

Управлением Федеральной антимонопольной службы по Еврейской автономной области соответствии с пунктом 3 части 3 статьи 20 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» по результатам рассмотрения заявления Администрации муниципального образования «Биробиджанский муниципальный район» Еврейской автономной области (679016, ЕАО, г. Биробиджан, ул. Пушкина, д. 5 «б») от 12.01.2017 № 01/5-51 о даче согласия на предоставление муниципальной преференции Государственному предприятию Еврейской автономной области «Облэнергоремонт» (679016, ЕАО, г. Биробиджан, ул. Кавалерийская, д. 21 «а», ИНН 7901014080, КПП 790101001),

в целях охраны здоровья граждан, **путем передачи в аренду без торгов и в безвозмездное пользование** муниципального имущества - комплекса объектов муниципального имущества, расположенного в селе Птичник Биробиджанского района Еврейской автономной области **для оказания населению услуг по теплоснабжению, водоснабжению и водоотведению**, 28.04.2017 года принято решение об отказе в предоставлении муниципальной преференции по следующим основаниям:

Согласно п.12 ч.1 ст.19 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" государственные или муниципальные преференции могут быть предоставлены на основании правовых актов федерального органа исполнительной власти, органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, иных осуществляющих функции указанных органов органа или организации исключительно в целях охраны здоровья граждан.

Предоставление передачи муниципального имущества в аренду для оказания населению услуг по теплоснабжению, водоснабжению и водоотведению регулируется следующими нормами законодательства:

Согласно ч.5 ст.17.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" [Порядок](#) проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров, указанных в [частях 1](#) и [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.

Во исполнение [статьи 17.1](#) Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" Приказом ФАС России от 10.02.2010 N 67:

1. Утверждены прилагаемые [Правила](#) 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 (далее - Правила).

2. Утвержден прилагаемый [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 (далее - Перечень).

Согласно п.3.1 Правил заключение договоров аренды в отношении объектов теплоснабжения, централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельных объектов таких систем, находящихся в государственной или муниципальной собственности (далее - объекты теплоснабжения, водоснабжения и (или) водоотведения), осуществляется только путем проведения торгов в форме конкурса с учетом положений, предусмотренных [статьей 28.1](#) Федерального закона от 27.07.2010 N 190-ФЗ "О теплоснабжении", [статьей 41.1](#) Федерального закона от 07.12.2011 N 416-ФЗ "О водоснабжении и водоотведении".

В силу ч. 1 ст. 28.1 Закона 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.

Частью 2 ст. 28.1 Закона о теплоснабжении установлено, что осуществление полномочий по организации в границах поселения, городского округа теплоснабжения населения посредством передачи прав владения и (или) пользования объектами теплоснабжения, находящимися в муниципальной собственности, реализуется по договорам их аренды или по концессионным соглашениям, за исключением предусмотренных [законодательством](#) Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве) и [законодательством](#) Российской Федерации о приватизации случаев передачи прав на такие объекты.

В соответствии с ч. 5 ст. 28.1 Закона 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.

Согласно ч. 6 ст. 28.1 Закона о теплоснабжении договоры аренды объектов теплоснабжения, находящихся в государственной или муниципальной

собственности, наряду с общими требованиями, установленными гражданским законодательством, должны предусматривать обязанности арендатора по поставкам потребителям товаров, оказанию услуг в сфере теплоснабжения с использованием передаваемого в аренду имущества в соответствии с условиями, установленными настоящим Федеральным законом, конкурсной документацией и заявкой арендатора на участие в конкурсе.

Частью 1 ст. 1 Федерального закона от 21.07.2005 № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях» (далее - Закон о концессионных соглашениях) установлено, что целями настоящего Федерального закона являются привлечение инвестиций в экономику Российской Федерации, обеспечение эффективного использования имущества, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на условиях концессионных соглашений и повышение качества товаров, работ, услуг, предоставляемых потребителям.

Согласно ч. 1 ст. 3 Закона о концессионных соглашениях по концессионному соглашению одна сторона (концессионер) обязуется за свой счет создать и (или) реконструировать определенное этим соглашением имущество (недвижимое имущество или недвижимое имущество и движимое имущество, технологически связанные между собой и предназначенные для осуществления деятельности, предусмотренной концессионным соглашением) (далее - объект концессионного соглашения), право собственности на которое принадлежит или будет принадлежать другой стороне (концеденту), осуществлять деятельность с использованием (эксплуатацией) объекта концессионного соглашения, а концедент обязуется предоставить концессионеру на срок, установленный этим соглашением, права владения и пользования объектом концессионного соглашения для осуществления указанной деятельности.

