона о защите конкуренции, в числе которых - недопущение действий, которые могут являться препятствием для возникновения конкуренции и (или) могут привести к ограничению, устранению конкуренции и нарушению антимонопольного законодательства.

В соответствии с п. 6 Положения о Территориальном органе Федеральной антимонопольной службы, утвержденного Приказом Федеральной антимонопольной службы № 649/15 от 23.07.2015 территориальный орган Федеральной антимонопольной службы осуществляет функции по контролю за соблюдением антимонопольного законодательства.

Территориальный орган ФАС России имеет право возбуждать и рассматривать дела о нарушениях антимонопольного законодательства (п. 6.4 Положения), выдавать предписания, обязательные для исполнения юридическими и физическими лицами, территориальными органами федеральных органов исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления, в случаях, предусмотренных антимонопольным законодательством (п. 6.5.1 Положения).

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан поступило письмо Государственного комитета Республики Татарстан по тарифам (вх.№8346 от 15.06.2020 г.) о проведении проверки на предмет соответствия антимонопольному законодательству договоров аренды объектов коммунальной инфраструктуры, заключенных ООО «Смежная сетевая компания «Интеграция», а также письмо Государственного комитета Республики Татарстан по тарифам (вх. №9185 от 03.07.2020 г.) о проведении проверки на предмет соответствия антимонопольному законодательству договоров аренды объектов коммунальной инфраструктуры, заключенных между ООО «Смежная сетевая компания «Интеграция» и ООО «Доходный дом».

По результатам изучения предоставленных документов и анализа имеющихся сведений, Татарстанским УФАС России установлено следующее.

Между ООО «Доходный дом» и ООО «Интеграция», помимо прочих, заключены следующие договоры:

- Договор субаренды инженерных сетей №П4 от 01.10.2017 года;
- Договор субаренды инженерных сетей №ФЗ от 01.10.2017 года;
- Договор субаренды инженерных сетей №П1 от 01.10.2017 года;
- Договор субаренды инженерных сетей №П2 от 01.10.2017 года.

1. В соответствии с Приложением №1 к договору субаренды инженерных сетей №П4 от 01.10.2017 года представлен следующий перечень передаваемого имущества:

№	Объект	Наименование и характеристики инженерной сети	Протяженность, метров	Адрес объекта
1	Канализация бытовая	Труба двухслойная гофрированная полипропиленовая SN 80 D 160	440,2	Российская Федерация, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Тэцевская, ЖК «Острова»
		Труба ПЭ 100 SDR 21 Ø 315	35,2	
2	Водопровод	Труба ПЭ 100 SDR 13,6 Ø 160*13,7 ГОСТ 18599-2001	159,4	Российская Федерация, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Тэцевская, ЖК «Острова»
		Труба ПЭ 100 SDR 13,6 Ø 315*23,2 ГОСТ 18599-2001	440,8	
		Труба ПЭ 100 SDR 13,6 Ø 110*8,1 ГОСТ 18599-2001	21,1	
		Труба ПЭ 100 SDR 13,6 Ø 400*29,4 ГОСТ 18599-2001	1603,8	
		Труба ППУ-ПЭ (в однострубно́м исчислении Ø400)	252,2	
		Труба ППУ-ПЭ (в		

3	Тепловые сети	однотрубном исчислении (в Ø300)	597,4	Российская Федерация, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Тэцевская, ЖК «Острова»
		Труба ППУ-ПЭ (в однотрубном исчислении Ø250)	542,4	
		Труба ППУ-ПЭ (в однотрубном исчислении Ø200)	651,2	
		Труба ППУ-ПЭ (в однотрубном исчислении Ø150)	491,8	

В силу п.7.1. договора субаренды инженерных сетей №П4 от 01.10.2017 года срок действия договора установлен с 01.11.2019 года по 30.09.2020 года.

Согласно п.4.1. договора субаренды инженерных сетей №П4 от 01.10.2017 года общая сумма арендной платы с момента подписания Акта приема-передачи и до окончания срока договора, указанного в п.7.1., составляет 5 580 811, 04 руб., НДС не облагается.

Размер ежемесячной арендной платы в период с 01 ноября 2019 года по 31 декабря 2019 года составляет 539 509,99 руб., НДС не облагается.

Размер ежемесячной арендной платы в период с 01 января 2020 года по 30 сентября 2020 года составляет 530 200,34 руб., НДС не облагается.

Арендная плата по Договору выплачивается ежемесячно с момента передачи Имущества Субарендатору по Акту приема-передачи.

