г. Благовещенск

Резолютивная часть решения оглашена **«27» сентября 2011 г.**

В полном объеме решение изготовлено **«03» октября 2011 г.**

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Амурской области (далее – Амурское УФАС России) по рассмотрению дел о нарушении антимонопольного законодательства в составе: Председателя Комиссии <…> - заместителя руководителя управления, членов комиссии <…> - начальника отдела антимонопольного контроля и контроля органов власти, <…> - главного специалиста-эксперта отдела антимонопольного контроля и контроля органов власти, <…> - старшего государственного инспектора отдела антимонопольного контроля и контроля органов власти,

рассмотрев 27.09.2011 дело № А-15/49 2011, возбужденное в отношении Администрации Чигиринского сельсовета Благовещенского района по признакам нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона РФ от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции), выраженного в издании распоряжения от 02.05.2010 № 29 о передаче муниципального имущества (скважина № 2235 с водонапорной башней) в субаренду без проведения конкурсных процедур в целях заключения договора субаренды муниципального имущества с ИП <…>,

УСТАНОВИЛА:

В Амурское УФАС России 11.07.2011 поступило заявление жителей с. Чигири на действия ИП **<…>**, выраженные, по мнению заявителей, в установлении необоснованно высоких тарифах на привозную воду в размере 204,60 руб./куб.м.

В рамках осуществления государственного контроля соблюдения антимонопольного законодательства и по результатам проверки представленных сведений и документов, приказом Амурского УФАС России от 04.08.2011 № 246 (в редакции приказов Амурского УФАС России от 29.08.2011 № 287, от 26.09.2011 № 318) в соответствии с частью 4 статьи 44 Закона о защите конкуренции возбуждено дело № А-15/49 2011 и создана Комиссия для рассмотрения дела по признакам нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции (далее – Комиссия).

На заседание Комиссии явились: - от ответчика - **<…>**, доверенность от 18.08.2011, от заинтересованного лица – ИП **<…>** - **<…>**, доверенность от 26.07.2010 № 8384. Не явились: заявитель – **<…>**, уведомлена 06.09.2011 (почтовое уведомление № 67502341959801); заинтересованное лицо - ООО «Управляющая компания Жилкомфорт», сведения об уведомлении отсутствуют.

Комиссией принято решение рассматривать дело в отсутствие не явившихся лиц.

В заявлении жителей с. Чигири – **<…>**, **<…>**, **<…>**, **<…>**, **<…>**, **<…>**, **<…>**, **<…>**, **<…>**, **<…>**, **<…>** указано, что тарифы на привозную воду в с. Чигири необоснованно завышены и составляют 204 рубля 60 копеек за 1 куб.м. воды. Договоров на подвоз жители не заключали. Талоны на воду приобретаются у ИП **<…>** Водонапорная башня находится в собственности ИП **<…>** В г. Благовещенске в период с 01.01.2009 по 31.12.2011 стоимость 1 куб.м. составляет 10,54 рублей.

Администрация Чигиринского сельсовета Благовещенского района письмом от 27.07.2011 № 368 пояснила, что на территории с. Чигири находятся четыре артезианские скважины для централизованного обеспечения потребителей питьевой водой и одна в с. Игнатьево. Для подвоза частному сектору используется скважина № 2235 с водонапорной скважиной. 07.05.2009 протоколом № 3 открытого конкурса на право заключения договора аренды скважин и водопроводных сетей, находящихся в муниципальной собственности Чигиринского сельсовета скважина № 2235 передана по договору аренды от 18.05.2009 № 3-845/09 ООО «Управляющая компания «Жилкомфорт». Действие договора с 18.05.2009 по 17.05.2014. На основании распоряжения № 29 от 0205.2010 главы Чигиринского сельсовета 11.06.2011 ООО «Управляющая компания «Жилкомфорт» передало скважину в субаренду ИП <…> Действие договора субаренды с 11.06.2010 по 10.06.2013, договор зарегистрирован. ИП <…> сделан капитальный ремонт объекта. Тариф на подвоз воды в течение трех лет не менялся.

