

Директору

ООО «Самарский энергетический центр»

К.А.И.

ул. Сердобская, 5, г. Самара, 443063

Руководителю Департамента

управления имуществом

городского округа Самара

Ч.С.И.

ул. Льва Толстого, 20,

г. Самара, 443020

Управляющему

ЗАО «Самарская управляющая

теплоэнергетическая компания»

М.М.Н.

ул. Водников, д. 24-26, литера АА1,

А2, БВГ, г. Самара, 443099

Директору

МП г.о. Самара «Жилсервис»

М. С.Ю.

ул. Свободы, 89, г. Самара, 443008

Временному управляющему

ЗАО «КоммунЭНЕРГО»

С.Е.В.

Южный проезд, 110, 18,

РЕШЕНИЕ

г. Самара

Резолютивная часть решения оглашена «14» марта 2016 года.

В полном объеме решение изготовлено «25» марта 2016 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Самарской области (далее – Самарское УФАС России) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: заместителя руководителя Самарского УФАС России Клинковой Ю.А., начальника отдела контроля органов власти и торговли Емельяновой С.Н., ведущего специалиста-эксперта отдела контроля органов власти и торговли Сидоровой М.И.,

рассмотрев дело № 57-5875-15/10 по признакам нарушения Департаментом управления имуществом городского округа Самара (далее – Департамент) (443020, г. Самара, ул. Льва Толстого, 20) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон «О защите конкуренции»), выразившегося в бездействии по обеспечению контроля за использованием муниципального имущества, переданного Муниципальному предприятию городского округа Самара «Жилсервис» (далее – МП г.о. Самара «Жилсервис») на праве хозяйственного ведения, что привело к передаче МП г.о. Самара «Жилсервис» муниципального имущества в аренду ЗАО «Самарская управляющая теплоэнергетическая компания» (далее - ЗАО «СУТЭК») без проведения торгов на право заключения данного договора, что приводит или может привести к недопущению, ограничению и устранению конкуренции, в присутствии на заседании представителя ответчика: Департамента – Глуховой О.В. (доверенность от 24.12.2015 г. № 2311), в отсутствие заявителя: ООО «Самарский энергетический центр»; в отсутствие заинтересованных лиц: МП г.о. Самара «Жилсервис», ЗАО «КоммунЭНЕРГО», ЗАО «СУТЭК»,

УСТАНОВИЛА:

В адрес Самарского УФАС России поступило заявление от ООО «Самарский энергетический центр», содержащее сведения о заключении МП г.о. Самара «Жилсервис» с ЗАО «СУТЭК» договора аренды имущества от 03.10.2014 г. № 30А/191-юр без проведения публичных процедур, предусмотренных антимонопольным законодательством.

В ходе анализа данного заявления и представленных документов, Самарским УФАС России установлено следующее.

3 октября 2014 года между МП г.о. Самара «Жилсервис» (Арендодатель) и ЗАО «СУТЭК» (Арендатор) заключен договор аренды имущества № 30А/191-юр сроком с 03.10.2014 г. по 03.01.2015 г.

Согласно с Приложению № 1 к указанному договору ЗАО «СУТЭК» переданы в аренду котельные с оборудованием, расположенные по адресам: г. Самара, Кировский район, ул. Metallistov, д. № 77А, литера К; г. Самара, Кировский район, ул. Аэропорт-2, д. б/н, литера внутренняя К, К1; г. Самара, Кировский район, ул. Техническая, д. б/н, литера ББ1Б2Б; г. Самара, Кировский район, ул. Юридическая, д. 68, литера З; г. Самара, Промышленный район, ул. Вятская, д. 13а; г. Самара, Промышленный район, ул. Вольская, д. 46а, литера К, К1, К2, К3, К4; г. Самара, Промышленный район, Линия 1, д. 11, литера Б; г. Самара, Промышленный район, ул. Краснодарская, д. 68; г. Самара, Промышленный район, ул. Черемшанская, д. 2а, Литера Бб; г. Самара, Промышленный район, ул. Воронежская, д. 88а, Литера РР1; г. Самара, ул. Александра Невского, 95, литера В.

Вместе с тем, письмами от 22.12.2014 исх. № 600 и от 03.04.2015 г. исх. № 107 МП г.о. Самара «Жилсервис» уведомило ЗАО «СУТЭК» о пролонгации вышеуказанного договора на тех же условиях.