В соответствии с Приложением №1 к договору субаренды инженерных сетей №Ф3 от 01.10.2017 года представлен следующий перечень передаваемого имущества:

№	Объект	Наименование и характеристики инженерной сети	Протяженность, метров	Адрес объекта
1	Канализация бытовая	Труба двухслойная гофрированная полипропиленовая SN 80 D 160	440,2	Российская Федерация, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Тэцевская, ЖК «Острова»
		Труба ПЭ 100 SDR 21 Ø 315	35,2	
2	Водопровод	Труба ПЭ 100 SDR 13,6 Ø 160*13,7 ГОСТ 18599-2001	159,4	Российская Федерация, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Тэцевская, ЖК «Острова»
		Труба ПЭ 100 SDR 13,6 Ø 315*23,2 ГОСТ 18599-2001	440,8	
		Труба ПЭ 100 SDR 13,6 Ø 110*8,1 ГОСТ 18599-2001	21,1	
		Труба ПЭ 100 SDR 13,6 Ø 400*29,4 ГОСТ 18599-2001	1603,8	

3	Тепловые сети	Труба ППУ-ПЭ (в однотрубном исчислении Ø400)	252,2	Российская Федерация, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Тэцевская, ЖК «Острова»
		Труба ППУ-ПЭ (в однотрубном исчислении Ø300)	597,4	
		Труба ППУ-ПЭ (в однотрубном исчислении Ø250)	542,4	
		Труба ППУ-ПЭ (в однотрубном исчислении Ø200)	651,2	
		Труба ППУ-ПЭ (в однотрубном исчислении Ø150)	491,8	

В силу п.7.1. договора субаренды инженерных сетей №Ф3 от 01.10.2017 года срок действия договора установлен с 01.10.2020 года по 31.12.2020 года.

Согласно п.4.1. договора субаренды инженерных сетей №Ф3 от 01.10.2017 года общая сумма арендной платы с момента подписания Акта приема-передачи и до окончания срока договора, указанного в п.7.1., составляет 1 590 601,02 руб., НДС не облагается.

Размер арендной платы в месяц составляет 530 200,34 руб., НДС не облагается.

Арендная плата по Договору выплачивается ежемесячно с момента передачи Имущества Субарендатору по Акту приема-передачи.

Таким образом, перечень передаваемого имущества по договорам №П4 от 01.10.2017 года и №Ф3 от 01.10.2017 года совпадает.

При этом общая сумма, подлежащая оплате за временное владение и пользование вышеперечисленными объектами за период с 01 ноября 2019 года по 31 декабря 2020 года, составляет 6 111 011, 38 рублей.

Необходимо отметить, что объекты, перечисленные в Приложении №1 к договору субаренды инженерных сетей №П4 от 01.10.2017 года, а также в Приложении №1 к договору субаренды инженерных сетей №Ф3 от 01.10.2017 года, переданы ООО «Доходный дом» во временное владение и пользование со стороны ООО «Казанские окна» в соответствии с договором аренды инженерных сетей №АТ-1 от 29.09.2017 года.

В соответствии с п.7.1. договора аренды инженерных сетей №АТ-1 от 29.09.2017 года срок договора установлен с 01 января 2018 года до 30 ноября 2018 года.

В силу п.7.4. договора аренды инженерных сетей №АТ-1 от 29.09.2017 года если за 40 рабочих дней до истечения срока действия договора аренды ни одна из сторон его не заявит о своем намерении не продлевать аренду по договор или заключить новый договор аренды на существенно иных условиях использования инженерных сетей, договор автоматически продлевается (пролонгируется) на следующий срок, равный установленному в настоящем договоре, и так далее.

Согласно п. 4.1. договора аренды инженерных сетей №АТ-1 от 29.09.2017 года общая сумма арендной платы с момента подписания Акта приема –передачи и до окончания срока Договора, указанного в п.7.1 составляет 3 870 000, 00 рублей.

Размер арендной платы в месяц составляет за период:

с 01.01.2018 по 28.02.2018 г. 270 000, 00 руб., в т.ч. НДС;

с 01.03.2018 по 30.11.2018 г. 370 000,00 руб., в т.ч. НДС.

Арендная плата по Договору выплачивается ежемесячно с момента передачи Имущества Арендатору по Акту приема-передачи.

