

РЕШЕНИЕ

г.Петрозаводск

Резолютивная часть решения оглашена 25 мая 2011 года.

В полном объеме решение изготовлено 30 мая 2011 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Карелия (Карельского УФАС России) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Шкарупа С.А. – заместитель руководителя Карельского УФАС России, Председатель Комиссии;
– начальник отдела контроля органов власти Карельского УФАС России, член Комиссии;
– ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти Карельского УФАС России, член Комиссии;

рассмотрев дело №05-13/09-2011, возбужденное по признакам нарушения Унитарным муниципальным предприятием «Отдел архитектуры и градостроительства Прионежского района» ... части 1 статьи 15 и части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - ФЗ «О защите конкуренции»), Администрацией Прионежского муниципального района .. части 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

Все лица надлежащим образом уведомлены о дате и месте рассмотрения дела № 05-13/09-2011 о нарушении антимонопольного законодательства.

От общества с ограниченной ответственностью «Первая специализированная организация «Государственный заказ» (далее – ООО «ПСО «Госзаказ») поступило ходатайство от 19.05.2011 № 190511-2 о переносе даты рассмотрения дела на срок после 03.06.2011 в связи с убытием представителя из г. Петрозаводска. Документы,

подтверждающие полномочия представителя ООО «ПСО «Госзаказ», его нахождение вне г. Петрозаводска не представлены.

Рассмотрев документы, свидетельствующие о получении участвующими в деле лицами определения Карельского УФАС России «Об отложении рассмотрения дела № 05-13/09-2011 о рассмотрении антимонопольного законодательства», вышеуказанное ходатайство ООО «ПСО «Госзаказ», на основании части 2 статьи 45 ФЗ «О защите конкуренции» Комиссия Карельского УФАС России приняла решение о рассмотрении дела № 05-13/09-2011 в отсутствие представителей Унитарного муниципального предприятия «Отдел архитектуры и градостроительства Прионежского района», Администрации Прионежского муниципального района и ООО «ПСО «Госзаказ».

Основанием для возбуждения и рассмотрения дела № 05-13/09-2011 о нарушении антимонопольного законодательства явилось обнаружение Карельским УФАС России признаков нарушения Унитарным муниципальным предприятием «Отдел архитектуры и градостроительства Прионежского района» (далее также УМП «Отдел архитектуры и градостроительства Прионежского района») части 1 статьи 15 и части 1 статьи 17 ФЗ «О защите конкуренции» в рамках осуществления на основании статьи 22 ФЗ «О защите конкуренции» государственного контроля за соблюдением антимонопольного законодательства. Признаки нарушения усматривались в утверждении на основании приказа УМП «Отдел архитектуры и градостроительства Прионежского района» от 08.02.2011 № 2 конкурсной документации по проведению Конкурса на право заключения договора аренды муниципального имущества для оказания услуг по теплоснабжению потребителям на территории Прионежского муниципального района (далее – Конкурс), содержащей положение (пункт 2.2 Проекта договора аренды), допускающее возможность заключения договора аренды на новый срок без проведения торгов, а также в проведении Конкурса единым лотом, в состав которого входит технологически и функционально не связанное муниципальное имущество. Дело № 05-13/09-2011 о нарушении антимонопольного законодательства возбуждено приказом Карельского УФАС России от 28.03.2011 № 27.

Определением Карельского УФАС России от 28.03.2010 дело № 05-13/09-2011 о нарушении антимонопольного законодательства было назначено к рассмотрению на 26.04.2011, к участию в деле в качестве заинтересованных лиц привлечены Администрация Прионежского муниципального района (далее – Администрация) и ООО «ПСО «Госзаказ».

Во исполнение пункта 5 определения Карельского УФАС России от 28.03.2011 письмом от 15.04.2011 № 167/01-08 (вх. № 1932 от 15.04.2011) Унитарным муниципальным предприятием «Отдел архитектуры и

градостроительства Прионежского района» представлены копии запрошенных документов.

