

РЕШЕНИЕ

по делу 63-07/13

г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Резолютивная часть решения оглашена «13» ноября 2013 г.

В полном объеме решение изготовлено «26» ноября 2013 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее - Челябинское УФАС России) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия) в составе:

Председателя

Козлова А.А. - руководитель Челябинского УФАС России;

Комиссии:

Членов

Соболевская Т.М. - начальник отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России,

Комиссии:

Пазуха З.В. - ведущий специалист-эксперт отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России,

рассмотрев дело № 63-07/13 по признакам нарушения Администрацией Миасского городского округа Челябинской области (пр. Автозаводцев, 55, г. Миасс, 456300), части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Челябинское УФАС России) поступило обращение ОАО «ММЗ» (далее- Заявитель) о неправомерных действиях Администрации Миасского городского округа, выразившихся в нарушении антимонопольного законодательства при распоряжении муниципальным имуществом, а именно тепловыми сетями Центральной, Северной частей города и пос. Строителей города Миасса.

По результатам проведенного конкурса на право заключения договора аренды в 2012 году между Администрацией и ОАО «ЭнСер» заключен договор аренды № 101 от 09.07.2012 тепловых сетей Центральной, Северной частей города и пос. Строителей города Миасса как с единственным участником торгов сроком на 11 месяцев. Постановлением Администрации от 23.05.2013 № 3289 принято решение о передаче объектов теплоснабжения по договору аренды ОАО «ЭнСер» без проведения торгов сроком на 5 лет. В результате чего, между Администрацией и

ОАО «ЭнСер» заключен договор аренды объектов теплоснабжения № 115/7528-ЭС от 09.06.2013.

Заявитель считает, что Администрацией не обеспечен равный доступ к муниципальному имуществу всех заинтересованных в приобретении прав владения и (или) пользования в отношении данного имущества лиц путем проведения конкурса или аукциона.

Кроме того, в соответствии со статьями 608 ГК РФ право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику. Согласно пункту 2 статьи 223 ГК РФ право собственности на недвижимое имущество возникает с момента его регистрации. На момент заключения договоров аренды № 101 от 09.07.2012 и № 115/7528-ЭС от 09.06.2013 право собственности у Администрации на передаваемое в аренду имущество отсутствовало. При таких обстоятельствах Заявитель полагает, что договоры аренды № 101 от 09.07.2012 и № 115/7528-ЭС от 09.06.2013 в силу статьи 168 ГК РФ являются ничтожной сделкой, которая согласно статье 167 ГК РФ не несет за собой каких-либо правовых последствий, а соответственно у арендатора не может возникнуть преимущественного права на заключение договора на новый срок.

По мнению ОАО «ММЗ», ОАО «ЭнСер» не обладает преимущественным правом на заключение договора аренды на новый срок без проведения конкурентных процедур, а передача муниципального имущества в аренду без проведения торгов нарушает законные права и интересы Заявителя.

Таким образом, ОАО «ММЗ» полагает, что действия Администрации по изданию Постановления от 23.05.2013 № 3289 о передаче объектов теплоснабжения по договору аренды ОАО «ЭнСер», по заключению договора аренды № 115/7528-ЭС от 09.06.2013 с ОАО «ЭнСер» без проведения торгов, ограничивают доступ к муниципальному имуществу, что противоречит части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции и приводит или может привести к недопущению ограничению, устранению конкуренции.

Администрацией представлены письменные пояснения и на заседании Комиссии представителем пояснено следующее.

Договор аренды № 115/7528-ЭС от 09.06.2013 в отношении объектов теплоснабжения, расположенных на территории Миасского городского округа, подписан в соответствии с Постановлением Администрации от 23.05.2013 № 3289 на основании части 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, предусматривающей возможность заключения договора аренды на новый срок с арендатором, надлежащим образом исполнившим свои обязанности, без проведения торгов. По мнению Администрации, при заключении указанного договора соблюдены все условия предусмотренные антимонопольным законодательством. Кроме того, несоблюдение порядка (сроков) внесения арендной платы по договору аренды в качестве оснований для отказа в заключении договора на новый срок статьей 17.1 Закона о защите конкуренции не предусмотрено.