В силу п.1 Дополнительного соглашения №1 к Договору аренды инженерных сетей №АТ-1 от 30.11.2019 года ООО «Казанские окна» и ООО «Доходный дом» пришли к соглашению об исключении из перечня имущества, приведенного в Приложении №1 к Договору аренды инженерных сетей №АТ-1 от 29 сентября 2017 года, следующих тепловых сетей:

№	Объект	Наименование характеристики инженерной сети	Протяженность, метров	Адрес объекта
1	Тепловые сети	Труба ППУ-ПЭ (в однострубнои исчислении Ø400)	252,2	Российская Федерация, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Тэцевская, ЖК «Острова»
		Труба ППУ-ПЭ (в однострубнои исчислении Ø300)	597,4	
		Труба ППУ-ПЭ (в однострубнои исчислении Ø250)	542,4	
		Труба ППУ-ПЭ (в однострубнои исчислении Ø200)	651,2	
		Труба ППУ-ПЭ (в однострубнои исчислении Ø150)	491,8	

Также согласно п.2 Дополнительного соглашения №1 к Договору аренды инженерных сетей №АТ-1 от 30.11.2019 года ООО «Казанские окна» и ООО «Доходный дом» пришли к соглашению внести изменения в пункт 4.1. Договора аренды инженерных сетей №АТ-1 от 29 сентября 2017 года и изложить его в следующей редакции:

«Арендная плата является суммой, определенной в соответствии с требованиями Основ ценообразования в области регулируемых цен (тарифов) в энергетике...

...Размер ежемесячной арендной платы составляет 172 000 рублей 00 копеек, у том числе НДС 20%.

Арендная плата по Договору выплачивается ежемесячно с момента передачи

Имущества Арендатору по Акту приема-передачи».

При этом 31 декабря 2019 года между ООО «Казанские окна» и ООО «Доходный дом» было подписано Дополнительное соглашение №2 к Договору аренды инженерных сетей №АТ-1.

В соответствии с п.1 указанного Дополнительного соглашения ООО «Казанские окна» и ООО «Доходный дом» пришли к соглашению внести изменения в пункт 4.1 Договора аренды инженерных сетей №АТ-1 от 29 сентября 2017 года и изложить его в следующей редакции:

«4.1. Размер ежемесячной арендной платы по настоящему договору составляет 500 рублей 00 копеек, в том числе НДС 20%».

Таким образом, общая сумма за пользование объектами, перечисленными в Приложении №1 к Договору аренды инженерных сетей №АТ-1 от 29 сентября 2017 года, за период с 01.01.2018 года по 31.12.2020 года составляет 8 488 000,00 рублей.

При этом общая сумма, подлежащая оплате за временное владение и пользование вышеперечисленными объектами за период с 01 ноября 2019 года по 31 декабря 2020 года (период, в который указанные объекты переданы по договорам субаренды в отношении ООО «Смежная сетевая компания «Интеграция»), составляет 178 000 рублей.

Таким образом, в результате передачи со стороны ООО «Доходный дом» объектов, указанных в Приложении №1 к Договору аренды инженерных сетей №АТ-1 от 29 сентября 2017 года, по договорам №П4 от 01.10.2017 года и №Ф3 от 01.10.2017 года в отношении ООО «Смежная сетевая компания «Интеграция» приводит к многократному (более чем в 34 раза) возрастанию стоимости арендных платежей за временное пользование и владение объектами. При этом в договоры №П4 от 01.10.2017 года и №Ф3 от 01.10.2017 года не внесены изменения об исключении из права пользования тепловых сетей, исключенных из права пользования ООО «Доходный дом» в соответствии с Дополнительным соглашением №1 к Договору аренды инженерных сетей №АТ-1 от 30.11.2019 года.

2. В соответствии с Приложением №1 к договору субаренды инженерных сетей №П1 от 01.10.2017 года представлен следующий перечень передаваемого имущества:

№	Объект	Наименование и характеристики инженерной сети	Протяженность, метров	Адрес объекта
1	Канализация бытовая	Труба ПЭ 100 SDR 21-225*10,8	303,85	Российская Федерация, Республика Татарстан, г. Казань, ЖК «Победа»
		Труба ПЭ 100 SDR 21-315*15	555,29	
		Труба ПЭ 100 SDR 17-225*13,4	443,3	
		Труба ПЭ 100 SDR 17-315*18,7	84,2	
		Труба ПЭ 100 SDR 17-225*13,4 техническая по	365,7	