Письмом от 15.04.2011 № 2358/1-19 (вх. № 1933 от 15.04.2011) Администрация также представила копии необходимых для рассмотрения дела документов.

Письмом от 14.04.2011 № 140410-1 ООО «Первая специализированная организация «Государственный заказ» сообщила, что Унитарное муниципальное предприятие «Отдел архитектуры и градостроительства Прионежского района» 30.03.2011 внесло изменение в конкурсную документацию, в которой была устранена техническая ошибка в отношении возможности заключения договора аренды на новый срок без проведения торгов.

На заседании Комиссии Карельского УФАС России, состоявшемся 26.04.2011, представитель УМП «Отдел архитектуры и градостроительства Прионежского района» пояснил, что на основании приказа УМП «Отдел архитектуры и градостроительства Прионежского района» от 30.03.2011 № 4 в Конкурсную документацию были внесены изменения, в том числе, об исключении из проекта договора аренды пункта 2.2. Согласно Протоколу от 21.04.2011 № 1К-11/В вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе и открытия доступа к поданным в форме электронных документов заявкам на участие в конкурсе Конкурс признан несостоявшимся, поскольку на участие в нем не поступило ни одной заявки, указанный протокол размещен на сайте forgi.gov.ru. УМП «Отдел архитектуры и градостроительства Прионежского района» объявлен новый конкурс на право заключения договора аренды муниципального имущества для оказания услуг по теплоснабжению потребителям на территории Прионежского муниципального района.

В качестве обоснования включения в состав лота объектов теплоснабжения, находящихся на территории Прионежского муниципального района, представитель унитарного предприятия сослался на часть 3 статьи 17 ФЗ «О защите конкуренции», запрещающую при проведении торгов на размещение заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных или муниципальных нужд ограничение конкуренции между участниками торгов путем включения в состав лотов продукции (товаров, работ, услуг), технологически и функционально не связанной с товарами, работами, услугами, поставки, выполнение, оказание которых являются предметом торгов. По мнению ответчика, объекты теплоснабжения связаны с предметом торгов, а, следовательно, могут быть объединены в один лот.

В настоящее время оказание услуг по теплоснабжению осуществляет

ОАО «Петрозаводские коммунальные системы» по договору аренды имущества от 01.08.2006 № 610. Представителем УМП «Отдел архитектуры и градостроительства Прионежского района» Комиссии представлены копия решения Арбитражного суда Республики Карелия от 22.02.2011 по делу № А 26-6809/2010 и копия письма Унитарного муниципального предприятия «Отдел архитектуры и градостроительства Прионежского района» в адрес Администрации от 01.02.2011 № 9-44 (вх. № Администрации 1303/1-22 от 03.02.2011). Согласно решению Арбитражного суда Республики Карелия от 22.02.2011 по делу № А 26-6809/2010 момент расторжения договора аренды имущества от 01.08.2006 определен моментом заключения нового договора аренды имущества с победителем конкурса по определению ресурсоснабжающей организации для потребителей района.

Из пояснений представителя УМП «Отдел архитектуры и градостроительства Прионежского района» следовало, что копия письма УМП «Отдел архитектуры и градостроительства Прионежского района» в адрес Администрации от 01.02.2011 № 9-44 (вх. № Администрации 1303/1-22 от 03.02.2011) содержит визу главы Администрации «Согласовываю проведение конкурса одним лотом. 01.02.2011». Участвующий в деле представитель Администрации пояснил, что Администрация заинтересована, чтобы на территории района в интересах жителей осуществляла деятельность одна крупная ресурсоснабжающая организация.

Исследовав имеющиеся материалы, пояснения сторон, Комиссия Карельского УФАС России пришла к выводу о наличии в действиях Администрации Прионежского муниципального района признаков нарушения части 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции», в связи с чем определением Карельского УФАС России от 26.04.2011 рассмотрение дела № 05-13/09-2011 было отложено, назначена новая дата рассмотрения дела – 25.05.2011 в 14 час. 00 мин. Рассмотрение дела № 05-13/09-2011 состоялось в указанное время.