Частью 2 ст. 3 Закона о концессионных соглашениях установлено, что концессионное соглашение является договором, в котором содержатся элементы различных договоров, предусмотренных федеральными законами. К отношениям сторон концессионного соглашения применяются в соответствующих частях правила гражданского [законодательства](#) о договорах, элементы которых содержатся в концессионном соглашении, если иное не вытекает из настоящего Федерального закона или существа концессионного соглашения.

В целях настоящего Федерального закона к реконструкции объекта концессионного соглашения относятся мероприятия по его переустройству на основе внедрения новых технологий, механизации и автоматизации производства, модернизации и замены морально устаревшего и физически изношенного оборудования новым более производительным оборудованием, изменению технологического или функционального назначения объекта концессионного соглашения или его отдельных частей, иные мероприятия по улучшению характеристик и эксплуатационных свойств объекта концессионного соглашения (ч. 3 ст. 3 Закона о концессионных соглашениях).

Частью 1 ст. 4 Закона о концессионных соглашениях установлены объекты концессионных соглашений, в том числе:

11) системы коммунальной инфраструктуры и иные объекты коммунального хозяйства, в том числе объекты тепло-, газо- и энергоснабжения, централизованные системы горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельные объекты таких систем, объекты, на которых осуществляются обработка, утилизация, обезвреживание, размещение твердых коммунальных отходов, объекты, предназначенные для освещения территорий городских и сельских поселений, объекты, предназначенные для благоустройства территорий, а также объекты социального обслуживания граждан.

В соответствии с ч. 1 ст. 13 Закона о концессионных соглашениях Концессионное соглашение заключается путем проведения конкурса на право заключения концессионного соглашения, за исключением случаев, предусмотренных [статьей 37](#) настоящего Федерального закона.

Федеральным законом от 07.05.2013 N 103-ФЗ, которым внесены изменения в Федеральный [закон](#) от 21 июля 2005 года N 115-ФЗ "О концессионных соглашениях", установлено следующее:

5. Со дня официального опубликования настоящего Федерального закона 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](#) Федерального закона от 27 июля 2010 года N 190-ФЗ "О теплоснабжении" (в редакции настоящего Федерального закона), 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.

6. Со дня официального опубликования настоящего Федерального закона и до 1 января 2015 года допускается передача прав владения и (или) пользования централизованными системами горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельными объектами таких систем, находящимися в государственной или муниципальной собственности, без учета требований, предусмотренных [частями 3 и 4 статьи 41.1](#) Федерального закона от 7 декабря 2011 года N 416-ФЗ "О водоснабжении и водоотведении" (в редакции настоящего Федерального закона), по договорам аренды таких систем и (или) объектов на срок до трех лет до передачи прав владения и (или) пользования такими системами и (или) объектами победителю конкурса на право заключения концессионного соглашения, если такие системы и (или) объекты входят в состав объекта концессионного соглашения или в состав иного передаваемого концедентом концессионеру по концессионному соглашению имущества.

Согласно разъяснениям ФАС России от 19.05.2016 № АТ/33396/16, направленным в ответ на запрос Администрации Биробиджанского

муниципального района, 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, централизованными системами горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельными объектами таких систем, находящимися в государственной или муниципальной собственности, осуществляется с учетом требований, установленных ст. 41.1. Закона о водоснабжении и водоотведении и ст. 28.1 Закона о теплоснабжении.

Частью 3 ст. 28.1 Закона о теплоснабжении и ч. 3 ст. 41.1 Закона о водоснабжении и водоотведении установлены случаи передачи прав владения и (или) пользования указанными объектами или системами только по концессионным соглашениям.

Согласно ч.ч. 5 и 6 ст. 5 Закона № 103-ФЗ до 01.01.2015 допускалась передача прав владения и (или) пользования объектами теплоснабжения, централизованными системами горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельными объектами таких систем, находящимися в государственной или муниципальной собственности, без учета требований, предусмотренных ч. 3 ст. 28.1 Закона о теплоснабжении и ч. 3 ст. 41.1 Закона о водоснабжении и водоотведении, по договору аренды таких объектов и (или) систем на срок до трех лет до передачи прав владения и (или) пользования данными объектами и (или) системами победителю конкурса на право заключения концессионного соглашения, если данные объекты и (или) системы входят в состав объекта концессионного соглашения или в состав иного передаваемого концедентом концессионеру по концессионному соглашению имущества.

