

РЕШЕНИЕ

№086/01/17.1-1416/2020

резюлютивная часть решения оглашена «24» ноября 2020 года

решение в полном объеме изготовлено «27» ноября 2020 года г. Ханты-Мансийск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре (далее – Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председатель Комиссии:

– <--->;

Члены Комиссии:

– <--->;

– <--->,

рассмотрев дело №086/01/17.1-1416/2020 по признакам нарушения Администрацией г. Сургута (ИНН 8602020249, КПП 860201001, Энгельса ул, д.8, г. Сургут, 628408) части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

в присутствии на заседании ответчика от Администрации г.Сургута <--->,

в отсутствие на заседании заинтересованного лица от ООО <--->, надлежащим образом уведомленного о месте и времени рассмотрения дела,

руководствуясь статьей 48.1 Закона о защите конкуренции,

УСТАНОВИЛА:

На основании приказа Управления Федеральной антимонопольной службы по Ханты – Мансийскому автономному округу – Югре (далее-Ханты-Мансийское УФАС России) проведена проверка в отношении Администрации города Сургута, по результатам проведения которой Ханты-Мансийским УФАС России, в соответствии с пунктом 1 части 2 статьи 39 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), Приказом от 26.08.2020 №215 возбуждено дело №086/01/17.1-1416/2020 по признакам нарушения Администрацией города Сургута части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, выразившего в заключении договора аренды жилого помещения №1 от 30.01.2019 и Обществом с ограниченной ответственностью <---> (далее-ООО <--->), без проведения торгов.

Определением о назначении дела к рассмотрению (исх.№05/АЯ-8548 от 26.08.2020), рассмотрение дела назначено на 16.10.2020, у лиц, участвующих в деле запрошены необходимые документы (информация).

Определением от 16.10.2020 (исх.№05/АЯ-11033) рассмотрение дела отложено на 24.11.2020г.

Кроме того, в соответствии со статьей 48.1 Закона о защите конкуренции в адрес лиц, участвующих в деле направлено заключение об обстоятельствах дела (исх.№05/АЯ-11166 от

23.10.2020).

Изучив материалы дела, письменные пояснения лиц, участвующих в деле, исследовав и оценив в совокупности представленные документы, Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России пришла к следующим выводам.

В ходе анализа представленных документов Комиссий Ханты-Мансийского УФАС России установлено, что 30.01.2019 года между Администрацией г.Сургу́та и ООО <---> заключен договор аренды №1 от 30.01.2019 жилого помещения муниципального жилищного фонда, находящегося в собственности Администрацией г.Сургу́та.

Согласно условиям договора, Арендодатель (Администрация г.Сургу́та) передает Арендатору (ООО <--->) в срочное возмездное владение и пользование изолированное жилое помещение, находящееся в муниципальной собственности, состоящее из отдельной однокомнатной квартиры общей площадью 29,7 кв.м, расположенной по адресу: г.Сургу́т, ул. <--->, для проживания работников компании на основании договора найма.

Договор заключен на срок с 30.01.2019 по 29.12.2019г, (11 месяцев). Имущество передано по акту приема-передачи жилого помещения от 30.01.2019.

Как следует из договора, основанием его заключения послужило постановление Администрации г. Сургу́та от 11.12.2014 №8314 «О включении жилого помещения в состав жилищного фонда коммерческого использования и об оформлении договора аренды», решения жилищной комиссии при Администрации г.Сургу́та от 22.01.2019.

В своих письменных объяснениях от 14.10.2020 вх.№02-8510 Администрация г.Сургу́та указала, что в ее действиях отсутствуют признаки нарушения по части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

При этом в качестве такого основания Администрация г. Сургу́та указывает, что жилые помещения муниципального жилого фонда предоставляются управляющим компаниям города по договорам аренды в целях осуществления своей деятельности по обслуживанию жилищного фонда города согласно решению Сургу́тской городской Думы от 28.12.2005 №553 III ГД «Об утверждении Положения о порядке управления и содержания муниципального жилищного фонда (с нормами о порядке предоставления интересов муниципального образования на общих собраниях собственников помещений в многоквартирных домах) в городе Сургу́те» (далее-решение Думы), а также в рамках Административного регламента предоставление муниципальной услуги «Предоставление жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования», утвержденного постановлением Администрации города от 16.09.2015 №6457 (далее - Административный регламент).