В соответствии с часть 3 статьи 610 ГК РФ договор аренды, заключенный на срок, превышающий установленный законом предельный срок, считается заключенным на срок, равный предельному. Срок аренды тепловых сетей, определенный как 5

лет, то есть за пределами срока установленного Федеральным законом № 103-ФЗ, не свидетельствует о недействительности правового акта органа местного самоуправления и не может служить основанием для признания недействительным договора аренды.

Администрация полагает, что с момента включения имущества в реестр муниципальной собственности указанное имущество принадлежит муниципальному образованию «Миасский городской округ» (Постановление Пленума ВАС РФ от 25.02.1998 № 8, Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 11.06.1997 № 15).

Отсутствие государственной регистрации права собственности муниципального образования на имущество, преданное по договору аренды № 115/7528-ЭС от 09.06.2013 ОАО «ЭнСер», согласно позиции Администрации, не свидетельствует о ничтожности договора, поскольку в соответствии с условиями договора его государственная регистрация будет произведена в установленном порядке после регистрации соответствующего права муниципального образования на имущество.

Кроме того, Администрацией приняты меры по внесению изменений в Постановление от 23.05.2013 № 3289 и Договор аренды № 115/7528-ЭС от 09.06.2013 в части определения срока пользования муниципальным имуществом, оснований заключений договора аренды, обязанности арендатора по поставкам потребителям товаров, оказанию услуг в сфере теплоснабжения с использованием данного имущества.

На основании изложенного, Администрация полагает, что в действиях органа местного самоуправления при распоряжении муниципальным имуществом, а именно тепловыми сетями Центральной, Северной частей города и пос. Строителей города Миасса, отсутствуют нарушения антимонопольного законодательства.

ОАО «ЭнСер» представило письменное мнение и на заседании Комиссии поддержало позицию Администрации. ОАО «ЭнСер», является добросовестным арендатором, надлежащим образом исполнившим свои обязанности по договору аренды тепловых сетей № 101 от 09.07.2012, в связи с чем заключение договора аренды № 115/7528-ЭС от 09.06.2013 на новый срок без проведения торгов соответствует части 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

Изучив материалы дела, заслушав доводы лиц, участвующих в деле, Комиссия пришла к следующим выводам.

1. В силу статьи 51 Федерального закона от 06.10.2003 N 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» органы местного самоуправления от имени муниципального образования самостоятельно владеют, пользуются и распоряжаются муниципальным имуществом в соответствии с Конституцией Российской Федерации, федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами органов местного самоуправления. Органы местного самоуправления вправе передавать муниципальное имущество во временное или в постоянное пользование физическим и юридическим лицам, органам государственной власти Российской Федерации (органам государственной

власти субъекта Российской Федерации) и органам местного самоуправления иных муниципальных образований, отчуждать, совершать иные сделки в соответствии с федеральными законами.

Частью 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции предусмотрено, что 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, осуществляется только по результатам проведения торгов, за исключением случаев, предусмотренных Законом о защите конкуренции.

В соответствии с частью 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции по истечении срока договора аренды, указанного в части 1 настоящей статьи, заключение такого договора на новый срок с арендатором, надлежащим образом исполнившим свои обязанности, осуществляется без проведения конкурса, аукциона, если иное не установлено договором и срок действия договора не ограничен законодательством Российской Федерации, при одновременном соблюдении следующих условий:

- 1) размер арендной платы определяется по результатам оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, если иное не установлено другим законодательством Российской Федерации;
- 2) минимальный срок, на который перезаключается договор аренды, должен составлять не менее чем три года. Срок может быть уменьшен только на основании заявления арендатора.

