

## Заключение об обстоятельствах дела № 8-01/48

22 июля 2016 года

г. Хабаровск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе председательствующего <...> – заместитель руководителя Хабаровского УФАС России, начальник отдела контроля органов власти, членов Комиссии: <...> – ведущий специалист-эксперт контроля органов власти Хабаровского УФАС России, <...> – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти Хабаровского УФАС России,

в присутствии представителей:

ООО «Комресурс» – <...>. (по доверенности от 22.01.2016),

Администрация городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын» - <...> (по доверенности № 2 от 11.01.2016),

рассмотрев дело № 8-01/48 по признакам нарушения администрацией городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын» части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), и руководствуясь статьёй 48<sup>1</sup> Закона о защите конкуренции,

### УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю поступило обращение ООО «Комресурс» с жалобой на действия администрации городского поселения «Рабочий поселок Чегдомын» связанные с необоснованным установлением в договоре аренды имущества коммунальной инфраструктуры для организации тепло-, водоснабжения, водоотведения на территории поселения размера арендной платы, определенного на основании рыночной стоимости.

В заседании комиссии представитель общества доводы жалобы поддержал.

Представитель администрации с нарушением антимонопольного законодательства согласилась, так как при проведении в 2014 году конкурса на право заключения договоров аренды имущества коммунальной инфраструктуры в качестве критериев оценки были установлены цена договора, объем производства товаров с использованием имущества, права на которые передаются по

договору. Начальная (минимальная) цена договора аренды муниципального имущества в конкурсе установлена на основании отчетов о рыночной стоимости имущества, которые обществом не обжаловалось. В 2014 году участник спорного конкурса ООО «Тепло» обращалось с иском в Арбитражный суд Хабаровского края (дело № А73-10512/2014) с заявлением о признании недействительными результатов конкурса. 12.11.2014 Арбитражный суд Хабаровского края производство по делу прекратил в связи с отказом ООО «Тепло» от исковых требований. На данное заявление ООО «Комресурс» предоставляло возражения (от 29.10.2014 № 105), согласно которым считает конкурс проведенным в соответствии с законодательством.

Комиссия Хабаровского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства, заслушав представителей администрации и общества, рассмотрев материалы дела, пришла к следующему выводу.

В 2014 году администрацией проведен открытый конкурс на право заключения договоров аренды имущества коммунальной инфраструктуры для обслуживания и эксплуатации объектов теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения. Выставленное на конкурс имущество объединено в три лота.

В конкурсе участвовали ООО «Мастер Плюс», ООО «Тепло», ООО «Комресурс», победителем конкурса по трем лотам признано ООО «Комресурс» (протокол оценки заявок от 07.05.2014).

С обществом заключены договоры аренды от 19.05.2014 №№ 124, 125, 126 сроком действия с 19.05.2014 по 19.05.2016.

Предметом договоров являются котельные, тепловые сети, скважины, сети водоснабжения, канализационные сети и иное имущество, необходимое для оказания услуг тепло-, водоснабжения и водоотведения.

Годовой размер арендной платы, определенный по результатам проведенного конкурса, по договору аренды № 124 составил 6422383,28 руб., по договору аренды № 125 – 1828531,64 руб., по договору аренды № 126 – 2475074,24 руб.

Из представленных администрацией документов следует, что размер арендной платы, установленный в конкурсной документации в качестве начальной (минимальной) цены договора, определен на основании отчетов об определении рыночной стоимости от 04.03.2014 №№ 30/2/14-1, 30/2/14-2, 30/2/14-2.

В целях оказания названных услуг с использованием муниципального имущества, общество обратилось в Комитет по ценам и тарифам Правительства Хабаровского края для установления соответствующих тарифов.

В соответствии с экспертными заключениями органа тарифного регулирования при установлении обществу тарифов на период 2014-2015 годы, 2016-2018 годы затраты общества на аренду муниципального имущества исключены, поскольку арендодатель не несет никаких затрат, связанных с владением имуществом.

В последующем, в связи с образовавшейся у общества задолженностью по арендной плате, администрация неоднократно обращалась с исками в арбитражный суд Хабаровского края, решениями которого от 28.08.2015 по делу А73-9727/2015, от 21.09.2015 по делу А73-9721/2015, от 22.09.2015 по делу А73-

9720/2015, от 16.05.2016 по делу А73-541/2016, от 23.05.2016 по делу А73-539/2016 требования удовлетворены, с общества взысканы суммы задолженности в размере 20945473,02 руб.

