



признаков нарушения требований антимонопольного законодательства при заключении договоров аренды в отношении муниципального имущества приказом Кемеровского УФАС России от 15.08.2013 г. № 225 было возбуждено дело № 75/А-17.1-2013 по признакам нарушения администрацией Николаевского сельского поселения части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции, выразившегося в предоставлении в аренду ООО «ЖКУ Мариинского района» муниципального имущества, предназначенного для организации обслуживания сетей тепло- и водоснабжения на территории Николаевского сельского поселения, без проведения торгов, создана комиссия по рассмотрению данного дела.

Определением от 19.08.2013 г. дело № 75/А-17.1-2013 о нарушении антимонопольного законодательства было назначено к рассмотрению на 10.10.2013 г. на 10 часов 30 минут.

24.09.2013 в адрес Кемеровского УФАС России поступили письменные пояснения от администрации Николаевского сельского поселения (исх. от 19.09.2013 № 129). Согласно данным пояснениям дополнительные соглашения № 08 от 01.01.2012, от 01.01.2013 к договору аренды от 12.01.2009 г. № 2/2009 были заключены с ООО «ЖКУ Мариинского района» на основании статьи 617 Гражданского кодекса Российской Федерации, части 4 статьи 53 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции.

В назначенное в определении от 19.08.2013 г. о назначении рассмотрения дела № 75/А-17.1-2013 о нарушении антимонопольного законодательства к рассмотрению время представители администрации Николаевского сельского поселения, ООО «ЖКУ Мариинского района», извещенные надлежащим образом не явились, направив ходатайства о рассмотрении дела № 75/А-17.1-2013 о нарушении антимонопольного законодательства в отсутствие представителей.

Указанные ходатайства были удовлетворены.

Руководствуясь частью 2 статьи 45 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Кемеровского УФАС России посчитала возможным рассмотреть дело № 75/А-17.1-2013 о нарушении антимонопольного законодательства в отсутствие лиц, участвующих в деле № 75/А-17.1-2013.

Изучив материалы дела № 75/А-17.1-2013 о нарушении антимонопольного законодательства, Комиссия Кемеровского УФАС России установила следующее:

12.01.2009 г. между КУМИ Мариинского района и ООО «ЖКУ Мариинского района» был заключен договор № 2/2009 аренды имущества, находящегося в муниципальной собственности Мариинского района. Срок действия данного договора установлен сторонами до 31.12.2009 г.

Согласно перечню имущества, указанному в приложении № 1 к договору от 12.01.2009 г. № 2/2009, ООО «ЖКУ Мариинского района» переданы тепловые сети, котельные и иные объекты теплоснабжения 11-ти сельских поселений Мариинского муниципального района, а также другие объекты, находящиеся в муниципальной собственности Мариинского муниципального района.

Установлено, что всего передано ООО «ЖКУ Мариинского района» по указанному

выше договору аренды 83 объекта муниципальной собственности, балансовой стоимостью 12 724 526, 46 руб.

16.02.2009 г. по акту приема – передачи имущества, во исполнение распоряжения Коллегии Администрации Кемеровской области от 16.02.2009 № 124-р «Об утверждении перечня муниципального имущества Мариинского муниципального района, подлежащего передаче в муниципальную собственность Николаевского сельского поселения», из муниципальной собственности Мариинского муниципального района в муниципальную собственность Николаевского сельского поселения было передано, в том числе, муниципальное имущество, используемое в целях организации тепло- и водоснабжения на территории данного сельского поселения.

01.01.2012 г. между администрацией Николаевского сельского поселения и ООО «ЖКУ Мариинского района» было подписано дополнительное соглашение № 08 к договору аренды от 12.01.2009 г. № 2/2009, согласно которому срок действия договора, заключенного 12.01.2009 г., был продлен до 31.12.2012 г.

Дополнительным соглашением № 08 от 01.01.2013 г. к договору аренды от 12.01.2009 г. № 2/2009, подписанным между администрацией Таежно-Михайловского сельского поселения и ООО «ЖКУ Мариинского района», срок действия договора, заключенного 12.01.2009 г., был продлен до 31.12.2013 г.

Согласно приложению № 1 к дополнительным соглашениям № 08 от 01.01.2012, от 01.01.2013 перечень имущества (предмет соглашения) состоит из 6-ти объектов, переданных на баланс Николаевского сельского поселения 16.02.2009 г. распоряжением Коллегии Администрации Кемеровской области № 124-р.

Согласно части 1 статьи 447 Гражданского кодекса Российской Федерации договор, если иное не вытекает из его существа, может быть заключен путем проведения торгов; договор заключается с лицом, выигравшим торги.

Статьей 422 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения.

Согласно статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества (далее - договоры), может быть осуществлено только по результатам проведения торгов, за исключением установленных в [частях 1, 3.1](#) и [9 статьи 17.1](#) Закона о защите конкуренции случаев.