Таким образом, до 01.01.2015 года собственники имущества в соответствии с ч.ч. 4 и 5 ст. 5 Закона № 103-ФЗ могли заключать договоры аренды на объекты и (или) системы, подлежащие передаче по концессионному соглашению, на срок до трех лет и осуществлять необходимые мероприятия по передаче прав владения и (или) пользования указанными объектами и (или) системами по концессионному соглашению».

Письмом ФАС России от 14.06.2016 N АД/40064/16 "О передаче прав владения и (или) пользования объектов теплоснабжения, систем горячего или холодного водоснабжения и (или) водоотведения, находящихся в государственной или муниципальной собственности" указано следующее:

«1. С момента официального опубликования (08.05.2013) Федерального [закона](#) от 07.05.2013 N 103-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "О концессионных соглашениях" и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - Закон N 103-ФЗ) передача прав владения и (или) пользования объектами теплоснабжения, централизованными системами горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельными объектами таких систем, находящимися в государственной или муниципальной собственности, осуществляется с учетом требований, установленных [статьей 41.1](#) Федерального закона от 07.12.2011 N 416-ФЗ "О водоснабжении и водоотведении" (далее - Закон о водоснабжении) и [статьей 28.1](#) Федерального закона от 27.07.2010 N 190-ФЗ "О теплоснабжении" (далее - Закон о теплоснабжении).

В соответствии с [частью 1 статьи 41.1](#) Закона о водоснабжении передача прав владения и (или) пользования централизованными системами горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельными объектами таких систем, находящимися в государственной или муниципальной собственности, осуществляется по договорам аренды таких систем и (или) объектов, 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 установленных [Законом](#) о водоснабжении особенностей, или по концессионным соглашениям, заключенным в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о концессионных соглашениях, за исключением случая, предусмотренного [частью 1 статьи 9](#) Закона о водоснабжении.

Согласно [части 1 статьи 28.1](#) Закона 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 [Законом](#) о теплоснабжении 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.

В соответствии с [частью 3 статьи 28.1](#) Закона о теплоснабжении и [частью 3 статьи 41.1](#) Закона о водоснабжении в случае, если срок, определяемый как разница между датой ввода в эксплуатацию хотя бы одного объекта из числа объектов теплоснабжения, централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения или одной системы из числа таких систем, одного отдельного объекта таких систем, находящегося в государственной или муниципальной собственности, и датой опубликования извещения о проведении конкурса, превышает пять лет либо дата ввода в эксплуатацию хотя бы одного такого объекта или одной такой системы, одного отдельного объекта таких систем не может быть определена, передача прав владения и (или) пользования такими объектами или системами осуществляется только по концессионным соглашениям (за исключением предоставления в соответствии с антимонопольным законодательством Российской Федерации указанных прав на это имущество лицу, обладающему правами владения и (или) пользования сетью инженерно-технического обеспечения, в случаях, если это имущество является частью соответствующей сети инженерно-технического обеспечения и данные часть сети и сеть являются технологически

связанными в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности).

Таким образом, если все объекты теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения, в отношении которых планируется передача прав владения и (или) пользования, были введены в эксплуатацию менее чем за пять лет до момента опубликования извещения о проведении конкурса, в отношении таких объектов может быть заключен договор аренды, в ином случае - только концессионное соглашение.

При этом, согласно [части 33 статьи 28.1](#) Закона о теплоснабжении договор аренды объекта теплоснабжения, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключенный с нарушением требований, установленных [частью 3](#) или [23](#) данной статьи, является ничтожным.

Аналогичные требования содержатся в [части 3](#) и [33 статьи 41.1](#) Закона о водоснабжении.

Согласно [пункту 1 статьи 166](#) Гражданского кодекса Российской Федерации сделка недействительна по основаниям, установленным законом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка).

[Пунктом 1 статьи 167](#) Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения.

Таким образом, договор аренды, заключенный с нарушением требований [части 3 статьи 28.1](#) Закона о теплоснабжении и [части 3 статьи 41.1](#) Закона о водоснабжении, в том числе путем предоставления муниципальной преференции, является ничтожным и считается недействительным с момента его заключения.

