

16 июля 2015 года

г. Салехард

Резолютивная часть решения оглашена 16.07.2015.

Решение изготовлено в полном объеме 24.07.2015 года.

Комиссия Ямало-Ненецкого УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия) в составе:

<...>,

при участии:

<...> представитель АО «Ямалкоммунэнерго» (по доверенности от 27.10.2014 № б/н),

рассмотрев дело № 03-01/15/07-2015, возбужденное в отношении Администрацией города Муравленко (629603, ЯНАО, г. Муравленко, ул. Ленина, 80), в лице Управления муниципального имущества (629601, ЯНАО, г. Муравленко, ул. Школьная, 35) по признакам нарушения ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции, в части осуществления органами местного самоуправления действий (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, а именно: дача согласия МУП «Муравленковские коммунальные системы» на совершение крупной сделки – сдача в аренду движимого и недвижимого имущества без проведения торгов путем заключения договоров с прежним арендатором (АО «Ямалкоммунэнерго», в лице директора филиала в г. Муравленко «Тепло») на тех же условиях на тот же срок (11 месяцев), до истечения срока действия ранее заключенных договоров аренды от 30.05.2014 №№ 41-14/д, 42-14/д, 43-14/д, 44-14/д,

у с т а н о в и л а:

В адрес Управления Федеральной антимонопольной службы по Ямало-Ненецкому автономному округу поступило обращение Прокуратуры города Муравленко, из которого установлено следующее.

Прокуратурой города проведена проверка исполнения Администрацией города Муравленко законодательства о защите конкуренции при распоряжении муниципальным имуществом коммунального назначения.

Установлено, что 25.12.2012 на официальном сайте [www.torgi.ru](http://www.torgi.ru) были размещены извещения о проведении 4 открытых аукционов на право продажи права аренды муниципального имущества коммунального назначения, закрепленного на праве хозяйственного ведения за МУП «Муравленковские коммунальные системы» (далее МУП «МКС»), в том числе:

- недвижимого и движимого имущества МУП «МКС», предназначенного для обеспечения населения города и прочих абонентов водоснабжением;

- недвижимого и движимого имущества МУП «МКС», предназначенного для обеспечения населения города и прочих абонентов услугами водоотведения;
- недвижимого и движимого имущества МУП «МКС», предназначенного для обеспечения населения города и прочих абонентов тепловой энергией;
- недвижимого и движимого имущества МУП «МКС», предназначенного для обеспечения работы персонала, обслуживающего объекты теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения.

По результатам рассмотрения заявок указанные аукционы 16.01.2013 были признаны несостоявшимися в связи с участием в них единственного участника, подавшего заявку (ОАО «Ямалкоммунэнерго»).

29.01.2013 между МУП «МКС» и ОАО «Ямалкоммунэнерго» заключены договоры аренды движимого и недвижимого имущества №№21-13/д, 22-13/д, 23-13/д, 24-13/д со сроком их действия 11 месяцев с момента подписания актов приема передачи имущества (01.07.2013).

В соответствии с ч. 9 ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» 30.05.2014 договоры аренды были перезаключены на новый срок - 11 месяцев (договоры аренды движимого и недвижимого имущества от 30.05.2014 №№41-14/д, 42-14/д, 43-14/д, 44-14/д). При этом срок их действия истекал 30.04.2015.

Вместе с тем, 22.12.2014 до истечения срока действия указанных договоров аренды от 30.05.2014, они вновь были перезаключены на 11 месяцев (договоры аренды движимого и недвижимого имущества от 22.12.2014 №№ 92-14/д, 93-14/д, 94-14/д, 95-14/д).

По мнению прокуратуры города Муравленко, заключению поименованных договоров аренды от 22.12.2014 на новый срок предшествовали антиконкурентные действия со стороны Администрации г. Муравленко и МУП «Муравленковские коммунальные системы».

Согласно пп.3 п.1 ст. 16 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в собственности городского округа, относится к вопросам местного значения городского округа. Органы местного самоуправления самостоятельно владеют, пользуются и распоряжаются муниципальным имуществом в соответствии с законодательством РФ (ч.1 ст.51 Закона).

В силу п. 1 ст. 447 ГК РФ договор, если иное не вытекает из его существа, может быть заключен путем проведения торгов. Договор заключается с лицом, выигравшим торги.