Федеральным законом от 07.05.2013 № 103-ФЗ внесены изменения в Федеральный закон от 07.12.2011 № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении» (далее – Закон № 416-ФЗ) и Федеральный закон от 27.07.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении» (далее – Закон № 190-ФЗ), устанавливающие особенности передачи 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.

При проведении конкурса на право заключения договора аренды указанных объектов конкурсная документация в обязательном порядке должна содержать сведения о величине арендной платы, которая не относится к критериям оценки конкурсных заявок.

Статья 8 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» требует обязательного проведения оценки объектов оценки при вовлечении в сделку объектов, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям, при определении стоимости объектов оценки в целях их передачи в аренду.

В силу статьи 12 данного закона отчет независимого оценщика признается документом, содержащим сведения доказательственного значения, а итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в таком отчете, достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если законодательством Российской Федерации не определено или в судебном порядке не установлено иное.

Если законом или иным нормативным актом для сторон сделки, государственного органа, должностного лица, органов управления юридического лица предусмотрена обязательность привлечения независимого оценщика (обязательное проведение оценки) без установления обязательности определенной им величины стоимости объекта оценки, то оценка, данная имуществу оценщиком, носит лишь рекомендательный характер и не является обязательной.

В соответствии с Основами ценообразования в сфере водоснабжения и водоотведения, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.05.2013 № 406, расходы на арендную плату и лизинговые платежи в отношении централизованных систем водоснабжения и (или) водоотведения либо объектов, входящих в состав таких систем, определяются органом регулирования тарифов в размере, не превышающем экономически обоснованный размер такой платы, с учетом особенностей, предусмотренных настоящим пунктом.

Экономически обоснованный размер арендной платы или лизингового платежа определяется исходя из принципа возмещения арендодателю (лизингодателю) амортизации, налогов на имущество, в том числе на землю, и других обязательных

платежей собственника передаваемого в аренду (лизинг) имущества, связанных с владением указанным имуществом (пункт 44).

Пунктом 45 Основ ценообразования в сфере теплоснабжения, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 22.10.2012 № 1075, установлено, что арендная плата, концессионная плата и лизинговый платеж включаются в прочие расходы в размере, не превышающем экономически обоснованный уровень. Который определяется органами регулирования исходя из принципа возмещения арендодателю, лизингодателю или концеденту амортизации, налогов на имущество и землю и других установленных законодательством Российской Федерации обязательных платежей, связанных с владением имуществом, переданным в аренду, лизинг, концессию.

Таким образом, размер арендной платы в отношении названных объектов должен определяться с учетом особенностей, установленных специальными нормами права. Арендная плата за использование муниципального имущества, не отнесенного к данным объектам, определяется по правилам законодательства об оценочной деятельности и в соответствии с установленным муниципальными правовыми актами порядком.

Применение при проведении торгов размера арендной платы в отношении объектов тепло-, водоснабжения и водоотведения без учета положений Основ ценообразования влечет возникновение затрат хозяйствующих субъектов, которые не будут учтены при установлении соответствующих тарифов на услуги, негативным образом повлияет на экономическую деятельность таких субъектов и может привести к устранению их с рынка соответствующих услуг.

При таком положении, определение начального (минимального) размера арендной платы, отраженного в конкурсной документации, на основании рыночной стоимости, без учета приведенных положений законодательства, следует признать неправомерным.

Согласно части 6 статьи 41.1 Закона № 416-ФЗ договор аренды систем и (или) объектов, указанных в [части 1](#) настоящей статьи, 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.

Из пункта 3.1 Правил 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, утвержденных приказом ФАС России от 10.02.2010 № 67, следует, что 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, осуществляется только путем проведения торгов в форме конкурса с учетом положений, предусмотренных [статьей 28.1](#)

Закона № 190-ФЗ, [статьей 41.1](#) Закона № 416-ФЗ.

В силу пункта 40.1, 77.1, 83.1, 84.1 Правил при проведении конкурса на право заключения договора аренды в отношении объектов теплоснабжения, водоснабжения и (или) водоотведения конкурсная документация формируется в соответствии со [статьей 28.1](#) Закона № 190-ФЗ и [статьей 41.1](#) Закона № 416-ФЗ, критерии конкурса и оценка заявок также основываются на положениях данных статей. Параметры критериев конкурса, предусмотренные [пунктом 78](#) Правил, не устанавливаются.