Кроме того, в соответствии с [подпунктом "а" пункта 16](#) Правил регулирования цен (тарифов) в сфере теплоснабжения, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 22.10.2012 N 1075, к заявлению об установлении цен (тарифов) прилагаются копии правоустанавливающих документов (копии гражданско-правовых договоров, концессионных соглашений, при реорганизации юридического лица - передаточных актов), подтверждающих право собственности, иное законное право в отношении недвижимых объектов (зданий, строений, сооружений, земельных участков), используемых для осуществления регулируемой деятельности, права на которые не зарегистрированы в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (в случае если такие права зарегистрированы в указанном реестре, представляются сведения об этих зданиях, строениях, сооружениях, земельных участках).

Согласно [подпункту "а" пункта 17](#) Правил регулирования тарифов в сфере водоснабжения и водоотведения, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.05.2013 N 406, **к заявлению об установлении тарифов прилагаются копии правоустанавливающих документов (копии гражданско-правовых договоров, концессионных соглашений, при реорганизации юридического лица - передаточных актов)**, подтверждающих право собственности, иное законное основание для владения, пользования и распоряжения в отношении объектов недвижимости (зданий, строений, сооружений, земельных участков), используемых для осуществления регулируемой деятельности.

Таким образом, в случае представления в орган регулирования договора аренды объектов ЖКХ, заключенного с нарушением требований [части 3 статьи 28.1](#) Закона о теплоснабжении и [части 3 статьи 41.1](#) Закона о водоснабжении, хозяйствующий субъект не может подтвердить законное основание владения и пользования в отношении объектов недвижимости (зданий, строений, сооружений, земельных участков), используемых для осуществления регулируемой деятельности.

Обращаем внимание, что в соответствии с [частями 5 и 6 статьи 5](#) Закона N 103-ФЗ с 08.05.2013 и до 01.01.2015 допускалась передача прав владения и (или) пользования объектами теплоснабжения, централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения без учета требований, предусмотренных [частями 3 и 4 статьи 28.1](#) Закона о теплоснабжении и [частями 3 и 4 статьи 41.1](#) Закона о водоснабжении, по договору аренды объектов теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения 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.

С учетом изложенного передача прав владения и (или) пользования объектами теплоснабжения, централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, при условии, что срок, определяемый как разница между датой ввода в эксплуатацию объекта теплоснабжения, централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения и датой опубликования извещения о проведении соответствующего конкурса, превышает пять лет, до 01.01.2015 могло осуществляться посредством заключения договора аренды данных объектов на срок до трех лет до передачи прав владения и (или) пользования данными объектами победителю конкурса на право заключения концессионного соглашения.

Таким образом, законодательством Российской Федерации был установлен переходный период, позволяющий до 01.01.2015 заключать договоры аренды

на срок до 3 лет по правилам, предусмотренным, в том числе, [Законом](#) о защите конкуренции.

При этом в указанный трехлетний период необходимо было проводить мероприятия по подготовке к заключению концессионного соглашения.

Таким образом, в настоящее время законодательство Российской Федерации не предусматривает возможности передавать объекты теплоснабжения, централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения путем предоставления преференции.

С учетом изложенного, ФАС России обращает внимание на то, что [письмо](#) от 13.12.2013 N ЦА/50686/13 утратило актуальность и сообщает о необходимости руководствоваться нормами действующего законодательства Российской Федерации.

II. Следует отметить, что согласно Федеральному [закону](#) от 21.07.2005 N 115-ФЗ "О концессионных соглашениях" (далее - Закон о концессии) конкурсная документация разрабатывается, в том числе на основании схем теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения.

Согласно положениям [пункта 3 статьи 29](#) Закона о теплоснабжении (вступившим в силу 30.07.2010) утверждение схем теплоснабжения поселений, городских округов уполномоченными в соответствии с [Законом](#) о теплоснабжении органами должно быть осуществлено до 31 декабря 2011 года.

Согласно положениям [пункта 2 статьи 42](#) Закона о водоснабжении (вступившим в силу 10.12.2011) до 1 июля 2013 года органы местного самоуправления поселения, городского округа осуществляют инвентаризацию водопроводных и канализационных сетей, участвующих в водоснабжении и водоотведении (транспортировке воды и сточных вод), утверждают схему водоснабжения и водоотведения, определяют гарантирующую организацию, устанавливают зоны ее деятельности.