Нормами Административного регламента предусмотрено, что одной из категорий заявителей на предоставление муниципальной услуги являются управляющие компании города, в управлении которых находятся домостроения с муниципальными жилыми помещениями, и освободившимися в связи со смертью нанимателей или выселением незаконно проживающих граждан и находящейся в неудовлетворительном санитарно-техническом состоянии и требующие специальных санитарно-эпидемиологических мероприятий (2.3.4).

Согласно пункту 2.4.4. Административного регламента договор аренды с управляющей компанией заключается сроком на 11 месяцев и может быть пролонгирован.

Максимальный срок предоставления муниципального жилого помещения управляющей компании по договору аренды составляет пять лет.

Кроме того, как указывает Администрация г.Сургу́та, в Перечне видов имущества, в отношении которого 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, может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса, утвержденного приказом ФАС России от 10 февраля 2010 года № 67 отсутствует жилые помещения, в связи с чем как указывает администрация, в ее действиях отсутствуют признаки нарушения части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

Однако, Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России не может согласиться с указанными доводами в виду ниже следующего.

Согласно части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров, за исключением предусмотренных данной статьей случаев.

Таким образом, данной нормой закреплено общее правило о порядке заключения договоров аренды в отношении государственного или муниципального имущества - по результатам проведения конкурсов или аукционов.

Согласно пункту 5 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции порядок проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров, указанных в частях 1, 3 настоящей статьи, и перечень видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса, устанавливаются федеральным антимонопольным органом.

Порядок проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров, указанных в частях 1 и 3 указанной статьи, утвержден Приказом ФАС России от 10.02.2010 № 67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса» (далее - Порядок).

Таким образом, в силу статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, передача прав владения или пользования в отношении государственного или муниципального имущества осуществляется исключительно по торгам, за исключением случаев, прямо указанных в данной статье.

Пунктом 9 части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции предусмотрено, что договоры аренды, договоры безвозмездного пользования, договоры доверительного управления имуществом, иные договоры, предусматривающие переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, могут быть заключены только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров, за исключением предоставления указанных прав на такое имущество в порядке, предусмотренном главой 5 настоящего Закона, устанавливающей основания и условия предоставления государственных или муниципальных преференций.

В силу пункта 20 статьи 4 Закона о защите конкуренции под государственными или муниципальными преференциями понимается предоставление федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями отдельным хозяйствующим субъектам

преимущества, которое обеспечивает им более выгодные условия деятельности, путем передачи государственного или муниципального имущества, иных объектов гражданских прав либо путем предоставления имущественных льгот, государственных или муниципальных гарантий.

Преференции могут быть предоставлены исключительно в целях, поименованных в части 1 статьи 19 Закона о защите конкуренции, с предварительного согласия в письменной форме антимонопольного органа (за исключением случаев, перечисленных в части 3 статьи 19 Закона о защите конкуренции), с соблюдением процедуры, регламентированной статьей 20 Закона о защите конкуренции.

Вместе с тем, Комиссией Ханты-Мансийского УФАС России установлено, что Администрацией г.Сургута не были совершены действия, направленные на проведение торгов в порядке, предусмотренном Порядком, а также не были совершены действия по направлению заявления в адрес антимонопольного органа о получении согласия на предоставление муниципальной преференции ООО <---> в порядке, предусмотренном главой 5 Закона о защите конкуренции.

Довод Администрации г. Сургута о том, что жилые помещения не включены перечень видов имущества, в отношении которого заключение договоров аренды может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса, в связи с чем у администрации отсутствуют основания для проведения торгов, является необоснованным, в виду нижеследующего.

Приказом ФАС России от 10.02.2010 № 67 утвержден перечень видов имущества, в отношении которого 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, может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса (приложение № 2 к Приказу № 67 далее - Перечень видов имущества).