Частью 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции арендодатель не вправе отказать арендатору в заключении на новый срок договора аренды в порядке и на условиях, которые указаны в части 9 настоящей статьи, за исключением следующих случаев:

- 1) принятие в установленном порядке решения, предусматривающего иной порядок распоряжения таким имуществом;
- 2) наличие у арендатора задолженности по арендной плате за такое имущество, начисленным неустойкам (штрафам, пеням) в размере, превышающем размер арендной платы за более чем один период платежа, установленный договором аренды.

Материалами дела установлено, что регистрация права собственности Миасского городского округа на объекты теплоснабжения не проводилась, за исключением объекта – теплотрасса Северная часть вдоль объездной дороги (свидетельство о государственной регистрации права от 16.01.2013).

Вместе с тем, тепловые сети Центральной, Северной частей города и пос. Строителей города Миасса внесены в реестр имущества муниципального образования «Миасский городской округ» согласно выписки из реестра имущества на объекты инженерной инфраструктуры от 11.04.2013 № 2001/2. В связи с чем, антимонопольный орган полагает, что орган местного самоуправления

имеет право передавать указанное муниципальное имущество во временное пользование иным лицам в соответствии со статьей 51 Федерального закона от 06.10.2003 N 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

В 2012 году Администрацией проведен конкурс на право заключения договора аренды указанными тепловыми сетями, извещение № 250512/0221090/03. Указанный конкурс признан несостоявшимся, поскольку на участие в торгах подана одна заявка - ОАО «ЭнСер». В связи с чем, Администрацией с единственным участником торгов заключен договор аренды тепловых сетей Центральной, Северной частей города и пос. Строителей города Миасса № 101 от 09.07.2012 сроком действия с 01.07.2012 до 09.06.2013.

ОАО «ЭнСер» на имя главы Администрации направлено обращение исх. от 11.04.2013 № 555-911 о заключении договора аренды в отношении рассматриваемого имущества на новый срок – 5 лет, без проведения торгов в соответствии с пунктом 9 части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

Вопрос о заключении договора аренды на новый срок рассматривался на заседании постоянно действующей комиссии по вопросам оперативного распоряжения муниципальным имуществом 29.04.2013, на котором было принято решение передать в аренду ОАО «ЭнСер» объекты теплоснабжения, расположенные в Центральной, Северной частей города и пос. Строителей города Миасса путем заключения договора аренды на новый срок без проведения торгов в соответствии с пунктом 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции на 5 лет по результатам оценки рыночной стоимости.

Администрацией издано Постановление от 23.05.2013 № 3289 «О передаче в аренду ОАО «ЭнСер» объектов теплоснабжения, расположенных в Центральной, Северной частях города Миасса и пос. Строителей» на основании пункта 9 части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

Согласно пояснениям Администрации, в преамбуле Постановления от 23.05.2013 № 3289 допущена опечатка, и Постановлением № 7234 от 12.11.2013 «О внесении изменений в постановление Администрации Миасского городского округа от 23.05.2013 № 3289...» слова «п.9 ч.1 ст.17.1» заменены словами «ч.9 ст.17.1».

Договор аренды объектов теплоснабжения № 115/7528-ЭС заключен между Администрацией и ОАО «ЭнСер» 09.06.2013.

Вместе с тем, ОАО «ММЗ» в адрес Администрации было направлено письмо о выражении намерений участия в торгах на право заключения договора аренды тепловых сетей, присоединенных к коллекторам ТЭЦ ОАО «ММЗ» (исх. от 17.05.2013 № 50-10/161).

В ответ на указанное обращение Администрацией дан ответ (исх. от 03.07.2013 № 3156/1.1) о том, что конкурс на право заключения договора аренды тепловых сетей не проводился, договор аренды заключен с лицом, имеющим преимущественное право на заключение договора аренды на основании части 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

Частью 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции установлено, что по истечении

срока договора аренды заключение такого договора на новый срок возможно с арендатором надлежащим образом исполнившим свои обязанности при соблюдении установленных действующим законодательством условий.