УМП «Отдел архитектуры и градостроительства Прионежского района» в письме от 11.05.2011 № 199/01-08 пояснило, что предприятие обратилось в Администрацию с просьбой согласовать проведение Конкурса всех объектов теплоснабжения одним лотом или каждый объект отдельным лотом в связи с тем, что собственникам имущества, в отношении которого планировалось проведение Конкурса, является Прионежский муниципальный район в лице Администрации. Администрация пояснений по рассматриваемому делу не представила.

Исследовав имеющиеся материалы, содержащуюся на официальном сайте <http://torgi.gov.ru> информацию, Комиссия Карельского УФАС России установила следующее.

В собственности Администрации Прионежского муниципального района

(далее – Администрация) находятся объекты теплоснабжения, которые переданы УМП «Отдел архитектуры и градостроительства Прионежского района» в хозяйственное ведение на основании постановлений Администрации от 02.07.2009 № 1588, от 09.03.2011 № 447. Право хозяйственного ведения УМП «Отдел архитектуры и градостроительства Прионежского района» зарегистрировано в установленном действующим законодательством порядке.

На сайте <http://torgi.gov.ru> была размещена информация о Конкурсе на право заключения договора аренды муниципального имущества для оказания услуг по теплоснабжению потребителям на территории Прионежского муниципального района (далее – Конкурс): извещение о проведении Конкурса (извещение о проведении торгов № 170211/0148806/01) и Конкурсная документация.

Организатором Конкурса является УМП «Отдел архитектуры и градостроительства Прионежского района», специализированная организация по проведению конкурса: ООО «ПСО «Госзаказ».

Конкурсная документация утверждена приказом УМП «Отдел архитектуры и градостроительства Прионежского района» от 08.02.2011 № 2.

Предметом Конкурса являлось право заключения договора аренды муниципального имущества (17-ти объектов теплоснабжения) для оказания услуг по теплоснабжению потребителям на территории Прионежского муниципального района.

В проект договора аренды имущества, являющийся неотъемлемой частью Конкурсной документации, был включен пункт 2.2. следующего содержания: «Договор аренды может быть заключен на новый срок на прежних условиях с даты, следующей за днем прекращения настоящего Договора, если Арендатор добросовестно исполнял условия договора в течение всего срока его действия и не позднее, чем за один месяц до даты прекращения Договора письменно уведомил Арендодателя о желании заключить договор на новый срок. Арендатор имеет преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок на прежних условиях».

В утвержденную приказом УМП «Отдел архитектуры и градостроительства Прионежского района» от 08.02.2011 № 2 Конкурсную документацию, были внесены изменения: приказом от 03.03.2011 № 3 уточнен порядок оценки заявок на участие в Конкурсе, приказом от 30.03.2011 № 4 изменения внесены в извещение и в конкурсную документацию, в том числе об изменении состава имущества.

В результате внесенных изменений предметом Конкурса стало право

заключения договора аренды муниципального имущества для оказания услуг по теплоснабжению потребителям на территории Прионежского муниципального района – 19-ти объектов теплоснабжения:

1. Комплекс котельной с тепловыми сетями и оборудованием с. Заозерье:

- здание котельной, площадью 493,7 кв.м.
- тепловая сеть, протяженность 2101,7 м.

2. Комплекс котельной с тепловыми сетями и оборудованием п. Ладва-I:

- здание котельной, площадью 520,5 кв.м.
- тепловая сеть, протяженность 2100,8 м.

3. Комплекс котельной с тепловыми сетями и оборудованием п. Ладва- II:

- здание котельной, площадью 393,6 кв.м.
- тепловая сеть, протяженность 785,3 м.