Согласно статье 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 установленных в частях 1, 3.1, 3.2 и 9 статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции» случаев.

В заявлении указано, что договор аренды имущества от 03.10.2014 г. № 30А/191-юр заключен без проведения торгов.

Как следует из вышеуказанного договора, договор заключен между МП г.о. Самара «Жилсервис» и ЗАО «СУТЭК» в соответствии с пунктом 8 части 1 статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции».

[Пункт 8 части 1 статьи 17.1](#) Закона о защите конкуренции допускает возможность заключения договоров без проведения торгов с лицом, обладающим 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.

При этом, документы, подтверждающие наличие технологической связи между объектами, находящимися в собственности/пользовании/владении ЗАО «СУТЭК» с объектами, переданными по договору аренды имущества от 03.10.2014 г. № 30А/191-юр, в Самарское УФАС России представлены не были.

В соответствии с пунктом 11 части 1 статьи 20 Федерального закона от 14.11.2002 N 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» собственник имущества унитарного предприятия в отношении указанного предприятия осуществляет контроль за использованием по назначению и сохранностью принадлежащего унитарному предприятию имущества.

Согласно статье 22 Устава городского округа Самара, принятого Решением Думы городского округа Самара от 10.07.2006 N 294 (далее – Устав) Департамент управления имуществом городского округа Самара входит в структуру органов местного самоуправления городского округа Самара.

Согласно статье 27 Устава Департамент является органом местного самоуправления городского округа Самара, наделяемым настоящим Уставом собственными полномочиями по решению вопросов местного значения в сфере управления и распоряжения имуществом городского округа Самара. Департамент является органом местного самоуправления городского округа Самара, уполномоченным на осуществление муниципального контроля в рамках полномочий, установленных действующим законодательством Российской Федерации, законодательством Самарской области, настоящим Уставом и муниципальными правовыми актами городского округа Самара. Департамент обладает правами юридического лица и действует на основании общих для организаций данного вида положений Федерального [закона](#) от 6 октября 2003 года N 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» применительно к казенным учреждениям, имеет собственную печать.

В соответствии со статьей 47 Устава Департамент передает муниципальное имущество в хозяйственное ведение муниципальным предприятиям городского округа Самара, в оперативное управление муниципальным казенным предприятиям городского округа Самара и муниципальным учреждениям городского округа Самара, осуществляет контроль за использованием по назначению и сохранностью имущества городского округа Самара, закрепленного за муниципальными унитарными предприятиями городского округа Самара и муниципальными учреждениями городского округа Самара, а также переданного в установленном порядке иным лицам, в случае нарушения установленного порядка управления и распоряжения муниципальным имуществом принимает необходимые меры в соответствии с действующим законодательством.

Таким образом, уполномоченным органом городского округа Самара по осуществлению контроля за использованием муниципального имущества, переданного МП г.о. Самара «Жилсервис», является Департамент.

На основании пункта 1 части 1 статьи 23 и пункта 2 части 2 статьи 39 Закона «О защите конкуренции», в соответствии с приказом Самарского УФАС России № 282 от 05.08.2015 г. «О возбуждении дела и создании Комиссии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства» по материалам, свидетельствующим о признаках нарушения антимонопольного законодательства, Самарским УФАС России возбуждено дело по признакам нарушения Департаментом части 1 статьи 15 Закона «О защите конкуренции».

Определением о назначении дела № 57-5875-15/10 к рассмотрению (исх. № 8205/10 от 14.08.2015) к участию в рассмотрении дела привлечены в качестве ответчика –

Департамент, в качестве заявителя - ООО «Самарский энергетический центр», в качестве заинтересованных лиц – МП г.о. Самара «Жилсервис», ЗАО «СУТЭК».

Вместе с тем, при рассмотрении дела о нарушении антимонопольного законодательства № 57-5875-15/10, в Самарское УФАС России поступило заявление от ЗАО «КоммунЭНЕРГО», содержащее аналогичные сведения относительно заключения МП г.о. Самара «Жилсервис» с ЗАО «СУТЭК» договора аренды имущества от 03.10.2014 г. № 30А/191-юр без проведения публичных процедур, предусмотренных антимонопольным законодательством.