Таким образом, законодательством Российской Федерации был установлен достаточный срок для реализации государственной политики по привлечению в жилищно-коммунальное хозяйство частных инвестиций, а также для введения института концессий.

III. Кроме того, обращаем внимание, что 01.02.2015 вступил в силу Федеральный [закон](#) от 21.07.2014 N 265-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "О концессионных соглашениях" и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - Закон N 265-ФЗ).

[Законом](#) о концессии (в редакции Закона N 265-ФЗ) **предусмотрены случаи заключения концессионного соглашения без проведения торгов.** Так,

согласно [части 4.1 статьи 37](#) Закона о концессии с 01.05.2015 допускается заключение концессионного соглашения без проведения торгов по инициативе лиц, указанных в [пункте 2 части 1 статьи 5](#) указанного Федерального закона и отвечающих требованиям, предусмотренным [частью 4.11 статьи 37](#) указанного Федерального закона, в порядке, установленном [частями 4.2 - 4.10](#) и [4.12](#) указанной статьи.

Таким образом, в настоящее время в [Законе](#) о концессии предусмотрены основания и порядок передачи объектов теплоснабжения, централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения в концессию без проведения торгов и без использования механизма предоставления преференций.

Исходя из вышеперечисленных норм антимонопольного законодательства, Закона о теплоснабжении, Закона о водоснабжении и водоотведении, Закона о концессионных соглашениях передача органами местного самоуправления прав владения и (или) пользования объектами теплоснабжения, централизованными системами горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельными объектами таких систем, находящимися в муниципальной собственности, иначе как на основании договоров аренды или концессионных соглашений, в том числе, заключенных по результатам конкурсных процедур, предусмотренных [Законом о защите конкуренции](#), [Законом о водоснабжении и водоотведении](#), [Законом](#) о теплоснабжении и [Законом](#) о концессионных соглашениях, не допускается.

Вышеуказанные договоры аренды имущества объектов коммунальной инфраструктуры заключены без обеспечения возможности равного доступа всех участников товарного рынка жилищно-коммунальных услуг для заключения таких договоров, что повлекло за собой ограничение конкуренции, в частности: ограничение доступа на товарный рынок жилищно-коммунальных услуг (теплоснабжение) других хозяйствующих субъектов, занимающихся аналогичной деятельностью.

В соответствии с п. 7 ч. 1 ст. 4 Закона о защите конкуренции под конкуренцией понимается 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.

Передача муниципального имущества в аренду без проведения торгов конкретному хозяйствующему субъекту, а также передача муниципального имущества в безвозмездное пользование, создает для данного субъекта преимущественные условия в получении указанного имущества во временное владение и (или) пользование, в том числе безвозмездное пользование, и препятствует доступу к муниципальному ресурсу неопределенного круга лиц, которые также могут иметь намерение приобрести вышеуказанные права, что влечет за собой ограничение конкуренции.

В письмах ФАС России от 13 ноября 2015 г. N BK/63809/15 от 10.02.2016 N

АК/7531/16 изложено следующее:

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.

Согласно пункту 24 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации система коммунальной инфраструктуры - комплекс технологически связанных между собой объектов и инженерных сооружений, предназначенных для осуществления поставок товаров и оказания услуг в сферах электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения до точек подключения (технологического присоединения) к инженерным системам электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения объектов капитального строительства, а также объекты, используемые для утилизации, обезвреживания и захоронения твердых бытовых отходов.

Согласно пункту 2 Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.02.2006 N 83, технологически связанные сети - это принадлежащие на праве собственности или ином законном основании организациям сети инженерно-технического обеспечения, имеющие взаимные точки присоединения и участвующие в единой технологической системе тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения.

ФАС России обращает внимание, что действия по неоднократной последовательной передаче прав на участки сетей одному хозяйствующему субъекту без проведения торгов содержат признаки нарушения статьей 17.1 и 20 Закона о защите конкуренции, что согласно статье 21 Закона о защите конкуренции является основанием для возврата такого имущества».