Пунктом 4 ст.447 ГК РФ предусмотрено, что торги проводятся в форме аукциона или конкурса. Выигравшим торги на аукционе признается лицо, предложившее наиболее высокую цену, а по конкурсу - лицо, которое по заключению конкурсной комиссии, заранее назначенной организатором торгов, предложило лучшие условия. Одновременно законом могут устанавливаться особенности приобретения и прекращения прав владения, пользования и распоряжения имуществом, в том числе находящимся в муниципальной собственности (ч.3 ст.212

ГК РФ).

В развитие указанной нормы статьей 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» установлены особенности порядка заключения договоров в отношении государственного и муниципального имущества.

По смыслу ч.ч.1 и 3 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции заключение договоров аренды в отношении муниципального имущества, как закрепленного, так и 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 определенных случаев.

В соответствии с ч.9 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции по истечении срока договора аренды, указанного в ч.ч. 1 и 3 ст. 17.1 Закона, заключение такого договора на новый срок с арендатором, надлежащим образом исполнившим свои обязанности, осуществляется без проведения конкурса, аукциона, если иное не установлено договором и срок действия договора не ограничен законодательством Российской Федерации, при одновременном соблюдении определенных условий.

Таким образом, совершение любых сделок с имуществом, в том числе, передача данного имущества в безвозмездное пользование, аренду хозяйствующим субъектам должно производиться с соблюдением требований действующего законодательства, включая нормы антимонопольного законодательства. В частности, основанием для заключения договора аренды по основанию, предусмотренному ч. 9 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции, является истечение срока действия первоначального договора аренды.

В этой связи, заключение договоров аренды между МУП «Муравленковские коммунальные системы» и АО «Ямалкоммунэнерго» 22.12.2014 (№№ 92-14/д, 93-14/д, 94-14/д, 95-14/д) до истечения сроков действия договоров аренды от 30.05.2014 (№№ 41-14/д, 42-14/д, 43-14/д, 44-14/д) повлекло за собой нарушение антимонопольных требований к заключению договоров аренды муниципального имущества.

В данном случае продление договоров аренды на новый срок в конце 2014 года было обусловлено тем, что в силу взаимосвязанных положений ч.ч. 3 и 4 ст. 28.1 Федерального закона от 27.07.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении» и ч. 5 ст.5 Федерального закона от 07.05.2013 № 103-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О концессионных соглашениях» и отдельные законодательные акты Российской Федерации», с 01.01.2015 права владения и (или) пользования указанными объектами могут передаваться только победителю конкурса на право заключения концессионного соглашения, а заключение договоров аренды на поименованное выше имущество запрещено.

В силу императивных требований ч. 1 ст. 15 Закона органам местного самоуправления или организациям, участвующим в предоставлении государственных или муниципальных услуг, запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Согласно правовой позиции Высшего Арбитражного суда РФ, выраженной в постановлении Президиума ВАС РФ от 29.11.2011 N 8799/11 по делу №А66-7056/2010, достаточным основанием для вывода о нарушении ч.1 ст. 15 Закона о защите конкуренции является создание условий, возможности для наступления последствий в виде недопущения, ограничения либо устранения конкуренции.

Учитывая, что при продаже права аренды на объекты коммунального назначения были нарушены требования ч. 9 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции, в действиях МУП «Муравленковские коммунальные системы» и Администрации г. Муравленко, действующей в лице уполномоченного органа, давшего согласие на заключение договоров аренды от 22.12.2014, прокуратурой города Муравленко усматриваются признаки нарушения ч.1 ст. 15 Федерального закона «О защите конкуренции».

Рассмотрев материалы дела, Комиссия приходит к следующим выводам.

Согласно части 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции по истечении срока договора аренды, указанного в [частях 1](#) и [3](#) вышеуказанной статьи, заключение такого договора на новый срок с арендатором, надлежащим образом исполнившим свои обязанности, осуществляется без проведения конкурса, аукциона, если иное не установлено договором и срок действия договора не ограничен законодательством Российской Федерации, при одновременном соблюдении следующих условий:

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

Поскольку [частью 10 статьи 17.1](#) Закона о защите конкуренции предусмотрена возможность отказа арендатору в перезаключении договора аренды на новый срок в связи с принятием в установленном порядке решения, предусматривающего иной порядок распоряжения таким имуществом, получение согласия собственника имущества является обязательным.