4. Комплекс котельной с тепловыми сетями и оборудованием с. Рыбрека:

- здание котельной, площадью 222,8 кв.м.
- тепловая сеть, протяженность 263,1 м.

5. Комплекс котельной с тепловыми сетями и оборудованием д. Вилга:

- здание котельной, площадью 316,6 кв.м.
- тепловая сеть, протяженность 1670,6 м.

6. Комплекс котельной с тепловыми сетями и оборудованием д. Вилга военный городок:

- здание котельной, площадью 417,9 кв.м.
- тепловая сеть, протяженность 898,4 м.

7. Комплекс котельной с тепловыми сетями и оборудованием п. Новая Вилга:

- здание котельной, площадью 766,4 кв.м.
- тепловая сеть, протяженность 3454,3 м.

8. Тепловая сеть с. Деревянное:

- тепловая сеть, протяженность 948,7 м.

9. Тепловая сеть п. Деревянка:

- тепловая сеть, протяженность 1306,7 м.

10. Комплекс котельной с тепловыми сетями и оборудованием д. Педасельга:

- здание котельной, площадью 60,5 кв.м.
- тепловая сеть, протяженность 237,2 м.

11. Комплекс котельной с тепловыми сетями и оборудованием п. Пай:

- здание котельной, площадью 159,5 кв.м.
- тепловая сеть, протяженность 368,3 м.

12. Комплекс котельной с тепловыми сетями и оборудованием с. Шелтозеро

- здание котельной, площадью 527,4 кв.м.
- тепловая сеть, протяженность 1164,3 м.

13. Котельная с оборудованием с. Шелтозеро:

- здание котельной, площадью 254,6 кв.м. (школьная котельная).

14. Тепловая сеть п. Шуя:

- тепловая сеть, протяженность 4242,6 м.

15. Тепловая сеть п. Мелиоративный.

- тепловая сеть, протяженность 2466,2 м.

16. Котельная с оборудованием с. Шокша:

- здание котельной, площадью 123,3 кв.м. (школьная котельная).

17. Комплекс котельной с тепловыми сетями и оборудованием п.

Кварцитный:

- здание котельной, площадью 646,7 кв.м.

- тепловая сеть, протяженность 1414,8 м.

18. Котельная с оборудованием с. Деревянное:

- здание котельной, общей площадью 376 кв.м.

19. Котельная с оборудованием п. Деревянка:

- здание котельной, общей площадью 447,1 кв.м.

Пунктом 2.3.3 Конкурсной документации определен срок подачи заявок на участие в Конкурсе: с 18.02.2011 до 11:00 (время московское) 21.04.2011.

Выставленные на Конкурс объекты теплоснабжения поставлены на кадастровый учет.

Согласно протоколу от 21.04.2011 № 1К-11/В вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе и открытия доступа к поданным в форме электронных документов заявкам на участие в конкурсе Конкурс признан несостоявшимся, поскольку на участие в нем не поступило ни одной заявки.

При принятии решения Комиссия Карельского УФАС России принимает во внимание следующее.

1. Заключение договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении муниципального имущества, осуществляется в соответствии со статьей 17¹ ФЗ «О защите конкуренции».

Согласно части 3 статьи 17¹ ФЗ «О защите конкуренции» заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении муниципального недвижимого имущества, которое принадлежит на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления муниципальным унитарным предприятиям, осуществляется в порядке, предусмотренном частью 1 статьи 17.1 указанного закона, то есть только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения таких договоров. Исключения предусмотрены частями 1 и 4 статьи 17.1 ФЗ «О защите конкуренции». Кроме того, заключение соответствующих договоров без торгов также возможно на основании части 4 статьи 53 Закона о защите конкуренции.

Приказом ФАС России от 10.02.2010 № 67 установлен порядок

проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса (далее - Правила проведения конкурсов или аукционов).