Таким образом, в действиях Администрации муниципального образования «Биробиджанский муниципальный район» Еврейской автономной области имеются признаки нарушения ст.19, ст.20, ст.17.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" в части передачи в аренду без торгов и в безвозмездное пользование муниципального имущества - комплекса объектов муниципального имущества, расположенного в селе Птичник Биробиджанского района Еврейской автономной области, Государственному предприятию Еврейской автономной области «Облэнергоремонт» (679016, ЕАО, г. Биробиджан, ул. Кавалерийская, д. 21 «а», ИНН 7901014080, КПП 790101001) для оказания населению услуг по

теплоснабжению, водоснабжению и водоотведению.

Помимо вышеперечисленных признаков нарушения антимонопольного законодательства, в действиях (бездействиях) Администрации муниципального образования «Биробиджанский муниципальный район» Еврейской автономной области имеются признаки нарушения ч.1 ст.15 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" по следующим основаниям:

В письме ФАС России от 10 июня 2010 г. N ПС/18279 изложено следующее:

В соответствии **со [статьей 17.1 Закона о защите конкуренции](#)** заключение любых договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного имущества, может быть осуществлено только по результатам проведения торгов, за исключением установленных в [частях 1 и 4 статьи 17.1](#) Закона о защите конкуренции случаев.

В соответствии с [частью 4 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции](#) лицо, которому в соответствии с [частями 1 и 3 указанной статьи](#) предоставлены права владения и (или) пользования помещением, зданием, строением или сооружением, может передать такие права в отношении части или частей помещения, здания, строения или сооружения третьим лицам с согласия собственника без проведения конкурсов или аукционов. При этом общая площадь передаваемых во владение и (или) в пользование третьим лицам части или частей помещения, здания, строения или сооружения не может превышать десять процентов площади помещения, здания, строения или сооружения и составлять более чем двадцать квадратных метров.

Следует обратить внимание, что заключение федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного имущества, а также дача согласия на заключение таких договоров без проведения торгов с конкретными хозяйствующими субъектами могут содержать признаки нарушения [статьи 15 Закона о защите конкуренции](#), запрещающей указанным органам принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Во избежание указанных последствий федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации следует проводить торги на право заключения соответствующих договоров».

В письме ФАС России от 5 октября 2015 г. N АД/53812/15 изложено следующее:

«В соответствии с [пунктом 11 части 1 статьи 4](#) Федерального закона от 21.07.2005 N 115-ФЗ "О концессионных соглашениях" объектами концессионного соглашения являются системы коммунальной инфраструктуры и иные объекты коммунального хозяйства, в том числе объекты тепло-, газо- и энергоснабжения, централизованные системы горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельные объекты таких систем, объекты, на которых осуществляются обработка, утилизация, обезвреживание, размещение твердых коммунальных отходов, объекты, предназначенные для освещения территорий городских и сельских поселений, объекты, предназначенные для благоустройства территорий, а также объекты социального обслуживания населения.

С момента официального опубликования (08.05.2013) Федерального [закона](#) от 07.05.2013 N 103-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "О концессионных соглашениях" и отдельные законодательные акты Российской Федерации" передача прав владения и (или) пользования объектами теплоснабжения, централизованными системами горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельными объектами таких систем, находящимися в государственной или муниципальной собственности, осуществляется с учетом требований, установленных [статьей 41.1](#) Федерального закона от 07.12.2011 N 416-ФЗ "О водоснабжении и водоотведении" (далее - Закон о водоснабжении и водоотведении) и [статьей 28.1](#) Федерального закона от 27.07.2010 N 190-ФЗ "О теплоснабжении" (далее - Закон о теплоснабжении).

[Частью 1 статьи 41.1](#) Закона о водоснабжении и водоотведении предусмотрено, что передача прав владения и (или) пользования централизованными системами горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельными объектами таких систем, находящимися в государственной или муниципальной собственности, осуществляется по договорам аренды таких систем и (или) объектов, 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 установленных настоящим Федеральным законом особенностей, или по концессионным соглашениям, заключенным в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о концессионных соглашениях, за исключением случая, предусмотренного [частью 1 статьи 9](#) Закона о водоснабжении и водоотведении.