		ГОСТ 18599-2001		
		Труба ПЭ 100 SDR 17-225*10,8	11,5	
2	Водопровод	Труба ПЭ 100 SDR 13,6 - 315*23,2	864,8	Российская Федерация, Республика Татарстан, г. Казань, ЖК «Победа»
		Труба ПЭ 100 SDR 13,6 - 160*11,8 питьевая по ГОСТ 18599-2001	49	
		Труба ПЭ 100 SDR 13,6 - 110*8,1	33	
		Труба ПЭ 100 SDR 13,6 - 63*4,7	33	
		Труба ПЭ 100 SDR 13,6 Ø 315*23,2 питьевая по ГОСТ 18599-2001	45,4	
		Труба ПЭ 100 SDR 13,6 Ø 160*11,8 питьевая по ГОСТ 18599-2001	90	
		Труба ПЭ 100 SDR 13,6 Ø 315*23,2 питьевая по ГОСТ 18599-2001	57,3	
		Труба ПЭ 100 SDR 13,6 Ø 160*11,8 питьевая по ГОСТ 18599-2001	19,5	
3	Тепловые сети	Труба ППУ-ПЭ (в однострубно́м исчислении) Ø200	350,2	Российская Федерация, Республика Татарстан, г. Казань, ЖК «Победа»
		Труба ППУ-ПЭ (в однострубно́м исчислении) Ø150	186,2	

В силу п.7.1. договора субаренды инженерных сетей №П1 от 01.10.2017 года срок действия договора установлен с 01.11.2019 года по 30.09.2020 года.

Согласно п.4.1. договора субаренды инженерных сетей №П1 от 01.10.2017 года общая сумма арендной платы с момента подписания Акта приема-передачи и до окончания срока договора, указанного в п.7.1., составляет 2 237 929,42 руб., НДС не облагается.

Размер ежемесячной арендной платы в период с 01 ноября 2019 года по 31 декабря 2019 года составляет 206 181,74 руб., НДС не облагается.

Размер ежемесячной арендной платы в период с 01 января 2020 года по 30 сентября 2020 года составляет 202 840,66 руб., НДС не облагается.

Арендная плата по Договору выплачивается ежемесячно с момента передачи Имущества Субарендатору по Акту приема-передачи.

В соответствии с Приложением №1 к договору субаренды инженерных сетей №П2 от 01.10.2017 года представлен следующий перечень передаваемого имущества:

№	Объект	Наименование и характеристики инженерной сети	Протяженность, метров	Адрес объекта
1	Канализация бытовая	Труба ПЭ 100 SDR 21-225*10,8	303,85	Российская Федерация, Республика Татарстан, г. Казань, ЖК «Победа»
		Труба ПЭ 100 SDR 21-315*15	555,29	
		Труба ПЭ 100 SDR 17-225*13,4	443,3	
		Труба ПЭ 100 SDR 17-315*18,7	84,2	
		Труба ПЭ 100 SDR 17-225*13,4 техническая по ГОСТ 18599-2001	365,7	
		Труба ПЭ 100 SDR 17-225*10,8	11,5	
2	Водопровод	Труба ПЭ 100 SDR 13,6 - 315*23,2	864,8	Российская Федерация, Республика Татарстан, г. Казань, ЖК «Победа»
		Труба ПЭ 100 SDR 13,6 - 160*11,8 питьевая по ГОСТ 18599-2001	49	
		Труба ПЭ 100 SDR 13,6 - 110*8,1	33	
		Труба ПЭ 100 SDR 13,6 - 63*4,7	33	
		Труба ПЭ 100 SDR 13,6 Ø 315*23,2 питьевая по ГОСТ 18599-2001	45,4	
		Труба ПЭ 100 SDR 13,6 Ø 160*11,8 питьевая по ГОСТ 18599-2001	90	
		Труба ПЭ 100 SDR 13,6 Ø 315*23,2 питьевая по ГОСТ 18599-2001	57,3	
		Труба ПЭ 100 SDR 13,6 Ø 160*11,8 питьевая по ГОСТ 18599-2001	19,5	
3	Тепловые сети	Труба ППУ-ПЭ (в однострубнои исчислении) Ø200	350,2	Российская Федерация, Республика Татарстан, г. Казань, ЖК «Победа»
		Труба ППУ-ПЭ (в однострубнои исчислении) Ø150	186,2	

В силу п.7.1. договора субаренды инженерных сетей №П2 от 01.10.2017 года срок действия договора установлен с 01.10.2020 года по 31.12.2020 года.