Так, Администрацией при заключении договора аренды № 115/7528-ЭС от 09.06.2013 в соответствии с пунктом 1 части 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции проведена оценка рыночной стоимости объекта, на основании которой определен размер арендной платы, что подтверждается Заключениями о рыночной стоимости ООО «ЦНО «Перспектива» по состоянию на 06.05.2013 и 17.10.2013.

Кроме того, в договоре аренды № 115/7528-ЭС от 09.06.2013 в соответствии с пунктом 2 части 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции соблюден минимальный срок, на который перезаключается договор аренды.

Пунктом 4.4 договора № 101 от 09.07.2012 установлено, что арендатор самостоятельно производит оплату арендной платы на счет арендодателя ежемесячно авансом не позднее 15 числа текущего месяца.

Администрацией Миасского городского округа представлен акт сверки по оплате за аренду по договору № 101 от 09.07.2012, согласно которому ОАО «ЭнСер» не имело задолженности по арендной плате. Произведенная оплата ОАО «ЭнСер» по указанному договору аренды подтверждается соответствующими платежными поручениями от 07.08.2012, 08.08.2012, 14.08.2012, 11.09.2012, 11.10.2012, 13.11.2012, 11.12.2012, 29.03.2013.

Поскольку органом местного самоуправления на момент обращения ОАО «ЭнСер» о заключении договора аренды теплосетей на новый срок не было принято решения, предусматривающего иной порядок распоряжения таким имуществом, у арендатора отсутствовала задолженность по арендной плате за имущество, начисленным неустойкам (штрафам, пеням) в размере, превышающем размер арендной платы за более чем один период платежа, установленный договором аренды, Администрация не вправе была отказать арендатору в заключении на новый срок договора аренды в порядке и на условиях, которые указаны в части 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

Кроме того, по истечении срока договора аренды заключение такого договора на новый срок с арендатором надлежащим образом исполнившим свои обязанности при соблюдении ряда условий не требует получения предварительного согласия антимонопольного органа в порядке главы 5 Закона о защите конкуренции.

На основании изложенного, комиссией антимонопольного органа отклонен довод ОАО «ММЗ» об отсутствии у ОАО «ЭнСер» преимущественного права на заключение договора аренды тепловых сетей на новый срок.

2. 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» (далее — Закон № 103-ФЗ) передача прав владения и (или) пользования объектами теплоснабжения, находящимися в государственной или муниципальной собственности, осуществляется с учетом требований, установленных статьей 28.1 Федерального закона от 27.07.2010 № 190-ФЗ «О

теплоснабжении» (далее — Закон о теплоснабжении).

Согласно части 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 и датой опубликования извещения о проведении соответствующего конкурса превышает пять лет либо дата ввода в эксплуатацию хотя бы одного объекта из числа Объектов не может быть определена, передача прав владения и (или) пользования данными объектами осуществляется только по концессионному соглашению.

С 8 мая 2013 года и до 1 января 2015 года допускается передача прав владения и (или) пользования объектами теплоснабжения, находящимися в государственной или муниципальной собственности, без учета требований, предусмотренных частями 3 и 4 статьи 28.1, 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 (статья 5 Федерального закона от 07.05.2013 N 103-ФЗ).

Вместе с тем, договор аренды № 115/7528-ЭС от 09.06.2013 заключен сроком с 09.06.2013 по 09.06.2018 (включительно), что предоставляет право ОАО «ЭнСер» пользоваться муниципальным имуществом не 3 года, как это предусмотрено действующим законодательством, а 5 лет. Так, хозяйствующие субъекты имеющие намерение осуществлять деятельность в сфере теплоснабжения с использованием муниципального имущества более длительное время не смогут претендовать на заключение концессионного соглашения на конкурсной основе ввиду наличия заключенного между Администрацией и ОАО «ЭнСер» договора аренды № 115/7528-ЭС от 09.06.2013, срок действия которого превышает допустимый действующим законодательством.

Частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов запрещается принимать акты и осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в том числе к необоснованному препятствованию осуществлению деятельности хозяйствующим субъектам и к созданию преимущественных условий деятельности отдельных хозяйствующих субъектов.