Из материалов дела установлено, что Управлением муниципального имущества Администрации города Муравленко 19.12.2014 (исх. № 11/2739) дано согласие МУП «МКС» на совершение крупной сделки: сдачу в аренду движимого и недвижимого имущества без проведения торгов путем заключения договоров с прежним арендатором на тех же условиях на тот же срок (11 месяцев) в порядке части 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции:

- объекты теплоснабжения,
- объекты водоснабжения,
- объекты водоотведения,

а также движимого и недвижимого имущества, предназначенного для

обеспечения работы персонала, обслуживающего объекты теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения.

Статьей 15 Закона о защите конкуренции установлен запрет на ограничивающие конкуренцию акты и действия (бездействие) федеральных органов исполнительной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, иных осуществляющих функции указанных органов или организаций, участвующих в предоставлении государственных или муниципальных услуг, а также государственных внебюджетных фондов, Центрального банка Российской Федерации, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия).

Из объяснений, представленных Администрацией города Муравленко (исх. от 25.06.2015 № 101-01-03/1350), следует.

Между муниципальным унитарным предприятием «Муравленковские коммунальные системы» и АО «Ямалкоммунэнерго» по итогам проведенных аукционов были заключены договоры аренды движимого и недвижимого имущества от 29.01.2013 №№ 21-13/д, 22-13/д, 23-13/д, 24-13/д.

По окончании срока действия указанных договоров аренды между МУП «МКС» и АО «Ямалкоммунэнерго» были заключены договоры аренды от 30.05.2014 №№ 41-14/д, 42-14/д, 43-14/д, 44-14/д сроком на 11 месяцев. Дополнительным соглашением от 19.12.2014, на основании заявления арендатора, стороны изменили срок действия указанных договоров аренды и определили срок их действия по 21.12.2014 включительно.

Таким образом, договоры аренды от 22.12.2014 №№ 92-14/д, 93-14/д, 94-14/д, 95-14/д, заключены по истечении срока действия договоров аренды от 30.05.2014 №№ 41-14/д, 42-14/д, 43-14/д, 44-14/д.

Управлением муниципального имущества Администрации города Муравленко было дано согласие на заключение вышеуказанных договоров аренды.

В соответствии с пунктом 9 ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) по истечении срока договора аренды, указанного в частях 1 и 3 настоящей статьи, заключение такого договора на новый срок с арендатором, надлежащим образом исполнившим свои обязанности, осуществляется без проведения конкурса, аукциона, если иное не установлено договором и срок действия договора не ограничен законодательством Российской Федерации, при одновременном соблюдении следующих условий:

- 1) размер арендной платы определяется по результатам оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, если иное не установлено другим законодательством Российской Федерации;
- 2) минимальный срок, на который перезаключается договор аренды, должен

составлять не менее чем три года. Срок может быть уменьшен только на основании заявления арендатора.

Администрация сообщает, что вышеуказанные условия, установленные указанной нормой Закона о защите конкуренции, были соблюдены МУП «МКС»: произведена оценка рыночной стоимости объекта, срок договоров аренды был установлен 11 месяцев, на основании заявления арендатора – АО «Ямалкоммунэнерго».

Администрация обращает внимание, что прокуратурой ЯНАО направлены иски о признании ничтожными договоров аренды, заключенных между МУП «МКС» и АО «Ямалкоммунэнерго» (дела №№ А81-2653/2015, А81-2654/2015, А81-2652/2015).

В связи с тем, что рассмотрение указанных исковых заявлений имеет значение для рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства, Администрация считает необходимым приостановить рассмотрение дела № 03-01/15/07-2015, до рассмотрения исковых заявлений Прокуратуры ЯНАО в Арбитражном суде ЯНАО.

Комиссия отклоняет доводы администрации о целесообразности приостановки рассмотрения дела № 03-01/15/07-2015, до рассмотрения исковых заявлений Прокуратуры ЯНАО в Арбитражном суде ЯНАО.

Между тем, рассмотрев доводы администрации относительно того, что договоры аренды от 22.12.2014 №№ 92-14/д, 93-14/д, 94-14/д, 95-14/д, заключены по истечении срока действия договоров аренды от 30.05.2014 №№ 41-14/д, 42-14/д, 43-14/д, 44-14/д, так как ранее Дополнительным соглашением от 19.12.2014, на основании заявления арендатора, МУП «МКС» и АО «Ямалкоммунэнерго» изменили срок действия договоров аренды от 30.05.2014 №№ 41-14/д, 42-14/д, 43-14/д, 44-14/д и определили срок их действия по 21.12.2014 включительно, Комиссия антимонопольного органа приходит к выводу об их несостоятельности.