Согласно п.4.1. договора субаренды инженерных сетей №П2 от 01.10.2017 года общая сумма арендной платы с момента подписания Акта приема-передачи и до окончания срока договора, указанного в п.7.1., составляет 608 521,98 руб., НДС не облагается

Размер арендной платы в месяц составляет 202 840,66 руб., НДС не облагается.

Арендная плата по Договору выплачивается ежемесячно с момента передачи Имущества Субарендатору по Акту приема-передачи.

Таким образом, перечень передаваемого имущества по договорам №П1 от 01.10.2017 года и №П2 от 01.10.2017 года совпадает.

При этом общая сумма, подлежащая оплате за временное владение и пользование вышеперечисленными объектами за период с 01 ноября 2019 года по 31 декабря 2020 года, составляет 2 846 451,40 рублей.

Необходимо отметить, что объекты, перечисленные в Приложении №1 к договору субаренды инженерных сетей №П1 от 01.10.2017 года, а также Приложении №1 к договору субаренды инженерных сетей №П2 от 01.10.2017 года, переданы ООО «Доходный дом» во временное владение и пользование со стороны ООО «Жилой комплекс «Победа» в соответствии с договором аренды инженерных сетей №АП-1 от 29.09.2017 года.

В соответствии с п.7.1. договора аренды инженерных сетей № АП-1от 29.09.2017 года срок договора установлен с 01 января 2018 года до 30 ноября 2018 года.

В силу п.7.4. договора аренды инженерных сетей № АП-1 от 29.09.2017 года если за 40 рабочих дней до истечения срока действия договора аренды ни одна из сторон его не заявит о своем намерении не продлевать аренду по договор или заключить новый договор аренды на существенно иных условиях использования инженерных сетей, договор автоматически продлевается (пролонгируется) на следующий срок, равный установленному в настоящем договоре, и так далее.

Согласно п. 4.1. договора аренды инженерных сетей №АП-1 от 29.09.2017 года общая сумма арендной платы с момента подписания Акта приема –передачи и до окончания срока Договора, указанного в п.7.1 составляет 1 385 000 рублей.

Размер арендной платы в месяц составляет:

с 01.01.2018 по 28.02.2018 г. 40 000,00 руб., в т.ч. НДС 18%;

с 01.03.2018 по 30.11.2018 г. 145 000,00 руб., в т.ч. НДС 18%.

Арендная плата по Договору выплачивается ежемесячно с момента передачи Имущества Арендатору по Акту приема-передачи.

В силу п.1 Дополнительного соглашения №1 к Договору аренды инженерных сетей №АП-1 от 23.10.2019 года п.4.1. Договора изложен в следующей редакции:

«...Размер ежемесячной платы составляет 64 842 рубля 92 копейки, в том числе НДС

18%»

В соответствии с п.2. Дополнительного соглашения №1 к Договору аренды инженерных сетей №АП-1 от 23.10.2019 года ООО «Доходный дом» и ООО «Жилой комплекс «Победа» пришли к соглашению об исключении из перечня имущества, указанного в Приложении №1 к договору аренды инженерных сетей №АП-1 от 27.09.2017 г., следующего имущества:

№	Объект	Наименование характеристики инженерной сети	Протяженность, метров	Адрес объекта
1	Тепловые сети	Труба ППУ-ПЭ (в однотрубном исчислении) 200	350,2	Российская Федерация, Республика Татарстан, г. Казань, ЖК «Победа»
2	Тепловые сети	Труба ППУ-ПЭ (в однотрубном исчислении) 150	106	Российская Федерация, Республика Татарстан, г. Казань, ЖК «Победа»

Согласно п.3 Дополнительного соглашения №1 к Договору аренды инженерных сетей №АП-1 от 23.10.2019 года оговорено включить в перечень имущества, указанного в Приложении №1 к Договору аренды инженерных сетей №АП-1 от 27.09.2017 г., следующее имущество:

№	Объект	Наименование характеристики инженерной сети	Протяженность, метров	Адрес объекта
1	Тепловые сети	Труба ППУ-ПЭ (в однотрубном исчислении) 150	44	Российская Федерация, Республика Татарстан, г. Казань, ЖК «Победа»

В силу п.4 Дополнительного соглашения №1 к Договору аренды инженерных сетей №АП-1 от 23.10.2019 года с учетом исключённого и включенного в перечень имущества, указанного в Приложении №1 к Договору аренды инженерных сетей №АП-1 от 27.09.2017 г., общая протяженность тепловых сетей, переданных в аренду, составляет:

№	Объект	Наименование характеристики инженерной сети	Протяженность, метров	Адрес объекта
		Труба ППУ-ПЭ (в		Российская Федерация,