Письмом от 22.08.2011 № 404 Администрация Чигиринского сельсовета Благовещенского района пояснила, что положения ст. 17.1 Закона о защите конкуренции не регламентируют порядок сдачи государственного или муниципального имущества в субаренду хозяйствующими субъектами, арендующими соответствующее имущество. Заключение договора субаренды осуществляется арендатором в общем порядке в соответствии с ч. 2 ст. 615 Гражданского кодекса Российской Федерации, если договором аренды не установлено иное. Администрацией Чигиринского сельсовета приняты во внимание нарушения Закона о защите конкуренции и разработаны документы на передачу муниципального имущества – скважины № 2235 с водонапорной башней на основании открытого конкурса в соответствии с Приказом ФАС России от 10.02.2010 № 67.

В ходе заседания Комиссии представитель Администрации Чигиринского сельсовета Благовещенского района пояснила, что 07.05.2009 на территории администрации Чигиринского сельсовета состоялся открытый конкурс на право передачи в аренду котельных и сетей теплоснабжения, а также скважин и сетей водоснабжения. По лоту номер <...> был единственный участник, с которым заключен договор аренды – ООО «Управляющая компания «Жилкомфорт». На тот момент оно осуществляло также деятельность по управлению домами. Данное предприятие в течение года осуществляло свою деятельность, затем практически прекратило свою деятельность, отказалось от управления многоквартирными домами, работники были уволены, имущество практически все было передано обратно. Поэтому администрацией был принят нормативный акт. Распоряжением передали в субаренду индивидуальному предпринимателю, поскольку жизнеобеспечение поселения остановить невозможно, вода возится регулярно в течение всего светового дня. Так как на сегодняшний день у администрации нет автотранспорта для осуществления подвоза воды, создается препятствие для оказания данной услуги. Как индивидуальный предприниматель <…> относится к

субъектам малого бизнеса, скважина предпринимателем приведена в удовлетворительное состояние в отличие от остальных четырех, которые требуют ремонта. <…> платила арендную плату ежемесячно, добросовестно осуществляла свои обязанности. Ее транспорт в удовлетворительном состоянии, полностью благоустроена территория, сделаны новые помещения, где находится диспетчер.

На вопросы Комиссии представитель Администрации Чигиринского сельсовета Благовещенского района пояснила, что порядок передачи муниципального имущества в аренду был известен, но не в части субаренды. Распоряжение в настоящее время отменено, имеются акты возврата имущества из субаренды. На сегодняшний день имущество передано <…> на месяц, до решения вопроса по предоставлению преференции. У муниципалитета отсутствует транспорт для подвоза воды. Управляющая компания фактически прекратила свою деятельность на территории поселения. Новый конкурс не объявлялся, поскольку <…> вложила средства в имущество, у нее имеется транспорт для подвоза воды, в связи с этим обратились за предоставлением ей преференции. На территории имеются иные скважины, которые требуют капитального ремонта, одна из них фактически не работает.

ИП <…> письмом от 22.07.2011 пояснила, что заключила 11.06.2011 с ООО «Управляющая компания «Жилкомфорт» договор субаренды, который был зарегистрирован Управлении Росреестра по Амурской области, затем получена лицензия на недропользование. На основании договора и лицензии осуществляется нецентрализованный подвоз населению с. Чигири по тарифам, утвержденным постановлением и.о. главы Чигиринского сельсовета от 0112.2010 № 262. За счет личных средств был произведен ремонт здания диспетчерской и насосной, полная модернизация сетей. Обязательства по субаренде выполняются в полном объеме, жалоб от населения не поступало.

Представитель ИП <…> – <…> пояснил, что договор субаренды расторгнут 20 сентября. В связи с вложением денежных средств в муниципальное имущество, просит предоставить преференцию. На территории Чигиринского сельсовета имеется 5 скважин, одна из которых у предпринимателя. Остальные в неудовлетворительном состоянии. Эти скважины фактически никто не хочет принимать.