При этом [частью 3 статьи 41.1](#) Закона о водоснабжении и водоотведении установлено, что в случае, если срок, определяемый как разница между датой ввода в эксплуатацию хотя бы одного объекта из числа объектов централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения или одной системы из числа таких систем, одного отдельного объекта таких систем, находящегося в государственной или муниципальной собственности, и датой опубликования извещения о проведении конкурса, превышает пять лет либо дата ввода в эксплуатацию хотя бы одного такого объекта или одной такой системы, одного отдельного объекта таких систем не может быть определена, передача прав владения и (или) пользования такими объектами или системами осуществляется только по концессионным соглашениям (за исключением предоставления в соответствии с антимонопольным законодательством Российской Федерации указанных прав на это имущество лицу, обладающему правами владения и (или) пользования сетью инженерно-технического обеспечения, в случаях, если это имущество является частью соответствующей сети инженерно-технического обеспечения и данная часть сети и сеть являются технологически связанными в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности).

Договор аренды систем и (или) объектов, указанных в [части 1 статьи 41.1](#) Закона о водоснабжении и водоотведении, заключается по результатам проведения конкурса на право заключения этого договора в порядке, установленном антимонопольным законодательством Российской Федерации и принятыми в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, с учетом установленных настоящим Федеральным законом особенностей и на условиях, предусмотренных конкурсной документацией, а также в заявке на участие в конкурсе, поданной участником торгов, с которым заключается договор ([часть 6 статьи 41.1](#) Закона о водоснабжении и водоотведении).

[Частями 1, 3, 5 статьи 28.1](#) Закона о теплоснабжении аналогичные нормы предусмотрены для объектов теплоснабжения, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Из анализа норм законодательства о водоснабжении и теплоснабжении следует, что передача прав в отношении объектов теплоснабжения, централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельных объектов таких систем, находящихся в государственной или муниципальной собственности, может осуществляться исключительно на основании договоров аренды или концессионных соглашений, закрепление указанных систем и (или) объектов за унитарными предприятиями на праве хозяйственного ведения действующим законодательством не предусмотрено.

Таким образом, с момента официального опубликования Федерального

[закон](#) от 07.05.2013 N 103-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "О концессионных соглашениях" и отдельные законодательные акты Российской Федерации" права владения и (или) пользования объектами теплоснабжения, централизованными системами горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельными объектами таких систем, находящимися в государственной или муниципальной собственности, на праве хозяйственного ведения за унитарными предприятиями закрепляться не могут.

Действия по передаче прав на объекты теплоснабжения, централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения путем закрепления указанных объектов, находящихся в государственной или муниципальной собственности, за государственными или муниципальными предприятиями могут быть рассмотрены на предмет нарушения [статьи 15 Закона о защите конкуренции](#)».

Согласно ч.1 ст.15 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "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).

В статью 39.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" внесены изменения, которые вступили в силу с 06 января 2016 года (Федеральный [закон](#) от 05.10.2015 N 275-ФЗ).

Согласно ч.1 ст.39.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" в целях пресечения действий (бездействия), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции и (или) ущемлению интересов других лиц (хозяйствующих субъектов) в сфере предпринимательской деятельности либо ущемлению интересов неопределенного круга потребителей, антимонопольный орган выдает хозяйствующему субъекту, федеральному органу исполнительной власти, органу государственной власти субъекта Российской Федерации, органу местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органу или организации, организации, участвующей в предоставлении государственных или муниципальных услуг, государственному внебюджетному фонду 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 ч.2 ст. 39.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" предупреждение выдается лицам, указанным в [части 1](#) настоящей статьи, в случае выявления признаков нарушения [пунктов 3, 5, 6](#) и [8 части 1 статьи 10, статей 14.1, 14.2, 14.3, 14.7, 14.8](#) и [15](#) **настоящего Федерального закона**. Принятие антимонопольным органом решения о возбуждении дела о нарушении [пунктов 3, 5, 6](#) и [8 части 1 статьи 10, статей 14.1, 14.2, 14.3, 14.7, 14.8](#) и [15](#) настоящего Федерального закона без вынесения предупреждения и до завершения срока его выполнения не допускается.