1	Тепловые сети	однотрубном исчислении) 150	124,2	Республика Татарстан, г. Казань, ЖК «Победа»
---	---------------	--------------------------------	-------	----------------------------------------------

В соответствии с п.1. Дополнительного соглашения №2 к Договору аренды инженерных сетей №АП-1 от 30.11.2019 года ООО «Доходный дом» и ООО «Жилой комплекс «Победа» пришли к соглашению об исключении из перечня имущества, указанного в Приложении №1 к договору аренды инженерных сетей №АП-1 от 27.09.2017 г., следующих тепловых сетей:

№	Объект	Наименование характеристики инженерной сети	и Протяженность, метров	Адрес объекта
1	Тепловые сети	Труба ППУ-ПЭ (в однотрубном исчислении) 150	46,2	РФ, РТ, г. Казань, ЖК «Победа»

В силу п.2 Дополнительного соглашения №2 к Договору аренды инженерных сетей №АП-1 от 30.11.2019 года с учетом исключённого и включенного в перечень имущества, указанного в Приложении №1 к Договору аренды инженерных сетей №АП-1 от 27.09.2017 г., общая протяженность тепловых сетей, переданных в аренду, составляет:

№	Объект	Наименование характеристики инженерной сети	и Протяженность, метров	Адрес объекта
1	Тепловые сети	Труба ППУ-ПЭ (в однотрубном исчислении) 150	34	РФ, РТ, г. Казань, ЖК «Победа»

Согласно п.3 Дополнительного соглашения №2 к Договору аренды инженерных сетей №АП-1 от 30.11.2019 года ООО «Доходный дом» и ООО «Жилой комплекс «Победа» пришли к соглашению внести изменения в п.4.1. Договора аренды инженерных сетей №АП-1 от 27.09.2017 года и изложить его в следующей редакции:

«...Размер ежемесячной арендной платы составляет 62 000 рублей 00 копеек, в том числе НДС 20%...».

В соответствии с п.1 Дополнительного соглашения №3 к Договору аренды инженерных сетей №АП-1 от 31.12.2019 года ООО «Доходный дом» и ООО «Жилой комплекс «Победа» пришли к соглашению внести изменения в п.4.1. Договора аренды инженерных сетей №АП-1 от 27.09.2017 года и изложить его в следующей редакции:

«...Размер ежемесячной арендной платы составляет 500 рублей 00 копеек, в том числе НДС 20%...».

Таким образом, общая сумма за пользование объектами, перечисленными в Приложении №1 к Договору аренды инженерных сетей №АП-1 от 29 сентября 2017 года за период с 01.01.2018 года по 31.12.2020 года составляет 2 150 748,00 рублей.

При этом общая сумма, подлежащая оплате за временное владение и пользование вышеперечисленными объектами за период с 01 ноября 2019 года по 31 декабря 2020 года (период, в который указанные объекты переданы по договорам субаренды в отношении ООО «Смежная сетевая компания «Интеграция»), составляет 132 842 рублей.

Таким образом, в результате передачи со стороны ООО «Доходный дом» объектов, указанных в Приложении №1 к Договору аренды инженерных сетей №АП-1 от 29 сентября 2017 года, по договорам №П1 от 01.10.2017 года и №П2 от 01.10.2017 года в отношении ООО «Смежная сетевая компания «Интеграция» приводит к многократному (более чем в 21 раз) возрастанию стоимости арендных платежей за временное пользование и владение объектами. При этом в договоры №П1 от 01.10.2017 года и №П2 от 01.10.2017 года не внесены изменения об исключении из права пользования тепловых сетей, исключенных из права пользования ООО «Доходный дом» в соответствии с Дополнительными соглашениями к Договору аренды инженерных сетей №АП-1.

Важно отметить, что в соответствии с письмом Государственного комитета Республики Татарстан по тарифам (вх.№9185 от 03.07.2020 г.) сообщалось, что договоры субаренды, заключенные между ООО «Доходный дом» и ООО «Смежная сетевая компания «Интеграция», представлены ООО «Смежная сетевая компания «Интеграция» в качестве правоустанавливающих документов для установления тарифов на регулируемые виды деятельности (водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение).

Ценообразование в указанных сферах подлежит государственному регулированию и осуществляется в соответствие с:

- Постановлением Правительства РФ от 13.05.2013 № 406 «О государственном регулировании тарифов в сфере водоснабжения и водоотведения»;
- Постановлением Правительства РФ от 22.10.2012 № 1075 «О ценообразовании в сфере теплоснабжения».