Комиссия Амурского УФАС России, заслушав пояснения представителей Администрации Чигиринского сельского совета Благовещенского района, ИП <…>, исследовав представленные в материалы дела сведения и документы, установила следующее.

В с. Чигири скважина № 2235 с водонапорной башней является объектом коммунальной инфраструктуры находящимся в собственности муниципального образования Чигиринский сельсовет (свидетельство о регистрации права от 29.04.2010 серии 28 АА № 434068) и предназначена для обеспечения Чигиринского поселения водой.

18.05.2009 Администрацией Чигиринского сельсовета Благовещенского района в лице главы администрации <…> заключен договор аренды муниципального имущества (скважина № 2235 с водонапорной башней) № 3-845/09 с ООО «Управляющая компания Жилкомфорт» в лице директора <…> сроком до 17.05.2014. Указанный договор заключен по результатам открытого конкурса на

право заключения договора аренды скважин и сетей водоснабжения, находящихся в муниципальной собственности Благовещенского района (протокол от 07.05.2009 № 3).

Пунктом 2.3 договора от 18.05.2009 № 3-845/09 предусмотрено, что передача имущества в аренду не влечет за собой перехода права собственности на это имущество.

ООО «Управляющая компания Жилкомфорт» на основании договора аренды муниципального имущества от 18.05.2009 № 3-845/09 до 11.06.2010 осуществляло деятельность по эксплуатации объектов коммунальной инфраструктуры, предназначенных для обеспечения Чигиринского сельского поселения водой.

11.06.2010 Администрацией Чигиринского сельсовета Благовещенского района в лице главы администрации <…>, ООО «Управляющая компания Жилкомфорт» в лице директора <…> и ИП <…> заключен договор субаренды муниципального имущества.

В соответствии с указанным договором Арендатор - ООО «Управляющая компания Жилкомфорт» в лице директора <…> передал муниципальное имущество (скважина № 2235 с водонапорной башней) в субаренду ИП <…>.

Согласно указанного договора и акта приема-передачи от 11.05.2010 муниципальное имущество - скважина № 2235 с водонапорной башней передано ИП <…> без проведения конкурсных процедур.

Пунктом 1.3 договора субаренды от 11.06.2010 предусмотрено, что арендованное имущество переходит в собственность Субарендатора (ИП <…>) по истечении срока субаренды или до его истечения при условии внесения Субарендатором всей обусловленной договором выкупной цены и заключения договора купли-продажи муниципального имущества.

Договор субаренды от 11.06.2010 заключен на основании распоряжения главы Администрации Чигиринского сельсовета Благовещенского района <…> от 02.05.2010 № 29. В данном распоряжении отражено – передать в субаренду муниципальное имущество - скважину № 2235, расположенную в с. Чигири, район фермы КРС квартал № 39, участок № 40.

В соответствии с ч. 1 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции заключение договоров аренды, 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.

Согласно ч. 2 ст. 615 Гражданского кодекса Российской Федерации арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, если иное не установлено настоящим

Кодексом, другим законом или иными правовыми актами. К договорам субаренды применяются правила о договорах аренды, если иное не установлено законом или иными правовыми актами.

Статьей 17.1 Закона о защите конкуренции закреплено общее правило о порядке заключения договоров аренды в отношении государственного или муниципального имущества - по результатам проведения конкурсов или аукционов. Из данного общего правила статьей 17.1 Закона о защите конкуренции предусмотрены исключения. Заключение договора субаренды не отнесено к числу исключений, предусмотренных статьей 17.1 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с п. 1 ст. 422 Гражданского кодекса Российской Федерации договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения.

Следовательно, заключение договора субаренды в отношении муниципального имущества также должно осуществляться в порядке, установленном статьей 17.1 Закона о защите конкуренции.

Вместе с тем, заключение договора субаренды муниципального имущества на основании правового акта органа местного самоуправления возможно в соответствии со ст. 19 Закона о защите конкуренции путем предоставления муниципальной преференции с согласия антимонопольного органа в порядке, предусмотренном ст. 20 названного закона.