Согласно Перечню видов имущества по решению собственника или уполномоченного собственником обладателя имущественного права 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, может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса исключительно в отношении следующих видов имущества:

- 1) объекты железнодорожного транспорта;
- 2) объекты трубопроводного транспорта;
- 3) морские и речные порты, объекты их производственной и инженерной инфраструктур;
- 4) аэродромы или здания и (или) сооружения, предназначенные для взлета, посадки, руления и стоянки воздушных судов, а также создаваемые и предназначенные для организации полетов гражданских воздушных судов авиационная инфраструктура и средства обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи;
- 5) объекты производственной и инженерной инфраструктур аэропортов;
- 6) гидротехнические сооружения;
- 7) объекты по производству, передаче и распределению электрической и тепловой энергии;
- 8) системы коммунальной инфраструктуры и иные объекты коммунального хозяйства, в том числе объекты водо-, тепло-, газо- и энергоснабжения, водоотведения, очистки сточных вод;
- 9) метрополитен и другой транспорт общего пользования;

10) нежилые помещения инфраструктуры поддержки малого и среднего предпринимательства, включенные в перечни государственного имущества и муниципального имущества, свободного от прав третьих лиц, которое может быть использовано только в целях предоставления его во владение и (или) в пользование на долгосрочной основе субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, утверждаемые федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления в соответствии с ч. 4 ст. 18 Федерального закона «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», предоставляемые бизнес-инкубаторами в аренду (субаренду) субъектам малого и среднего предпринимательства;

11) объекты, составляющие имущественный комплекс технопарков в сфере высоких технологий, созданных в рамках реализации комплексной программы «Создание в Российской Федерации технопарков в сфере высоких технологий» в соответствии с распоряжением Правительства Российской Федерации от 10.03.2006 № 328-р.

Таким образом, указанный перечень не содержит такого вида имущества как жилые помещения, передаваемые в пользование на основании торгов в форме конкурса.

Между тем, Порядок также предусматривает передачу в пользование государственного и муниципального имущества в пользование путем проведения торгов в форме аукциона.

Следовательно, в остальных случаях заключение договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, должен осуществляться путем проведения аукционов. Указанное в частности следует из пункта 13.1 Письма ФАС России от 07.09.2010 «Ответы на вопросы по применению Федерального закона «О защите конкуренции».

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 неопределенному кругу лиц, которые также могут иметь намерение приобрести вышеозначенные права в отношении муниципального имущества.

Согласно правовой позиции Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации изложенной в Постановлении от 05.04.2011 № 14686/10 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 право ведения деятельности на нем.

Следовательно, передав муниципальное имущество без проведения торгов и без согласия антимонопольного органа, Администрация г.Сургута предоставила ООО <---> преимущественные условия в получении указанного имущества, тем самым ограничив доступ другим хозяйствующим субъектам, заинтересованным в получении такого имущества.

Таким образом, действия Администрации г.Сургута, выразившиеся в заключение договора аренды жилого помещения с ООО <---> без проведения торгов, а также без согласия антимонопольного органа о предоставлении муниципальной преференции нарушают требования части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

На основании части 5.1 статьи 45 Закона о защите конкуренции при рассмотрении дела о нарушении антимонопольного законодательства антимонопольный орган проводит анализ состояния конкуренции в объеме, необходимом для принятия решения о наличии или об

отсутствии нарушения антимонопольного законодательства.

Согласно пункту 1.3 Порядка проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке, утвержденного Приказом ФАС России от 28.04.2010 №220 «Об утверждении Порядка проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке», по делам, возбужденным по признакам нарушения статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, анализ состояния конкуренции на товарном рынке проводится в объеме, установленном пунктом 10.10 настоящего Порядка.

Определение временного интервала исследования товарного рынка.

В соответствии с пунктом 2.1 Порядка временной интервал исследования товарного рынка определяется в зависимости от цели исследования, особенностей товарного рынка.

Учитывая даты заключения договора аренды жилого помещения (с 30.01.2019 по 29.12.2019), временной интервал определен с 30.01.2019 по 29.12.2019.

Предметом договора на исследуемом товарном рынке является получение права временного пользования за плату муниципальным имуществом по договору №1 от 30.01.2019.