В соответствии с Правилами, утвержденными вышеуказанными постановлениями при установлении тарифов также учитываются текущие расходы, включающие в себя, в числе прочего, арендные платежи.

Соответственно, необоснованное увеличение арендных платежей путем заключения договора субаренды по договору с ООО «Доходный дом» вместо заключения прямого договора аренды с ООО «Казанские окна», ООО «Жилой комплекс «Победа» влечет за собой увеличение рассчитываемых тарифов для ООО «Смежная сетевая компания «Интеграция», что, в конечном итоге, приводит к ущемлению прав неопределенного круга лиц – потребителей услуг ООО «Смежная сетевая компания «Интеграция».

Согласно п. 1 ч. 1 ст. 11 Закона о защите конкуренции признаются картелем и запрещаются соглашения между хозяйствующими субъектами-конкурентами, то есть между хозяйствующими субъектами, осуществляющими продажу товаров на одном товарном рынке, или между хозяйствующими субъектами, осуществляющими приобретение товаров на одном товарном рынке, если такие соглашения приводят или могут привести к установлению или поддержанию цен

(тарифов), скидок, надбавок (доплат) и (или) наценок.

В соответствии с ч.7 ст.11 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» положения настоящей статьи не распространяются на согласованные действия хозяйствующих субъектов, входящих в одну группу лиц, если одним из таких хозяйствующих субъектов в отношении другого хозяйствующего субъекта установлен контроль или если такие хозяйствующие субъекты находятся под контролем одного лица.

В силу положений п.8 ст.11 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» под контролем в настоящей статье понимается возможность физического или юридического лица прямо или косвенно (через юридическое лицо или через несколько юридических лиц) определять решения, принимаемые другим юридическим лицом, посредством одного или нескольких следующих действий:

1) распоряжение более чем пятьюдесятью процентами общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции (доли), составляющие уставный (складочный) капитал юридического лица;

2) осуществление функций исполнительного органа юридического лица.

В ходе рассмотрения представленных материалов проведена проверка аффилированности вышеуказанных юридических лиц:

1) Согласно выписке из ЕГРЮЛ учредителем ООО «Жилой комплекс «Победа» (ИНН 1655264253) являются: ООО «ПРАЙМ СИТИ» (ИНН 7707083893), размер доли в уставном капитале – 50,0%, <...> – (физическое лицо), размер доли в уставном капитале – 50,0%. Генеральным директором Общества является <...> – (физическое лицо).

2) Согласно выписке из ЕГРЮЛ учредителем ООО «Доходный дом» (ИНН 1655322515) является <...> – (физическое лицо), размер доли в уставном капитале – 100,0%. Генеральным директором Общества является <...> – (физическое лицо).

3) Согласно выписке из ЕГРЮЛ учредителем ООО «Казанские окна» (ИНН 1655140321) является <...> – (физическое лицо), размер доли в уставном капитале – 100,0%. Директором Общества является <...> – (физическое лицо).

Таким образом, ООО «Жилой комплекс «Победа» (ИНН 1655264253), ООО «Казанские окна» (ИНН 1655140321) и ООО «Доходный дом» (ИНН 1655322515) не подпадают под исключение, установленное пунктом 7 статьи 11 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», следовательно, на них распространяется запрет на заключение антиконкурентных соглашений.

На основании изложенного, Управлением Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан издан Приказ №01/316-к от 13.11.2020 года о возбуждении дела №016/01/11-2037/2020 в отношении ООО «Жилой комплекс «Победа» (ИНН 1655264253), ООО «Казанские окна» (ИНН 1655140321) и ООО «Доходный дом» (ИНН 1655322515) по признакам нарушения п. 1 ч. 1 ст. 11 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», что выразилось в заключении соглашения, приводящему к увеличению рассчитываемых тарифов для ООО «Смежная сетевая компания «Интеграция».

В рамках рассмотрения дела №016/01/11-2037/2020 было установлено следующее.

В соответствии с п.44 Основ ценообразования в сфере водоснабжения и водоотведения, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.05.2013 №406, а также п.45 Основ ценообразования в сфере теплоснабжения, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 22.10.2012 №1075, арендная плата включается в состав необходимой валовой выручки в размере, не превышающем экономически обоснованный уровень. При этом экономически обоснованный уровень арендной платы определяется исходя из принципа возмещения арендодателю амортизации, налогов на имущество и землю и других установленных законодательством РФ обязательных платежей, связанных с владением имуществом, переданным в аренду.