В силу пункта 4 Правил проведения конкурсов или аукционов при проведении конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, указанного в [части 3 статьи 17¹](#) Федерального закона «О защите конкуренции», организатором конкурсов или аукционов является уполномоченный собственником обладатель права хозяйственного ведения или оперативного управления (государственное или муниципальное унитарное предприятие, учреждение) или иное лицо, обладающее правами владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества.

Согласно пункту 5 Правил проведения конкурсов или аукционов организатор конкурса или аукциона вправе привлечь на основе договора юридическое лицо (далее - специализированная организация) для осуществления функций по организации и проведению конкурсов или аукционов - разработки конкурсной документации, документации об аукционе, опубликования и размещения извещения о проведении конкурса или аукциона и иных связанных с обеспечением их проведения функций. При этом создание комиссии по проведению конкурсов или аукционов, определение начальной (минимальной) цены договора, предмета и существенных условий договора, утверждение проекта договора, конкурсной документации, документации об аукционе, определение условий конкурсов или аукционов и их изменение, а также подписание договора осуществляются организатором конкурса или аукциона.

Специализированная организация осуществляет указанные в [пункте 5](#) Правил проведения конкурсов или аукционов функции от имени организатора конкурса или аукциона. При этом права и обязанности возникают у организатора конкурса или аукциона (пункт 6 Правил проведения конкурсов или аукционов).

Согласно пункту 34 Правил проведения конкурсов или аукционов конкурсная документация разрабатывается организатором конкурса или специализированной организацией и утверждается организатором

конкурса.

Требования к конкурсной документации предусмотрены разделом 7 Правил проведения конкурсов или аукционов.

В соответствии с пунктом 38 Правил проведения конкурсов или аукционов при разработке конкурсной документации запрещается включение в состав одного лота технологически и функционально не связанного государственного или муниципального имущества, в частности, включение в состав одного лота государственного или муниципального имущества, предназначенного для электроснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, а также водоснабжения и водоотведения.

Таким образом, формируя лоты, организатору торгов необходимо учитывать технологическую и функциональную связь муниципального имущества, чтобы не допустить ограничения круга возможных участников торгов.

Постановление Правительства Российской Федерации от 13.02.2006 № 83 «Об утверждении Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и Правил подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения» содержит понятия: «технологически связанные сети» - 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; «сети инженерно-технического обеспечения» - совокупность имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения.

Выставленное на Конкурс муниципальное имущество имеет такие характеристики, как место расположения, площадь, технические характеристики (протяженность тепловых сетей). Согласно пункту 3.2 Проекта договора арендодатель обязан предать Арендатору имущество с его принадлежностями и относящимися к нему документами - технические паспорта, инструкции по эксплуатации, сертификаты качества/соответствия, исполнительные схемы, иную техническую документацию. Все перечисленные характеристики направлены на индивидуализацию каждого конкретного объекта.

Статья 130 Гражданского кодекса Российской Федерации к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относит земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты

незавершенного строительства.

Согласно Федеральному закону от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее - Закон № 221-ФЗ) недвижимое имущество подлежит кадастровому учету, под которым в силу пункта 3 статьи 1 указанного закона признаются действия уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такого недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение существования такого недвижимого имущества, а также иных предусмотренных настоящим Федеральным законом сведений о недвижимом имуществе. В соответствии с данным законом осуществляется кадастровый учет земельных участков, зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства.

Состав сведений государственного кадастра недвижимости об объекте недвижимости определен статьей 7 Закона № 221-ФЗ, это, в частности: 1) вид объекта недвижимости (земельный участок, здание, сооружение, помещение, объект незавершенного строительства); 2) кадастровый номер и дата внесения данного кадастрового номера в государственный кадастр недвижимости; 3) описание местоположения границ объекта недвижимости, если объектом недвижимости является земельный участок; 6) площадь, определенная с учетом установленных в соответствии с настоящим Федеральным законом требований, если объектом недвижимости является земельный участок, здание или помещение.