В соответствии с пунктом 3.99 Административного регламента Федеральной антимонопольной службы по исполнению государственной функции по возбуждению и рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства Российской Федерации, утвержденного Приказом ФАС России от 25.05.2012 N 339, ЗАО «КоммунЭНЕРГО» привлечено определением об отложении рассмотрения дела № 57-5875-15/10 от 12.11.2015 г. исх. № 11237/10 к участию в рассмотрении дела в качестве заинтересованного лица.

В ходе рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства № 57-5875-15/10 Комиссией Самарского УФАС России было установлено следующее.

Приказом Департамента от 13.11.2013 № 4576 «О закреплении на праве хозяйственного ведения за муниципальным предприятием города Самары «Жилсервис» муниципального имущества» в связи с обращением МП г.о. Самара «Жилсервис» (вх. № 15-07-07/20617 от 12.11.2013 г.) муниципальное имущество закреплено на праве хозяйственного ведения за МП г.о. Самара «Жилсервис».

На основании акта-приема передачи от 13.11.2013 г. к указанному приказу Департаментом передано МП г.о. Самара «Жилсервис», в том числе, котельные с оборудованием, расположенные по адресам: г. Самара, Кировский район, ул. Металлистов, д. № 77А, литера К; г. Самара, Кировский район, ул. Аэропорт-2, д. б/н, литера внутренняя К, К1; г. Самара, Кировский район, ул. Техническая, д. б/н, литера ББ1Б2Б; г. Самара, Кировский район, ул. Юридическая, д. 68, литера З; г. Самара, Промышленный район, ул. Вятская, д. 13а; г. Самара, Промышленный район, ул. Вольская, д. 46а, литера К, К1, К2, К3, К4; г. Самара, Промышленный район, Линия 1, д. 11, литера Б; г. Самара, Промышленный район, ул. Краснодонская, д. 68; г. Самара, Промышленный район, ул. Черемшанская, д. 2а, Литера Бб; г. Самара, Промышленный район, ул. Воронежская, д. 88а, Литера РР1; г. Самара, ул. Александра Невского, 95, литера В.

Из документов представленных Департаментом следует, что собственником имущества, переданного МП г.о. Самара «Жилсервис» ЗАО «СУТЭК» по договору аренды имущества от 03.10.2014 г. № 30А/191-юр, является городской округ Самара.

Вместе с тем, в Самарское УФАС России представлены свидетельства о государственной регистрации права хозяйственного ведения на котельные, расположенных по адресам: г. Самара, Промышленный район, ул. Вольская, д. 46а, литера К, К1, К2, К3, К4; г. Самара, Кировский район, ул. Техническая, д. б/н, литера ББ1Б2Б; г. Самара, Промышленный район, ул. Воронежская, д. 88а, Литера РР1. Документов, подтверждающих государственную регистрацию права хозяйственного ведения на остальные котельные, МП г.о. Самара «Жилсервис» не

представлено.

Согласно письменным и устным пояснениям Департамента, данным в ходе рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства № 57-5875-15/10, Департаментом, письмом от 03.10.2014 г. исх. № 15-07-18/39804, дано согласие МП г.о. Самара «Жилсервис» на заключение договора аренды с ЗАО «СУТЭК» исключительно на передачу движимого имущества – оборудования котельных. Следовательно по договору аренды имущества от 03.10.2014 г. № 30А/191-юр ЗАО «СУТЭК» передано оборудование котельных, т.е. движимое имущество. Действие части 3 статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции» распространяется на случаи распоряжения исключительно муниципальным недвижимым имуществом, принадлежащим муниципальному предприятию на праве на праве хозяйственного ведения. Таким образом, в случае заключения договора аренды имущества от 03.10.2014 г. № 30А/191-юр с ЗАО «СУТЭК» проведение торгов не требуется.

Вместе с тем, в материалы дела № 57-5875-15/10 о нарушении антимонопольного законодательства ЗАО «СУТЭК» и МП г.о. Самара «Жилсервис» представлен договор аренды имущества от 03.10.2014 г. № 30А/191-юр, содержащий условия отличные от договора аренды, представленного ООО «Самарский энергетический центр» и ЗАО «КоммунЭНЕРГО» относительно срока действия и передаваемого имущества (Приложение № 1 к договору).