Таким образом, действия органа местного самоуправления по заключению договора аренды муниципального имущества № 115/7528-ЭС от 09.06.2013 с ОАО «ЭнСер» сроком на 5 лет на основании Постановления Администрации от 23.05.2013 № 3289 при условии, что в соответствии статьей 28.1 Закона о теплоснабжении, статьей 5 Федерального закона от 07.05.2013 № 103-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О концессионных соглашениях» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» допускается передача прав владения и (или) пользования объектами теплоснабжения, находящимися в государственной или муниципальной собственности, по договору аренды данных объектов на срок до трех лет, противоречат части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, поскольку данные действия создают преимущественные условия указанному хозяйствующему субъекту при осуществлении предпринимательской деятельности на рынке оказания услуг по теплоснабжению с использованием

муниципального имущества длительное время, что может привести к ограничению, устранению, недопущению конкуренции на указанном товарном рынке.

Вместе с тем, при рассмотрении настоящего дела установлено, что Администрацией приняты меры по устранению допущенных нарушений действующего законодательства.

Так, Администрацией издано Постановление № 7234 от 12.11.2013 «О внесении изменений в постановление Администрации Миасского городского округа от 23.05.2013 № 3289...», в соответствии с которым объекты теплоснабжения переданы ОАО «ЭнСер» по договору аренды на 3 года.

Во исполнение пункта 2 Постановления Администрации № 7234 от 12.11.2013 между Администрацией и ОАО «ЭнСер» заключено дополнительное соглашение № 1 от 13.11.2013 к договору аренды от 09.06.2013 № 115/7528-ЭС.

Пунктом 1.3 дополнительного соглашения № 1 от 13.11.2013 установлено, что срок действия договора составляет с 09.06.2013 по 09.06.2016 включительно.

Кроме того, пунктом 1.2 дополнительного соглашения № 1 от 13.11.2013 в договоре аренды объектов теплоснабжения от 09.06.2013 № 115/7528-ЭС (пункт 3.2.2) установлена обязанность арендатора по поставкам потребителям товаров, оказанию услуг в сфере теплоснабжения с использованием данного имущества в соответствии с частью 6 статьи 28.1 Закона о теплоснабжении.

Таким образом, Администрацией Миасского городского округа добровольно устранены нарушения антимонопольного законодательства и его последствия.

Руководствуясь статьями 41 и 48 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать нарушением части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции действия Администрации Миасского городского округа Челябинской области, выразившиеся в заключении договора аренды муниципального имущества № 115/7528-ЭС от 09.06.2013 с ОАО «ЭнСер» на основании Постановления Администрации от 23.05.2013 № 3289 сроком на 5 лет при условии, что в соответствии со статьей 28.1 Федерального закона от 27.07.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении», статьей 5 Федерального закона от 07.05.2013 № 103-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О концессионных соглашениях» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» допускается передача прав владения и (или) пользования объектами теплоснабжения, находящимися в государственной или муниципальной собственности, по договору аренды данных объектов на срок до трех лет, поскольку данные действия создают преимущественные условия указанному хозяйствующему субъекту при осуществлении предпринимательской деятельности на рынке оказания услуг по теплоснабжению с использованием муниципального имущества длительное время, что может привести к ограничению, устранению, недопущению конкуренции на указанном товарном рынке.

2. Прекратить рассмотрение дела № 63-07/13, возбужденного по признакам нарушения Администрацией Миасского городского округа Челябинской области части 1 статьи 15, части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, в связи с добровольным устранением нарушения антимонопольного законодательства и его последствий лицом, совершившим такое нарушение, на основании пункта 1 части 1 статьи 48 Закона о защите конкуренции.

Председатель Комиссии

А.А. Козлова

Члены Комиссии

Т.М. Соболевская

З.В. Пазуха

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в суд или в арбитражный суд.

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

Пазуха З.В.

(351) 265-93-79

26.11.2013