Отсутствие вышеуказанных документов при проверке, осуществленной прокуратурой города Муравленко, отсутствие документально обоснованных причин изменения сроков действия договоров аренды от 30.05.2014 №№ 41-14/д, 42-14/д, 43-14/д, 44-14/д, указывает, по мнению Комиссии антимонопольного органа на верность доводов прокуратуры города Муравленко относительно того, что действия Управления муниципальным имуществом администрации города Муравленко, МУП «МКС» и АО «Ямалкоммунэнерго» были направлены, прежде всего, на затягивание на как можно более длительный срок исполнения обязанности органа местного самоуправления – Администрации города Муравленко, в лице управления муниципальным имуществом, проведение торгов на право заключения концессионного соглашения и оформления права владения и (или) пользования объектами коммунального комплекса только с победителем торгов.

Передача прав на объекты коммунального комплекса хозяйствующим субъектам без проведения торгов препятствует развитию конкуренции, ущемляет интересы хозяйствующих субъектов, желающих получить такие права на государственное или муниципальное имущество, и интересы потребителей услуг предприятий коммунальной инфраструктуры.

В соответствии с частью 1 статьи 28.1 Федерального закона N 190-ФЗ "О теплоснабжении" передача прав владения и (или) пользования объектами теплоснабжения, находящимися в государственной или муниципальной собственности, осуществляется только по договорам их аренды, которые заключаются в соответствии с требованиями гражданского [законодательства](#), антимонопольного [законодательства](#) Российской Федерации и принятых в соответствии с ними иных нормативных правовых актов Российской Федерации с учетом предусмотренных настоящим Федеральным законом особенностей, или по концессионным соглашениям, заключенным в соответствии с требованиями [законодательства](#) Российской Федерации о концессионных соглашениях, за исключением предусмотренных [законодательством](#) Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве) и [законодательством](#) Российской Федерации о приватизации случаев передачи прав на такие объекты.

Комиссия квалифицирует действия Администрации города Муравленко, в лице управления муниципальным имуществом, выразившиеся в даче согласия (исх. от 19.12.2014 № 11/2739) МУП «МКС» на совершение крупной сделки: сдачу в аренду движимого и недвижимого имущества без проведения торгов путем заключения договоров с прежним арендатором на тех же условиях на тот же срок (11 месяцев) в порядке части 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции:

- объекты теплоснабжения,
- объекты водоснабжения,
- объекты водоотведения,

а также движимого и недвижимого имущества, предназначенного для обеспечения работы персонала, обслуживающего объекты теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения,

как нарушение части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, имеющее своим результатом неправомерную передачу объектов коммунального комплекса, находящихся в муниципальной собственности, без проведения торгов хозяйствующему субъекту - АО «Ямалкоммунэнерго», в лице директора филиала в г. Муравленко «Тепло» на тех же условиях на тот же срок (11 месяцев), до истечения срока действия ранее заключенных договоров аренды от 30.05.2014 №№ 41-14/д, 42-14/д, 43-14/д, 44-14/д.

В соответствии с п. 2 ст. 22 Закона о защите конкуренции, антимонопольный орган обеспечивает государственный контроль за соблюдением антимонопольного законодательства и принимает меры по прекращению выявленных нарушений антимонопольного законодательства.

На основании п. 3 ч. 1 ст. 23 антимонопольный орган принимает решения и выдает органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам и организациям обязательные для исполнения предписания, в том числе о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции.

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст. 23, ч.ч. 1, 2 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, ст.ст. 49, 50 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Ямало-Ненецкого УФАС России по рассмотрению дела о

нарушении антимонопольного законодательства

РЕШИЛА:

1. Признать Администрацию города Муравленко, в лице Управления муниципального имущества, нарушившей ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции, в части осуществления органами местного самоуправления действий (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, а именно: дача согласия МУП «Муравленковские коммунальные системы» на совершение крупной сделки – сдача в аренду движимого и недвижимого имущества без проведения торгов путем заключения договоров с прежним арендатором (АО «Ямалкоммунэнерго», в лице директора филиала в г. Муравленко «Тепло») на тех же условиях на тот же срок (11 месяцев), до истечения срока действия ранее заключенных договоров аренды от 30.05.2014 №№ 41-14/д, 42-14/д, 43-14/д, 44-14/д.
2. Выдать Администрации города Муравленко, в лице Управления муниципального имущества, предписание о прекращении нарушений антимонопольного законодательства и совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции.
3. Должностному лицу Ямало-Ненецкого УФАС России рассмотреть вопрос о возбуждении административного производства в отношении должностного лица Управления муниципального имущества Администрацию города Муравленко по ч. 1 ст. 14.9 КоАП РФ.