Хозяйствующие субъекты, осуществляющие предпринимательскую деятельность в различных сферах, были лишены права доступа к имуществу на конкурентной основе. Доступ к такому имуществу в результате рассматриваемых действий Администрации г.Сургу́та были предоставлены исключительно ООО <---> с нарушением требований действующего законодательства, что привело к ограничению и устранению конкуренции на рынке сдачи в аренду недвижимого имущества – жилых помещений.

В ходе исследования рассматриваемого товарного рынка установлено наличие непреодолимого административного барьера входа на рынок. Это обусловлено тем, что распоряжаться муниципальным имуществом может только его законный владелец - Администрация г.Сургу́та.

Таким образом, поскольку статьей 17.1 Закона о защите конкуренции требуется проведение торгов, подразумевающее состязательность хозяйствующих субъектов, то их непроведение, за исключением случаев, допускаемых законом, не может не влиять на конкуренцию, поскольку лишь при публичном объявлении торгов в установленном порядке могут быть выявлены потенциальные желающие получить товары, доступ к соответствующему товарному рынку либо права ведения деятельности на нем.

С учетом вышеизложенного, Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России пришла к выводу, что рынок получения права владения и (или) пользования муниципальным имуществом, является конкурентным среди неопределенного круга лиц данного права.

Таким образом, Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России пришла к выводу, что действия Администрации г.Сургу́та по заключению договора №1 от 30.01.2019 с ООО <---> без проведения торгов в соответствии с Приказом ФАС России №67, нарушают часть 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, так как данные действия (бездействия) приводят к ограничению или устранению конкуренции.

В соответствии с частью 1 статьи 48.1 Закона о защите конкуренции перед окончанием рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства при установлении в действиях (бездействии) ответчика по делу нарушения антимонопольного законодательства комиссия принимает заключение об обстоятельствах дела.

Согласно части 2 статьи 48.1 Закона о защите конкуренции заключение об обстоятельствах дела оформляется в виде отдельного документа, подписывается председателем и членами комиссии и должно содержать:

1) фактические и иные обстоятельства дела, установленные комиссией, в том числе обстоятельства, установленные в ходе проведенного антимонопольным органом анализа состояния конкуренции, и обстоятельства, установленные в ходе проведения проверок соблюдения требований антимонопольного законодательства;

2) доказательства, на которых основаны выводы комиссии об обстоятельствах дела, мотивы, по которым комиссия отвергла те или иные доказательства, приняла или отклонила приведенные в обоснование своих требований и возражений доводы лиц, участвующих в деле.

Указанное заключение подлежит направлению лицам, участвующим в деле (в течение пяти рабочих дней со дня вынесения определения об отложении рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства, при этом дата очередного рассмотрения дела не может быть назначена ранее чем через пять рабочих дней со дня направления лицам, участвующим в деле, копии заключения об обстоятельствах дела), а само дело подлежит отложению для представления таким лицам возможности проанализировать выводы комиссии, представить пояснения и привести комиссии свои доводы (часть 3 и 4 статьи 48.1 Закона о защите конкуренции).

В соответствии с частями 5 и 6 статьи 48.1 Закона о защите конкуренции лица, участвующие в деле, вправе представить комиссии пояснения, доказательства и приводить доводы в письменной форме в отношении обстоятельств, изложенных в заключении об обстоятельствах дела, до окончания рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства и оглашения резолютивной части решения по нему на заседании комиссии. В случае, если представленные лицами, участвующими в деле, пояснения, доказательства и доводы свидетельствуют о наличии в действиях (бездействии) ответчика по делу признаков иного нарушения антимонопольного законодательства, чем нарушение, по признакам которого принято заключение об обстоятельствах дела, комиссия на основании пункта 1 части 1.1 статьи 47 Закона о защите конкуренции принимает решение об отложении рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства. В этом случае рассмотрение дела продолжается по правилам, предусмотренным главой 9 Закона о защите конкуренции.

Комиссия на основании пункта 1 части 1 статьи 48 Закона о защите конкуренции прекращает рассмотрение дела о нарушении антимонопольного законодательства в случае, если представленные лицами, участвующими в деле, пояснения, доказательства и доводы в отношении обстоятельств, изложенных в заключении об обстоятельствах дела, свидетельствуют об отсутствии в рассматриваемых комиссией действиях (бездействии) нарушения антимонопольного законодательства (часть 7 статьи 48.1 Закона о защите конкуренции).