Таким образом, каждый объект недвижимости относится к категории индивидуально-определенных вещей, поскольку обладает конкретными характеристиками, существенно отличающими его от других объектов. Широкий спектр характеристик и уникальный характер некоторых из них, например, местоположение, превращает объект недвижимости в штучный товар.

Обладая индивидуально-определенными потребительскими свойствами, каждый объект теплоснабжения привлекает к торгам специфический круг потребителей. Объединение в один лот объектов, обладающих разным набором потребительских свойств, ведет к отказу от участия в торгах лиц, заинтересованных в определенных свойствах отдельных товаров, приводит к сокращению числа претендентов, заинтересованных каждый в своем наборе специфических характеристик, и ограничивает конкуренцию.

Статьей 17 Закона о защите конкуренции установлены антимонопольные требования к торгам. Частью 1 статьи 17 указанного закона установлен

общий запрет на совершение при проведении торгов действий, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, в том числе, нарушение порядка определения победителя или победителей торгов.

2. Вопросы заключения и исполнения договоров аренды регулируются Гражданским кодексом Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс РФ) с учетом требований антимонопольного законодательства.

В силу статьи пункта 1 статьи 422 Гражданского кодекса РФ договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения.

В соответствии с [пунктом 1 статьи 621](#) Гражданского кодекса РФ арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок, если иное не предусмотрено законом или договором.

[Статья 17¹](#) ФЗ «О защите конкуренции» предусматривает особый порядок заключения договоров аренды в отношении государственного и муниципального имущества. При этом [статья 621](#) Гражданского кодекса РФ устанавливает исключительно преимущественное право арендатора на заключение договора аренды на новый срок при прочих равных условиях и не регулирует порядок предоставления прав на государственное или муниципальное имущество. Таким образом, положения [статьи 621](#) Гражданского кодекса РФ не являются основанием для продления договора аренды на новый срок без торгов. С момента вступления в силу [статьи 17¹](#) ФЗ «О защите конкуренции», заключение договоров на новый срок без проведения торгов, в том числе заключение дополнительных соглашений, увеличивающих срок договоров, является нарушением требований, предусмотренных [17¹](#) ФЗ «О защите конкуренции».

В соответствии с пунктом 2.2.7 Устава УМП «Отдел архитектуры и градостроительства Прионежского района» одним из видов деятельности данного предприятия является осуществление деятельности по сдаче в аренду имущества предприятия, закрепленного за ним на праве хозяйственного ведения.

Приказы УМП «Отдел архитектуры и градостроительства Прионежского района», касающиеся утверждения извещения о проведении Конкурса и конкурсной документации и внесения в них изменений, являются актами организации, осуществляющей функции органа местного самоуправления по управлению муниципальным имуществом, определяющими возможность и условия приобретения права аренды

муниципального имущества для оказания услуг по теплоснабжению потребителям на территории Прионежского муниципального района, и условия этих договоров, следовательно, УМП «Отдел архитектуры и градостроительства Прионежского района» может влиять на конкурентные отношения между претендентами на право аренды муниципального имущества в целях осуществления деятельности по теплоснабжению на территории Прионежского муниципального района.

Статья 15 ФЗ «О защите конкуренции» запрещает органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям принимать акты и (или) осуществлять действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Принимая во внимание вышеизложенное, Комиссия Карельского УФАС России приходит к следующим выводам.

1. Проведение торгов в строгом соответствии с правилами, установленными нормативными правовыми актами Российской Федерации, обеспечивает недискриминационный доступ хозяйствующих субъектов и физических лиц к различным ресурсам (в данном случае – доступ за обладание правами на передаваемое муниципальное имущество), их приобретение на общих основаниях. Целью проведения торгов является привлечение наибольшего количества заинтересованных лиц для выявления того, кто предложит наилучшие условия аренды имущества. При этом законный интерес потенциального участника торгов, состоит в том, чтобы иметь равную с другими претендентами возможность принимать участие в торгах.