Решение антимонопольного органа может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня принятия. Дата изготовления решения в полном объеме считается датой принятия решения.

Председатель Комиссии

Члены Комиссии

ПРЕДПИСАНИЕ № 03-01/15/07-2015

16 июля 2015 года

г. Салехард

Предписание оглашено 16.07.2015.

Предписание изготовлено в полном объеме 24.07.2015 года.

Комиссия Ямало-Ненецкого УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия) в составе:

<...>,

руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), на основании своего решения от 16.07.2015 по делу № 03-01/15/07-2015 о нарушении Администрацией города Муравленко, в лице Управления муниципального имущества, ч. 1 ст. 15 Федерального закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в части осуществления органами местного самоуправления действий (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, а именно: дача согласия МУП «Муравленковские коммунальные системы» на совершение крупной сделки – сдача в аренду движимого и недвижимого имущества без проведения торгов путем заключения договоров с прежним арендатором (АО «Ямалкоммунэнерго», в лице директора филиала в г. Муравленко «Тепло») на тех же условиях на тот же срок (11 месяцев), до истечения срока действия ранее заключенных договоров аренды от 30.05.2014 №№ 41-14/д, 42-14/д, 43-14/д, 44-14/д,

#### ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Администрации города Муравленко, в лице Управления муниципального имущества, прекратить нарушение части 1 статьи 15 Федерального закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции» и обеспечить осуществление мероприятий, направленных на проведение конкурсных и иных процедур на право заключения договоров владения и (или) пользования муниципальным имуществом коммунального назначения.

В этих целях:

Администрации города Муравленко, в лице Управления муниципального имущества, как собственнику муниципального имущества, от которого получение согласия на совершение сделок является обязательным, довести до сведения МУП «МКС» информацию о необходимости расторжения договоров аренды движимого и недвижимого имущества от 22.12.2014 №№ 92-14/д, 93-14/д, 94-14/д, 95-14/д с хозяйствующим субъектом - АО «Ямалкоммунэнерго» и проведении конкурсных и иных процедур на право заключения договоров владения и (или) пользования муниципальным имуществом коммунального назначения, закрепленным на праве хозяйственного ведения за МУП «Муравленковские коммунальные системы», в том числе:

- недвижимого и движимого имущества МУП «МКС», предназначенного для обеспечения населения города и прочих абонентов водоснабжением;
- недвижимого и движимого имущества МУП «МКС», предназначенного для обеспечения населения города и прочих абонентов услугами водоотведения;
- недвижимого и движимого имущества МУП «МКС», предназначенного для обеспечения населения города и прочих абонентов тепловой энергией;
- недвижимого и движимого имущества МУП «МКС», предназначенного для обеспечения работы персонала, обслуживающего объекты теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения.

(в том числе по оценке и регистрации имущества) в соответствии с Федеральными

законами от 21.07.2005 N 115-ФЗ "О концессионных соглашениях", от 27.10.2010 N 190-ФЗ "О теплоснабжении" и от 07.12.2011 N 416-ФЗ "О водоснабжении и водоотведении" и провести соответствующие процедуры, переданного МУП «МКС» по договорам аренды движимого и недвижимого имущества от 22.12.2014 №№ 92-14/д, 93-14/д, 94-14/д, 95-14/д хозяйствующему субъекту - АО «Ямалкоммунэнерго».

Срок выполнения предписания: **20.08.2015.**

О выполнении настоящего Предписания сообщить в срок **до 01.09.2015 года**, представив в Ямало-Ненецкое УФАС России документы, подтверждающие его исполнение.

Предписание может быть обжаловано в арбитражный суд Ямало-Ненецкого автономного округа в течение трех месяцев со дня его вынесения.

Примечание:

За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа частью 2.6. статьи 19.5. Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.

Председатель Комиссии

Члены Комиссии