Однако доказательства того, что договор субаренды от 10.06.2011 заключен с ИП <…> на основании распоряжения от 02.05.2010 № 29 путем предоставления Администрацией Чигиринского сельского совета Благовещенского района муниципальной преференции с согласия Амурского УФАС России в порядке, предусмотренном ст. 20 Закона о защите конкуренции, в Амурское УФАС России не представлены.

В результате действий Администрации Чигиринского сельского совета Благовещенского района по предоставлению муниципального имущества (скважины № 2235 с водонапорной башней) ИП <…> без проведения торгов на основании муниципального акта – распоряжения от 02.05.2010 № 29, индивидуальному предпринимателю в нарушение требований ст. 19, ст. 20 Закона о защите конкуренции предоставлено преимущество в праве пользования указанным муниципальным имуществом по сравнению с потенциальными участниками торгов на право пользование имуществом или лицами, претендующими на предоставление муниципальной преференции, что привело к устранению конкуренции.

В соответствии с ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям, 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).

Таким образом, Комиссия приходит к выводу о наличии в действиях Администрации Чигиринского сельского совета Благовещенского района по изданию распоряжения от 02.05.2010 № 29 о передаче муниципального имущества (скважина № 2235 с водонапорной башней) в субаренду без проведения конкурсных процедур в целях заключения договора субаренды муниципального имущества с ИП <…>, нарушения ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции.

В ходе заседания Комиссии ответчиком представлены в материалы дела копия распоряжения Администрации Чигиринского сельского совета Благовещенского района от 19.09.2011 № 39 «О расторжении договора аренды и субаренды муниципального имущества (скважины № 2235)», согласно которому принято решение о расторжении договора аренды муниципального имущества № 3-845/09, договора субаренды от 11.06.2011.

Ответчиком представлены также в копиях: уведомления от 19.09.2011 № 468 в адрес ООО «Управляющая компания Жилкомфорт» и от 19.09.20111 № 469 в адрес ИП <…> о расторжении договоров аренды и субаренды, соответственно; копия дополнительного соглашения от 19.09.2011 к договору аренды от 18.05.2009 № 3-845/09 о расторжении указанного договора с приложением акта-приема передачи имущества от 19.09.2011; копия дополнительного соглашения от 19.09.2011 к договору субаренды от 11.06.2010 расторжении указанного договора с приложением акта-приема передачи имущества от 19.09.2011; копию распоряжения Администрации Чигиринского сельского совета Благовещенского района от 19.09.2011 № 40 «О передаче муниципального имущества в аренду», согласно которому принято решение о заключении договора аренды муниципального имущества – скважины № 2235 с ИП <…> на срок с 20.09.2011 по 19.10.2011; копию договора аренды муниципального имущества от 20.09.2011, заключенного между Администрацией Чигиринского сельского совета Благовещенского района и ИП <…> в отношении муниципального имущества – скважины № 2235 на срок с 20.09.2011 по 19.10.2011 с приложением акта приема-передачи имущества от 20.09.2011.

Исследовав представленные Администрацией Чигиринского сельского совета Благовещенского района в материалы дела дополнительные документы, Комиссия приходит к выводу, что Администрацией Чигиринского сельского совета Благовещенского района предприняты меры по устранению нарушения ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции путем издания распоряжения от 19.09.2011 № 39 «О расторжении договора аренды и субаренды муниципального имущества (скважины № 2235)», а также расторжения договора субаренды от 11.06.2010, заключенного с ИП <…>.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Амурского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать действия Администрации Чигиринского сельсовета

Благовещенского района, выраженные в издании распоряжения от 02.05.2010 № 29 о передаче муниципального имущества (скважина № 2235 с водонапорной башней) в субаренду без проведения конкурсных процедур в целях заключения договора субаренды муниципального имущества с ИП <…>, нарушающими часть 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. Прекратить производство по делу в отношении Администрации Чигиринского сельсовета Благовещенского района в связи с добровольным устранением нарушения.

Решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трёх месяцев со дня его принятия.

Председатель комиссии <…>

Члены комиссии: <…>

<…>

<…>