Комиссией Ханты-Мансийского УФАС России было направлено заключение об обстоятельствах дела (от 23.10.2020 исх.№05/АЯ-11166) в адрес лиц, участвующих в деле для представления таким лицам возможности проанализировать выводы комиссии, представить пояснения и привести комиссии свои доводы.

Согласно представленным возражениям по делу о нарушении антимонопольного законодательства от 16.11.2020 №17-06-2763/0, Администрация г.Сургута указывает, что жилые помещения муниципального жилищного фонда предоставляются управляющим компаниям города по договорам аренды в целях осуществления своей деятельности по обслуживанию жилищного фонда города согласно решению Сургутской городской Думы от 28.12.2005 № 553-Ш ГД «Об утверждении Положения о порядке управления и содержания муниципального жилищного фонда (с нормами о порядке представления интересов муниципального образования на общих собраниях собственников помещений в многоквартирных домах) в городе Сургуте», а так же в рамках административного регламента предоставления муниципальной услуги «Предоставление жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования» (Постановление Администрации города от 16.09.2015 № 6457).

Согласно пункту 4 части 3 статьи 19 Жилищного кодекса РФ к жилищному фонду коммерческого использования - относится совокупность жилых помещений, которые используются собственниками таких помещений для проживания граждан на условиях возмездного пользования, предоставлены гражданам по иным договорам, предоставлены собственниками таких помещений лицам во владение и (или) в пользование.

В соответствии с решением Думы утверждён Порядок предоставления муниципальных жилых помещений по договорам аренды и договорам коммерческого найма.

Статьей 6 Порядка установлено, что жилые помещения муниципального жилищного фонда предоставляются управляющим компаниям города по договорам аренды, в управлении и на обслуживании которых находятся домостроения с освободившимися в них муниципальными жилыми помещениями, в связи со следующими обстоятельствами:

- в случае смерти нанимателя и необходимости проведения в жилом помещении специальных санитарно-эпидемиологических мероприятий;
- в случае выселения незаконно проживающих граждан и необходимости приведения жилого помещения в соответствие с санитарно-эпидемиологическими нормами и требованиями;
- в случае освобождения муниципального жилого помещения и наличия долгов по начисляемым жилищно-коммунальным платежам более чем за 12 месяцев.

Нормами Административного регламента предусмотрено, что одной из категорий заявителей на предоставление муниципальной услуги являются управляющие компании города, в управлении которых находятся домостроения с муниципальными жилыми помещениями, освободившимися в связи со смертью нанимателей или выселением незаконно проживающих граждан и находящиеся в неудовлетворительном санитарно-техническом состоянии и требующие специальных санитарно-эпидемиологических мероприятий (п. 2.3.4).

Согласно пункту 2.4.4. Административного регламента договор аренды с управляющей компанией заключается сроком на 11 месяцев и может быть пролонгирован.

Максимальный срок предоставления муниципального жилого помещения управляющей компании по договору аренды составляет пять лет.

Для рассмотрения вопроса по заключению договора аренды, управляющие компании города самостоятельно предоставляют в адрес управления учета и распределения жилья Администрации города следующие документы:

- акты о техническом состоянии муниципальных жилых помещений;
- гарантийные обязательства о проведении ремонтных работ и погашении долгов за жилищно-коммунальные услуги (при наличии долгов);
- копии лицевого счетов, подтверждающие наличие (отсутствие) задолженности за жилищно-коммунальные услуги;
- развернутые справки паспортного стола о фактической свободности муниципальных жилых помещений;

акты проверки проживания, подтверждающего отсутствие проживающих в квартирах граждан, составленные управляющей компанией;

имеющиеся решения суда о взыскании задолженности (при наличии);

копии технических паспортов на жилые помещения.

Указанные нормативные акты как указывает Администрация г.Сургута недействительными полностью либо частично не признавались и являются действующими.