Так согласно договору аренды имущества от 03.10.2014 г. № 30А/191-юр, представленному ЗАО «СУТЭК» и МП г.о. Самара «Жилсервис», в аренду передается оборудование котельных, расположенных по адресам: г. Самара, Кировский район, ул. Metallistov, д. № 77А, литера К; г. Самара, Кировский район, ул. Аэропорт-2, д. б/н, литера внутренняя К, К1; г. Самара, Кировский район, ул. Техническая, д. б/н, литера ББ1Б2Б; г. Самара, Кировский район, ул. Юридическая, д. 68, литера З; г. Самара, Промышленный район, ул. Вятская, д. 13а; г. Самара, Промышленный район, ул. Вольская, д. 46а, литера К, К1, К2, К3, К4; г. Самара, Промышленный район, Линия 1, д. 11, литера Б; г. Самара, Промышленный район, ул. Краснодарская, д. 68; г. Самара, Промышленный район, ул. Черемшанская, д. 2а, Литера Бб; г. Самара, Промышленный район, ул. Воронежская, д. 88а, Литера РР1; г. Самара, ул. Александра Невского, 95, литера В. При этом срок действия договора установлен с 03.10.2013 г. по 02.01.2015 г.

Здание и оборудование котельной представляет собой единый комплекс имущества, способный функционировать в соответствии со своим назначением только при совместном использовании всех ее частей.

Из представленных документов не усматривается, что передаваемое имущество по договору аренды имущества от 03.10.2014 г. № 30А/191-юр имеет технологическую связь с объектами, находящимися в собственности/пользовании/владении ЗАО «СУТЭК».

В результате бездействия Департамента по осуществлению контроля за использованием муниципального имущества договор аренды имущества от 03.10.2014 г. № 30А/191-юр заключен между МП г.о. Самара «Жилсервис» и ЗАО «СУТЭК» в нарушение требований, установленных статьей 17.1 Закона «О защите конкуренции».

Вышеуказанные доводы не могут служить законным обоснованием правомерности бездействия Департамента, что привело к передаче муниципального имущества в аренду без проведения публичных процедур, предусмотренных антимонопольным законодательством, по следующим основаниям.

Важными конституционными положениями являются положения о недопущении экономической деятельности, направленной на монополизацию и недобросовестную конкуренцию ([часть 2 статьи 34](#) Конституции РФ), которые должны учитываться при взаимодействии публичных образований с хозяйствующими субъектами. Подробные правила о конкурентных взаимоотношениях на товарном рынке содержатся в Законе «О защите конкуренции».

Закон «О защите конкуренции» определяет организационные и правовые основы защиты конкуренции, в том числе предупреждения и пресечения - недопущения, ограничения, устранения конкуренции федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями, а также государственными внебюджетными фондами, Центральным банком Российской Федерации.

Целями Закона «О защите конкуренции» являются обеспечение единства экономического пространства, свободного перемещения товаров, свободы экономической деятельности в Российской Федерации, защита конкуренции и создание условий для эффективного функционирования товарных рынков.

[Статья 4](#) Закона «О защите конкуренции» определяет конкуренцию как соперничество хозяйствующих субъектов, при котором самостоятельными действиями каждого из них исключается или ограничивается возможность каждого из них в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товаров на соответствующем товарном рынке.

В соответствии с частью 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).

Признаки ограничения конкуренции приведены в [пункте 17 статьи 4](#) Закона «О защите конкуренции», к числу которых относится сокращение числа хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, на товарном рынке, рост или снижение цены товара, не связанные с соответствующими изменениями иных общих условий обращения товара на товарном рынке, отказ хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, от самостоятельных действий на товарном рынке, определение общих условий обращения товара на товарном рынке соглашением между хозяйствующими субъектами или в соответствии с обязательными для

исполнения ими указаниями иного лица либо в результате согласования хозяйствующими субъектами, не входящими в одну группу лиц, своих действий на товарном рынке, иные обстоятельства, создающие возможность для хозяйствующего субъекта или нескольких хозяйствующих субъектов в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товара на товарном рынке, а также установление органами государственной власти, органами местного самоуправления, организациями, участвующими в предоставлении государственных или муниципальных услуг, при участии в предоставлении таких услуг требований к товарам или к хозяйствующим субъектам, не предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Вышеуказанные нормы законодательства приняты в целях обеспечения единства экономического пространства на территории Российской Федерации, расширения возможностей для получения физическими и юридическими лицами прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, развития добросовестной конкуренции, совершенствования деятельности органов государственной власти и органов местного самоуправления, обеспечения гласности и прозрачности при передаче прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества.