Пунктами 1 и 3 статьи 420 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что договором признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей; к обязательствам, возникшим из договора, применяются общие положения об обязательствах (статьи 307 - 419).

Договор аренды является соглашением сторон об установлении прав

арендатора в отношении имущества арендодателя, определенного договором аренды, которое арендодатель обязан передать арендатору и которым арендатор вправе владеть и пользоваться. На имущество, соглашение о передаче которого арендатору во владение и пользование не содержится в договоре аренды, права у арендатора не возникают.

В соответствии с пунктом 1 статьи 453 Гражданского кодекса Российской Федерации при изменении договора обязательства сторон сохраняются в измененном виде.

Таким образом, соглашение об изменении договора аренды муниципального имущества, содержащее положения об изменении объекта аренды (расширяющего, сужающего перечень арендуемого имущества), является соглашением арендатора и арендодателя об изменении обязательств сторон.

Следовательно, такое соглашение об изменении договора аренды по своей юридической природе является договором аренды, предусматривающим переход прав владения и пользования в отношении муниципального имущества, и в соответствии с частью 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» не может быть заключено иначе как по результатам проведения конкурса или аукциона на право заключения такого договора.

Таким образом, дополнительные соглашения № 08 от 01.01.2012, от 01.01.2013 к договору аренды от 12.01.2009 г. № 2/2009 были заключены администрацией Николаевского сельского поселения с ООО «ЖКУ Мариинского района» в нарушение требований части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» без проведения торгов.

Комиссия по рассмотрению дела № 75/А-17.1-2013 о нарушении антимонопольного законодательства не может согласиться с доводом администрации Николаевского сельского поселения о том, что дополнительные соглашения № 08 от 01.01.2012, от 01.01.2013 к договору аренды от 12.01.2009 г. были заключены на основании статьи 617 Гражданского кодекса Российской Федерации, части 4 статьи 53 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» ввиду следующего:

Согласно части 1 статьи 617 Гражданского кодекса Российской Федерации переход права собственности (хозяйственного ведения, оперативного управления, пожизненного наследуемого владения) на сданное в аренду имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора аренды.

В соответствии с частью 4 статьи 53 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (в ред., действовавшей на момент заключения спорного договора) до 1 июля 2015 года разрешается заключение на новый срок без проведения конкурсов или аукционов договоров аренды, указанных в [частях 1 и 3 статьи 17.1](#) настоящего Федерального закона и заключенных до 1 июля 2008 года с субъектами малого или среднего предпринимательства, за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства, указанных в [части 3 статьи 14](#) Федерального закона от 24 июля 2007 года № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», и субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих добычу и переработку полезных ископаемых (кроме общераспространенных полезных ископаемых), при

условии отсутствия на момент заключения такого договора аренды на новый срок оснований для его досрочного расторжения, предусмотренных гражданским законодательством. При этом заключение предусмотренных настоящей частью договоров аренды возможно на срок не более чем до 1 июля 2015 года.

Комиссией установлено, что дополнительные соглашения № 08 от 01.01.2012, от 01.01.2013 не могли быть заключены с ООО «ЖКУ Мариинского района» на основании указанных выше норм права, так как по договору аренды от 12.09.2009г. № 2/2009 комитетом по управлению муниципальным имуществом Мариинского муниципального района в пользование ООО «ЖКУ Мариинского района» было передано 83 объекта, расположенных на всей территории Мариинского муниципального района (в том числе и на территории Николаевского сельского поселения), стоимостью 12 724 526, 46 руб., так как по дополнительным соглашениям № 08 от 01.01.2012, от 01.01.2013 было передано 6 - объектов недвижимого имущества, расположенного исключительно на территории Николаевского сельского поселения.

Таким образом, заключение дополнительных соглашений № 08 от 01.01.2012, от 01.01.2013 без проведения торгов является нарушением требований, предусмотренных частью 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», поскольку существенные условия, согласованные сторонами в момент заключения первоначальных договоров, были изменены.

Следствием отказа администрации Николаевского сельского поселения от проведения торгов, обязанность проведения которых предусмотрена частью 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», явилось нарушение прав и законных интересов потенциальных арендаторов муниципального имущества, а также ограничение конкуренции, что выразилось в исключении возможности соперничества (состоятельности) хозяйствующих субъектов, осуществляющих деятельность, приносящую им доход.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, пунктом 1 части 1 статьи 48, статьей 49 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Кемеровского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства

РЕШИЛА:

1. Признать администрацию Николаевского сельского поселения нарушившей часть 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».
2. Выдать администрации Николаевского сельского поселения предписание о совершении действий, направленных на прекращение нарушения антимонопольного законодательства.

Председатель Комиссии:

С.В. Стельмах

Члены Комиссии: Отпуск, приказ № 182-о от 02.10.2013 А.С. Лисина

Ю.А. Полякова

М.Г. Саврасов

Д.С. Юканкин

Настоящее решение может быть обжаловано в Арбитражный суд Кемеровской области в течение трех месяцев с момента вынесения решения.