Таким образом, размер годовой арендной платы, указанных в договорах субаренды инженерных сетей, должны складываться из размере годовой суммы амортизации, а также налога на имущество.

Арендуемое имущество водоснабжения и водоотведения относится к 8 амортизационной группе (имущество со сроком полезного использования свыше 20 лет до 25 лет включительно), максимальный срок полезного использования – 300 месяцев. Арендуемые тепловые сети относятся к 5 амортизационной группе (имущество со сроком полезного использования свыше 7 лет до 10 лет включительно), максимальный срок полезного использования – 120 месяцев.

В соответствии с пояснениями участниками рассмотрения дела №016/01/11-2037/2020 размер годовой амортизации, указанный в договорах аренды (субаренды), был рассчитан исходя из балансовой стоимости инженерных сетей, а также сроков полезного использования арендуемого имущества.

В ходе рассмотрения настоящего дела ответчиками были представлены документы, подтверждающие, что балансовая стоимость инженерных сетей, переданная ООО «Смежная сетевая компания «Интеграция», соответствует рыночной стоимости имущества.

Кроме того, в рамках рассмотрения дела №016/01/11-2037/2020 ООО «Смежная сетевая компания «Интеграция» сообщалось, что указанной организацией было направлено административное исковое заявление в Верховный суд Республики Татарстан (дело №3а-620/2020) о признании недействующим постановления Государственного комитета Республики Татарстан по тарифам, согласно которому из состава затрат на установление индивидуальных тарифов на транспортировку воды и сточных вод были исключены договоры, в том числе заключенные с ООО «Доходный дом». Решением Верховного суда Республики Татарстан заявленные требования ООО «Смежная сетевая компания «Интеграция» удовлетворены в полном объеме.

В соответствии с постановлением Четвертого апелляционного суда общей юрисдикции от 02.03.2021 года решение Верховного суда Республики Татарстан по делу №3а-620/2020 оставлено без изменения.

В связи с чем, Государственным комитетом Республики Татарстан расходы по арендной плате по договорам, заключенным между ООО «Доходный дом» и ООО «Смежная сетевая компания «Интеграция», учтены в тарифах на 2020 и 2021 гг.

Ввиду того, что балансовая стоимость инженерных сетей, переданная ООО «Смежная сетевая компания «Интеграция», соответствует рыночной стоимости имущества, арендная плата имущества, переданная от ООО «Доходный дом» в адрес ООО «Смежная сетевая компания «Интеграция» также соответствует рыночной стоимости, Комиссия Татарстанского УФАС России приходит к выводу о том, что заключенные договоры аренды и субаренды не приводят к необоснованному увеличению рассчитываемых тарифов для ООО «Смежная сетевая компания «Интеграция».

Также в соответствии с Разъяснениями, утвержденными протоколом Президиума ФАС России от 17.02.2016 №3 при доказывании антиконкурентных соглашений и согласованных действий могут использоваться прямые и косвенные доказательства.

Прямыми доказательствами наличия антиконкурентного соглашения могут быть письменные доказательства, содержащие волю лиц, направленную на достижение соглашения: непосредственно соглашения; договоры в письменной форме; протоколы совещаний (собраний); переписка участников соглашения, в том числе в электронном виде.

По результатам рассмотрения дела №016/01/11-2037/2020 Комиссией Татарстанского УФАС России не установлено совокупности доказательств, в достаточной мере подтверждающих факт нарушения ООО «Жилой комплекс «Победа» (ИНН 1655264253), ООО «Казанские окна» (ИНН 1655140321) и ООО «Доходный дом» (ИНН 1655322515) п. 1 ч. 1 ст. 11 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», что выразилось в заключении соглашения, приводящему к увеличению рассчитываемых тарифов для ООО «Смежная сетевая компания «Интеграция».

На основании изложенного, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 4 статьи 41, статьей 41.1, частью 1 статьи 48, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Рассмотрение дела №016/01/11-2037/2020, возбужденного в отношении ООО «Жилой комплекс «Победа», ООО «Казанские окна» и ООО «Доходный дом» по признакам нарушения п. 1 ч. 1 ст. 11 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», что выразилось в заключении соглашения, приводящему к увеличению рассчитываемых тарифов для ООО «Смежная сетевая компания «Интеграция», прекратить.

Председатель Комиссии:

<...> – (должностное лицо)

Члены Комиссии:

<...> – (должностное лицо)

<...> – (должностное лицо)