Передача муниципального имущества конкретному хозяйствующему субъекту без проведения торгов (конкурса, аукциона) создает для данного субъекта преимущественные условия в получении указанного имущества во временное владение и (или) пользование и препятствует доступу к муниципальному ресурсу неопределенного круга лиц, которые также могут иметь намерение приобрести вышеобозначенные права в отношении муниципального имущества. Передача прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества на конкурсной основе, то есть путем проведения конкурса или аукциона, позволяет обеспечить равный доступ к государственному или муниципальному имуществу всех заинтересованных в приобретении прав владения и (или) пользования в отношении данного имущества и препятствует ограничению, недопущению, устранению конкуренции.

Кроме того, в соответствии с частью 1 статьи 28.1 [Федерального закона от 27 июля 2010 г. N 190-ФЗ «О теплоснабжении»](#) 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.

Согласно части 3 статьи 28.1 [Федерального закона от 27 июля 2010 г. N 190-ФЗ «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).

Согласно части 5 статьи 28.1 Федерального закона от 27 июля 2010 г. N 190-ФЗ «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.

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

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

Выводы Департамента и МП г.о. Самара «Жилсервис» относительно передачи ЗАО «СУТЭК» по договору аренды имущества от 03.10.2014 г. № 30А/191-юр исключительно оборудования котельных, являющихся движимым имуществом, является необоснованным ввиду нижеизложенного.

В соответствии с пунктом 5.1 статьи 2 Федерального закона от 27 июля 2010 г. N 190-ФЗ «О теплоснабжении» объекты теплоснабжения – источники тепловой энергии, тепловые сети или их совокупность.

В силу пункта 3 статьи 2 Федерального закона от 27 июля 2010 г. N 190-ФЗ «О

теплоснабжении» источник тепловой энергии - устройство, предназначенное для производства тепловой энергии.

Согласно пункту 5 статьи 2 Федерального закона от 27 июля 2010 г. N 190-ФЗ «О теплоснабжении» тепловая сеть - совокупность устройств (включая центральные тепловые пункты, насосные станции), предназначенных для передачи тепловой энергии, теплоносителя от источников тепловой энергии до теплопотребляющих установок.

В соответствии с Приказом МЧС России от 24.04.2013 N 288 «Об утверждении свода правил СП 4.13130 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» под котельной понимается комплекс зданий и сооружений, здание или помещение с установленными в них теплогенераторами (котлами) и вспомогательным технологическим оборудованием, предназначенными для выработки тепловой энергии в целях теплоснабжения.

Согласно Правилам технической эксплуатации тепловых энергоустановок, утвержденных Приказом Минэнерго РФ от 24.03.2003 N 115, котельная представляет собой комплекс технологически связанных тепловых энергоустановок, расположенных в обособленных производственных зданиях, встроенных, пристроенных или надстроенных помещениях с котлами, водонагревателями (в т.ч. установками нетрадиционного способа получения тепловой энергии) и котельно-вспомогательным оборудованием, предназначенный для выработки теплоты.

В Общероссийском классификаторе основных фондов к сооружениям отнесены инженерно - строительные объекты, назначением которых является создание условий, необходимых для осуществления процесса производства путем выполнения тех или иных технических функций, не связанных с изменением предмета труда, или для осуществления различных непроизводственных функций. К сооружениям также относятся: законченные функциональные устройства для передачи энергии и информации, такие как линии электропередачи, теплоцентрали, трубопроводы различного назначения, радиорелейные линии, кабельные линии связи, специализированные сооружения систем связи, а также ряд аналогичных объектов со всеми сопутствующими комплексами инженерных сооружений.

В силу статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Согласно статье 134 ГК РФ если различные вещи соединены таким образом, который предполагает их использование по общему назначению (сложная вещь), то действие сделки, совершенной по поводу сложной вещи, распространяется на все входящие в нее вещи, поскольку условиями сделки не предусмотрено иное.