В связи с наличием в действиях (бездействии) Администрации муниципального образования «Биробиджанский муниципальный район» Еврейской автономной области (679016, ЕАО, г. Биробиджан, ул. Пушкина, д. 5 «б»), а именно:

1) **в действиях в части передачи в аренду без торгов и в безвозмездное пользование** муниципального имущества - комплекса объектов муниципального имущества, расположенного в селе Птичник Биробиджанского района Еврейской автономной области Государственному предприятию Еврейской автономной области «Облэнергоремонт» (679016, ЕАО, г. Биробиджан, ул. Кавалерийская, д. 21 «а», ИНН 7901014080, КПП 790101001) для **оказания населению услуг по теплоснабжению, водоснабжению и водоотведению;**

2) **в бездействиях в части непринятия мер по возврату незаконно переданного** в аренду без торгов и в безвозмездное пользование муниципального имущества - комплекса объектов муниципального имущества, расположенного в селе Птичник Биробиджанского района Еврейской автономной области Государственному предприятию Еврейской автономной области «Облэнергоремонт» (679016, ЕАО, г. Биробиджан, ул. Кавалерийская, д. 21 «а», ИНН 7901014080, КПП 790101001) для оказания населению услуг по теплоснабжению, водоснабжению и водоотведению,

3) **в бездействиях в части непринятия мер по организации передачи муниципального имущества** - комплекса объектов муниципального имущества, расположенного в селе Птичник Биробиджанского района Еврейской автономной области с учетом требований, установленных Законом о защите конкуренции, Законом о водоснабжении и водоотведении, [Законом](#) о теплоснабжении и [Законом](#) о концессионных соглашениях,

признаков нарушения антимонопольного законодательства, предусмотренных **частью 1 статьи 15** Федерального Закона РФ от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции,

Управление Федеральной антимонопольной службы по Еврейской автономной области на основании статьи 39.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» **предупреждает о необходимости прекращения в срок до 02 октября 2017 года указанных действий (бездействия) путем совершения следующих действий**, направленных на прекращение нарушения антимонопольного законодательства, устранение причин и условий, способствовавших возникновению такого нарушения, устранение последствий такого нарушения:

1) **принять меры по возврату незаконно переданного в аренду без торгов и в безвозмездное пользование** муниципального имущества - комплекса объектов муниципального имущества, расположенного в селе Птичник Биробиджанского района Еврейской автономной области Государственному предприятию Еврейской автономной области «Облэнергоремонт» (679016, ЕАО, г. Биробиджан, ул. Кавалерийская, д. 21 «а», ИНН 7901014080, КПП 790101001) для оказания населению услуг по теплоснабжению, водоснабжению и водоотведению;

2) **принять меры по организации в части передачи муниципального имущества** - комплекса объектов муниципального имущества, расположенного в селе Птичник Биробиджанского района Еврейской автономной области с учетом требований, установленных Законом о защите конкуренции, Законом о водоснабжении и водоотведении, [Законом](#) о теплоснабжении и [Законом](#) о концессионных соглашениях.

О выполнении предупреждения сообщить в Еврейское УФАС России в течении трех дней со дня окончания срока, установленного для его выполнения с приложением копий подтверждающий документов **(в срок до 05 октября 2017 года)**.

В случае невыполнения предупреждения в установленный срок, Еврейское УФАС России примет решение о возбуждении дела о нарушении антимонопольного законодательства.

Примечание:

В соответствии с ч.5 ст.39.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» предупреждение подлежит обязательному рассмотрению лицом, которому оно выдано, в срок, указанный в предупреждении. Срок выполнения предупреждения должен составлять не менее чем десять дней. По мотивированному ходатайству лица, которому выдано предупреждение, и при наличии достаточных оснований полагать, что в установленный срок предупреждение не может быть выполнено, указанный срок может быть продлен антимонопольным органом.

В соответствии с ч.7 ст.39.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции» при условии выполнения предупреждения дело о нарушении антимонопольного законодательства не возбуждается и лицо, выполнившее предупреждение, не подлежит административной ответственности за нарушение антимонопольного законодательства в связи с его устранением.

В соответствии с ч.6 ст.39.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции» антимонопольный орган должен быть уведомлен о выполнении предупреждения в течение трех дней со дня окончания срока, установленного для его выполнения.

В соответствии с ч.8 ст.39.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции» в случае невыполнения предупреждения в установленный срок при наличии признаков нарушения антимонопольного законодательства антимонопольный орган обязан принять решение о возбуждении дела о нарушении антимонопольного законодательства в срок, не превышающий десяти рабочих дней со дня истечения срока, установленного для выполнения предупреждения.

За непредставление или несвоевременное представление сведений, либо представление заведомо недостоверных сведений в антимонопольный орган физические, юридические и должностные лица несут административную ответственность, предусмотренную **ч. 5 ст.19.8** Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