Также Администрация отмечает, что в настоящее время управляющие компании города, обслуживающие жилищный фонд, являются организациями, имеющими возможность отследить и проконтролировать каждое жилое помещение, в том числе муниципальное, на предмет наличия незаконно проживающих граждан и отсутствия зарегистрированных граждан в квартире.

При этом, в договорных отношениях между Администрацией города и управляющими компаниями в отношении домостроения, с муниципальными жилыми помещениями, отсутствуют договорные отношения, которые обязывали бы направлять в адрес Администрации, как собственника, информацию о неправомерном использовании жилого помещения или отсутствии зарегистрированных и проживающих граждан.

Нередко такая информация направляется в Администрацию города при выявлении управляющей компанией наличия задолженности. При возможности предоставления муниципального жилого помещения по договору аренды, управляющая компания будет заинтересована в договорных отношениях с Администрацией города и своевременном информировании собственника о свободности либо неправомерном использовании жилого помещения.

Кроме того, одним из критериев предоставления жилья по договору аренды и продления такого договора является то, что домостроение, в котором расположено сдаваемое в аренду жилое помещение, должно находиться в управлении данной компании.

В случае, если жильцы дома отказываются от услуг управляющей организации и выбирают другую, договор аренды подлежит расторжению.

Следовательно, такая компания будет заинтересована в предоставлении проживающим в домостроении гражданам коммунальных услуг надлежащего качества, развития инфраструктуры придомовой территории и модернизации оборудования, служащего для предоставления коммунальных услуг.

Для рассмотрения Администрацией города возможности предоставления жилого помещения по договору аренды, управляющая компания обязана совершить определённые действия в отношении такого жилого помещения, а в некоторых случаях, действия компании являются срочной необходимостью для обеспечения нормального проживания граждан в многоквартирном доме.

Частью 1 статьи 17.1, частью 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» закреплён порядок заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования в отношении государственного и муниципального имущества.

Согласно приказа Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 № 67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса» приложением №2 закреплён перечень видов имущества, в отношении которого заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса:

объекты железнодорожного транспорта;

объекты трубопроводного транспорта;

морские и речные порты, объекты их производственной и инженерной инфраструктур;

аэродромы или здания и (или) сооружения, предназначенные для взлета, посадки, руления и стоянки воздушных судов, а также создаваемые и предназначенные для организации полетов гражданских воздушных судов авиационная инфраструктура и средства обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи;

объекты производственной и инженерной инфраструктур аэропортов;

гидротехнические сооружения;

объекты по производству, передаче и распределению электрической и тепловой энергии;

системы коммунальной инфраструктуры и иные объекты коммунального хозяйства, в том числе объекты водо-, тепло-, газо- и энергоснабжения, водоотведения, очистки сточных вод;

метрополитен и другой транспорт общего пользования;

нежилые помещения инфраструктуры поддержки малого и среднего предпринимательства, включенные в перечни государственного имущества и муниципального имущества, свободного от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), которое может быть использовано только в целях предоставления его во владение и (или) в пользование на долгосрочной основе субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, утверждаемые федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления

объекты, составляющие имущественный комплекс технопарков в сфере высоких технологий, созданных в рамках реализации комплексной программы «Создание в Российской Федерации технопарков в сфере высоких технологий».

Таким образом, муниципальные жилые помещения, которые предоставляются в аренду управляющим компаниям города не входят в вышеуказанный перечень, в связи с чем, считаем, что нормы части 1 статьи 17.1, части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в данном случае не подлежат применению.

Вместе с тем, в заключении указано, что согласно Порядку о проведении конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса, утвержденному приказом Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 № 67 предусмотрена передача в пользование государственного и муниципального имущества, путем проведения торгов в форме аукциона. В связи с чем, у Администрации города возникла обязанность в проведении торгов при передаче муниципального имущества.

Администрацией города указывает, что данные выводы Управления Федеральной антимонопольной службы по ХМАО-Югре незаконными, указанные нормы права, не подлежащими применению при рассмотрении данного дела.

При предоставлении муниципальных жилых помещений, которые предоставляются в аренду управляющим компаниям города, следует применять статью 19 Жилищного кодекса РФ, а также статью 671 Гражданского кодекса РФ, которая предусматривает, что по договору найма жилого помещения одна сторона - собственник жилого помещения или

управомоченное им лицо (наймодатель) - обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем. Юридическим лицам жилое помещение может быть предоставлено во владение и (или) пользование на основе договора аренды или иного договора. Юридическое лицо может использовать жилое помещение только для проживания граждан.