Частью 8 статьи 41.1 Закона № 416-ФЗ установлено, что конкурсная документация формируется в соответствии с антимонопольным законодательством Российской Федерации и принятыми в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и должна содержать предельные (минимальные и (или) максимальные) значения предусмотренных [частью 12](#) настоящей статьи критериев конкурса.

В качестве критериев конкурса в соответствии с частью 12 указанной статьи устанавливаются 1) объем финансовой поддержки, необходимой арендатору и предоставляемой арендодателем в целях возмещения затрат или недополученных доходов в связи с производством, поставками товаров, оказанием услуг с использованием систем и (или) объектов, указанных в [части 1](#) настоящей статьи; 2) долгосрочные параметры регулирования тарифов в соответствии с [частью 15](#) настоящей статьи.

К долгосрочным параметрам регулирования тарифов, являющимся критериями конкурса, относятся:

- 1) базовый уровень операционных расходов;
- 2) показатели энергосбережения и энергетической эффективности;
- 3) [норма](#) доходности инвестированного капитала, норматив чистого оборотного капитала в случае, если конкурсной документацией предусмотрен метод доходности инвестированного капитала;
- 4) нормативный уровень прибыли в случае, если конкурсной документацией предусмотрен метод индексации.

Конкурсная комиссия рассматривает заявки на участие в конкурсе на соответствие требованиям, установленным антимонопольным законодательством Российской Федерации и принятыми в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, и принимает решение о допуске или об отказе в допуске заявителей к участию в конкурсе по основаниям, установленным антимонопольным законодательством Российской Федерации и принятыми в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, а также [частью 17](#) настоящей статьи (часть 16).

К участию в конкурсе заявитель не допускается в случае, если указанные в заявке на участие в конкурсе значения критериев конкурса не соответствуют установленным конкурсной документацией предельным значениям критериев конкурса (часть 17).

В соответствии с частью 18 статьи 41.1 Закона № 416-ФЗ победителем конкурса признается участник конкурса, предложивший наилучшие условия, которые определены посредством сравнения условий, предложенных в заявках на участие в конкурсе его участниками. Наилучшие условия соответствуют дисконтированной выручке участника конкурса, для которого определено ее минимальное значение.

Дисконтированная выручка участника конкурса равна сумме следующих величин, рассчитанных в ценах первого года действия договора аренды с применением коэффициента дисконтирования (часть 19):

1) необходимая валовая выручка от поставок товаров, оказания услуг по регулируемым тарифам в сфере водоснабжения и (или) водоотведения на каждый год срока действия договора аренды;

2) объем финансовой поддержки, необходимой арендатору и предоставляемой арендодателем в целях возмещения затрат или недополученных доходов в связи с производством, поставками товаров, оказанием услуг с использованием систем и (или) объектов, указанных в [части 1](#) настоящей статьи, на каждый год срока действия договора аренды.

В случае, если при оценке заявок на участие в конкурсе предполагаемое изменение необходимой валовой выручки заявителя, определяемой в соответствии с [частью 23](#) настоящей статьи на каждый год предполагаемого срока действия договора аренды, в каком-либо году по отношению к предыдущему году превысит установленный конкурсной документацией предельный (максимальный) рост необходимой валовой выручки заявителя от осуществления регулируемых видов деятельности в сфере водоснабжения и (или) водоотведения, заявитель отстраняется от участия в конкурсе (часть 22).

Аналогичный порядок проведения конкурса и определения его победителя установлен статьей 28.1 Закона № 190-ФЗ.

В нарушение приведенных положений законодательства администрацией в конкурсной документации в качестве критериев оценки установлены цена договора, объем производства товаров с использованием имущества, права на которые передаются по договору. Оценка конкурсных заявок также осуществлялась по этим критериям, в том числе по цене договора аренды.

Частью 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) установлено, что при проведении торгов, запроса котировок цен на товары, запроса предложений запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, в том числе нарушение порядка определения победителя торгов (пункт 3).

Поскольку при проведении торгов допущены существенные нарушения процедуры их проведения, не соблюдены установленные законом требования к порядку определения победителя конкурса, действия администрации нарушают часть 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с частью 5 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.