Вместе с тем, согласно правовой позиции, изложенной в Постановлении ФАС Уральского округа от 05.06.2014 N Ф09-2765/14 по делу N А60-50957/2009, котельная

и оборудование являются единственным источником выработки тепловой энергии и являются неделимым имуществом. Здание и оборудование котельной являются единым комплексом имущества, в связи с чем должны рассматриваться как сложная вещь, способная функционировать в соответствии со своим назначением только при совместном использовании всех ее частей.

Согласно Постановлению ФАС Северо-Западного округа от 21.06.2011 по делу N А56-41235/2010 котельная вместе с вмонтированным оборудованием представляют собой единое целое, состоящее из разнородных объектов, предполагающих их использование по общему назначению только совместно, что в силу [статьи 134](#) ГК РФ делает такой объект сложной вещью. Из положений [статьи 134](#) ГК РФ следует, что если разнородные вещи образуют единое целое, предполагающее использование их по общему назначению, они рассматриваются как одна вещь (сложная вещь). Действие сделки, заключенной по поводу сложной вещи, распространяется на все ее составные части, если договором не предусмотрено иное. Поскольку находящееся внутри здания оборудование неразрывно с ним связано и вместе со зданием представляют единый объект «котельная»; без соответствующего оборудования задание котельной не может считаться котельной

Согласно устным пояснениям, данным МП г.о. Самара «Жилсервис» и ЗАО «СУТЭК» в ходе рассмотрения дела № 57-5875-15/10 о нарушении антимонопольного законодательства, полученное по договору аренды от 03.10.2014 г. № 30А/191-юр оборудование котельных не перемещалось из здания котельных.

Таким образом, здание котельной и оборудование являются технологически связанным комплексом и не могут функционировать по своему назначению (вырабатывать тепло) отдельно друг от друга. Следовательно, передача оборудования котельной без передачи здания котельной не представляется возможным.

В соответствии с пунктом 5 части 2 статьи 23 Закона «О защите конкуренции» федеральный антимонопольный орган осуществляет полномочия по даче разъяснений по вопросам применения им антимонопольного законодательства.

Письмом ФАС России от 09.10.2015 г. исх. № АЦ/55036/15 даны разъяснения по применению антимонопольного законодательства при передаче прав владения и (или) пользования в отношении объектов теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Согласно статье 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 установленных в частях 1, 3.1, 3.2 и 9 статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции» случаев.

Пункт 8 части 1 статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции» допускает возможность заключения договоров без проведения торгов с лицом, обладающим правами владения и (или) пользования сетью инженерно-технического обеспечения, в случае, если передаваемое имущество является частью соответствующей сети инженерно-технического обеспечения и данная часть сети и сеть являются технологически связанными в соответствии с [ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ](#) о градостроительной деятельности.

В соответствии с письмом ФАС России от 09.10.2015 г. исх. № АЦ/55036/15 только исключение, предусмотренное пунктом 8 части 1 статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции» применимо при решении вопроса о передаче прав владения и (или) пользования в отношении объектов теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

В материалы дела № 57-5875-15/10 о нарушении антимонопольного законодательства, не представлены документы, подтверждающие наличие технологической связи между объектами, находящимися в собственности/пользовании/владении ЗАО «СУТЭК» с объектами, переданными по договору аренды имущества от 03.10.2014 г. № 30А/191-юр, на момент заключения указанного договора.

Неосуществление Департаментом надлежащего контроля за использованием муниципального имущества, переданного МП г.о. Самара «Жилсервис» на праве хозяйственного ведения, привело к передаче муниципального имущества в аренду ЗАО «СУТЭК» без проведения торгов, что приводит или может привести к недопущению, ограничению и устранению конкуренции.

Таким образом, в бездействии Департамента содержатся признаки нарушения части 1 статьи 15 Закона «О защите конкуренции».

В соответствии с Федеральным законом от 05.10.2015 г. № 275-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О защите конкуренции» и отдельные законодательные акты Российской Федерации», вступившим в законную силу с 05.01.2016 г., в целях пресечения действий (бездействия), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции и (или), антимонопольный орган выдает органу местного самоуправления предупреждение в письменной форме о прекращении действий (бездействия), об отмене или изменении актов, которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства, либо об устранении причин и условий, способствовавших возникновению такого нарушения, и о принятии мер по устранению последствий такого нарушения (далее - предупреждение).