Дополнительно хотелось бы отметить, что жилые помещения, предоставляемые Администрацией города управляющим компаниям в аренду, используются для проживания граждан, а не для извлечения прибыли хозяйствующим субъектом.

Однако, Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России не может согласиться с данными возражениями поскольку, жилое помещение было предоставлено не физическим лицам для проживания по найму, не в соответствии с положениями Жилищного кодекса Российской Федерации, а коммерческой организации ООО <---> в аренду в целях использования данной коммерческой организацией предоставлено в аренду муниципального имущества в своих интересах.

В соответствии со статьей 17.1 Закона о защите конкуренции заключение любых договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении муниципального имущества, может быть осуществлено только по результатам проведения торгов за исключением установленных в пунктах 1-15 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции случаев, следовательно, заключение договоров аренды муниципального имущества должно осуществляться в порядке, установленном статьей 17.1 Закона о защите конкуренции.

Ссылка заявителя на решение Сургутской городской Думы от 28.12.2005 №553-III ГД «Об утверждении Положения о порядке управления и содержания муниципального жилищного фонда (с нормами о порядке предоставления интересов муниципального образования на общих собраниях собственников помещений в многоквартирных домах) в городе Сургуте», а также в рамках административного регламента предоставление муниципальной услуги «Предоставление жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования» (Постановление Администрации города от 16.09.2015 №6457), является необоснованной, поскольку отсутствие в данном Положении указания на необходимость проведения торгов на право заключения договоров аренды жилого помещения не освобождает Администрацию от обязанности провести торги на право заключения договора аренды в порядке, установленном федеральным законодательством.

Также на заседании Комиссии Ханты-Мансийского УФАС России представитель Администрации дополнительно пояснил, что предоставление жилых помещений в аренду юридическим лицам предусмотрено статьями 19, 30 ЖК РФ, а также главой 34 и специальными положениями главы 35 ГК РФ.

Довод о том, что предоставление жилых помещений в аренду юридическим лицам предусмотрено статьями 19, 30 Жилищного кодекса Российской Федерации, главой 34 и специальными положениями главы 35 Гражданского кодекса Российской Федерации, не применяется поскольку нормы Закона о защите конкуренции носят специальный характер и подлежат применению, в том числе в рамках гражданских правоотношений, с целью защиты конкуренции.

В частности, аналогичная позиция, изложена в Постановлении Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 30.09.2015 №18АП-10810/2015 по делу А76-8636/2015.

Таким образом, оснований для прекращения настоящего дела по основаниям, указанным в части 7 статьи 48.1 Закона о защите конкуренции у Комиссии Ханты-Мансийского УФАС России не имеется.

В соответствии с пунктом 5 части 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции Комиссия при

принятии решения по делу о нарушении антимонопольного законодательства разрешает вопрос о выдаче предписаний и об их содержании, а также о необходимости осуществления других действий, направленных на устранение и (или) предотвращение нарушения антимонопольного законодательства.

Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России пришла к выводу о выдаче обязательного для исполнения предписания, поскольку установленное нарушение, а именно в связи с действующими договором аренды жилого помещения.

Руководствуясь статьей 23, часть. 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции, Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России,

РЕШИЛА:

1. Основания для прекращения рассмотрения дела, в соответствии со статьей 48 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» отсутствуют.
2. Признать в действиях Администрации города Сургута, выразившихся в заключении с ООО <---> договора №1 от 30.01.2019 без проведения торгов, нарушение части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».
3. Выдать обязательное для исполнения предписание.
4. Передать уполномоченному должностному лицу Ханты-Мансийского УФАС России материалы настоящего дела для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства по части 1 статьи 14.9 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях в отношении лиц, виновных в нарушении антимонопольного законодательства.

Председатель Комиссии <--->

Члены Комиссии <--->

<--->

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

Решение может быть также обжаловано в коллегиальный орган федерального антимонопольного органа.