Согласно части 2 статьи 39.1 Закона «О защите конкуренции» предупреждение выдается в случае выявления признаков нарушения статьи 15 Закона «О защите конкуренции».

Согласно письму ФАС России от 24.12.2015 г. № ИА/74666/15 «О применении «четвертого антимонопольного пакета» при рассмотрении дел о нарушении антимонопольного законодательства, возбужденным до вступления в силу

Федерального закона от 05.10.2015 г. № 275-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О защите конкуренции» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» по признакам нарушений, предусматривающих с 05.01.2016 г. обязательность выдачи предупреждения, и не оконченные до вступления в силу указанных изменений, антимонопольным органам после вступления в силу изменений в Закон «О защите конкуренции» следует в порядке, предусмотренном частью 3 статьи 39.1 Закона «О защите конкуренции», принимать решения о необходимости отложения рассмотрения дел о нарушении антимонопольного законодательства и выдаче предупреждения. В случае исполнения предупреждения дело о нарушении антимонопольного законодательства подлежит прекращению на основании части 7 статьи 39.1 Закона «О защите конкуренции».

С учетом вступивших 05.01.2016 г. в законную силу положений Федерального закона от 05.10.2015 г. № 275-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О защите конкуренции» и отдельные законодательные акты Российской Федерации», в соответствии со статьей 39.1 Закона «О защите конкуренции» Комиссия Самарского УФАС России приняла решение о необходимости отложения рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства и выдаче Департаменту предупреждения (исх. № 1096/10 от 10.02.2016) о прекращении бездействия, путем совершения действий, направленных на обеспечение контроля за использованием МП г.о. Самара «Жилсервис» муниципального имущества и недопущения предоставления муниципального имущества в пользование в нарушение требований, установленных антимонопольным законодательством (письмо Департамента управления имуществом городского округа Самара от 03.10.2014 г. № 15-07-18/39804 о даче согласия на заключение договора аренды с ЗАО «СУТЭК»), в срок до 11 марта 2016 года.

В материалы дела № 57-5875-15/10 о нарушении антимонопольного законодательства Департаментом письмом исх. № 15-07-18/11074 от 10.03.2016 г. представлены документы, подтверждающие выполнение выданного Самарским УФАС России предупреждения.

Во исполнение предупреждения Самарского УФАС России, Департаментом представлена копия письма от 04.03.2016 г. исх. № 15-07-18/10740, направленного в адрес МП г.о. Самара «Жилсервис», согласно которому Департаментом отозвано письмо от 03.10.2014 г. № 15-07-18/39804 о даче согласия на заключение договора аренды с ЗАО «СУТЭК».

Вместе с тем, как следует из указанного письма, учитывая, что отопительный сезон продолжается до 15 апреля 2016 года, в целях предупреждения возникновения чрезвычайной ситуации, связанной с нарушением теплоснабжения многоквартирных домов, находящихся на обслуживании ЗАО «СУТЭК», Департамент предлагает рассмотреть вопрос о прекращении договорных отношений с ЗАО «СУТЭК» после окончания отопительного сезона, но не позднее 30.04.2016 г.

Кроме того, в целях недопущения повторных нарушений антимонопольного законодательства Департамент указывает на необходимость соблюдения МП г.о. Самара «Жилсервис» действующего законодательства.

Согласно части 7 статьи 39.1 Закона «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.

Учитывая тот факт, что Департаментом выполнено предупреждение, Комиссия Самарского УФАС России приходит к выводу о необходимости прекращения рассмотрения дела № 57-5875-15/10 о нарушении антимонопольного законодательства.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частью 7 статьи 39.1, частями 1 – 3 статьи 41, частью 1 статьи 49 Закона «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

Прекратить рассмотрение дела № 57-5875-15/10 о нарушении антимонопольного законодательства в связи с выполнением Департаментом управления имуществом городского округа Самара предупреждения Самарского УФАС России о прекращении бездействия, которое содержит признаки нарушения антимонопольного законодательства.

Председатель Комиссии:

Ю.А. Клинова

Члены Комиссии:

С.Н. Емельянова

М.И. Сидорова

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд, в течение трех месяцев со дня его принятия, в порядке, предусмотренном статьей 198 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.