Применительно к утвержденной УМП «Отдел архитектуры и градостроительства Прионежского района» Конкурсной документации, следует признать, что пункт 2.2 Проекта договора аренды, допускающий возможность заключения договора аренды на новый срок без проведения торгов, противоречит статье 17¹ ФЗ «О защите конкуренции». В действиях УМП «Отдел архитектуры и градостроительства Прионежского района» по утверждению конкурсной документации, содержащей названное положение, содержатся признаки нарушения части 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции».

Комиссия учитывает, что пункт 2.2. Проекта договора, допускающий заключение договора аренды на новый срок без проведения торгов, был исключен на основании приказа УМП «Отдел архитектуры и градостроительства Прионежского района» от 30.04.2011 № 4.

УМП «Отдел архитектуры и градостроительства Прионежского района» не представлены документы, свидетельствующие о наличии

технологической связи включенного в один лот муниципального имущества (19-ти объектов теплоснабжения, расположенных в разных поселениях Прионежского муниципального района) между собой. Комиссия приходит к выводу, что извещение и Конкурсная документация утверждены с нарушением пункта 38 Правил проведения конкурсов или аукционов. Проведение Конкурса с нарушением порядка, установленного приказом ФАС России от 10.02.2010 № 67, может привести к уменьшению количества участников Конкурса.

При этом Комиссия отклоняет довод представителя ответчика о соответствии действий УМП «Отдел архитектуры и градостроительства Прионежского района» части 3 статьи 17 ФЗ «О защите конкуренции», поскольку данная норма применяется к правоотношениям, связанным с размещением государственного или муниципального заказа.

В рассматриваемом случае объединение в один лот муниципального имущества, технологически не связанного между собой, лишает лицо, заинтересованное в приобретении права аренды муниципального имущества в количестве, меньшем чем объединено в укрупненном лоте, возможности реализации такого права, навязывая ему аренду всех объектов. Навязывание через разнородный лот аренду всех объектов является принуждением к заключению договора и нарушает установленную статьей 421 Гражданского кодекса Российской Федерации свободу договора.

Объединение не связанных технологически объектов теплоснабжения в один лот нарушает принцип равнодоступности при проведении Конкурса, исключает возможность участия в нем отдельных хозяйствующих субъектов и физических лиц, ограничивает возможность соперничества на Конкурсе за право заключения договора аренды конкретного муниципального имущества, что может привести к ограничению конкуренции при проведении Конкурса и запрещено частью 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

Действия УМП «Отдел архитектуры и градостроительства Прионежского района» препятствуют свободному доступу на рынки оказания услуг теплоснабжения с использованием выставленных на Конкурс объектов теплоснабжения в границах присоединенных сетей, расположенных на территории Прионежского муниципального района, приводят к ограничению прав заинтересованных лиц на приобретение права аренды конкретного объекта теплоснабжения.

2. Действия Администрации по согласованию проведения Конкурса одним лотом (соответствующая виза главы Администрации содержится на письме УМП «Отдел архитектуры и градостроительства Прионежского района» от 01.02.2011 № 9-44) нарушают часть 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции».

Действия Администрации препятствуют свободному доступу на рынки оказания услуг теплоснабжения с использованием выставленных на Конкурс объектов теплоснабжения в границах присоединенных сетей, расположенных на территории Прионежского муниципального района, приводят к ограничению прав хозяйствующих субъектов на приобретение права аренды конкретного объекта теплоснабжения.

Изучив материалы дела, заслушав пояснения лиц, участвующих в деле, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать в действиях Унитарного муниципального предприятия «Отдел архитектуры и градостроительства Прионежского района» (ул. Правды, д. 14, 21-А, г. Петрозаводск, Республика Карелия, 185005) наличие нарушения части 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в утверждении на основании приказов от 08.02.2011 № 2, от 03.03.2011 № 3 конкурсной документации по проведению конкурса на право заключения договора аренды муниципального имущества для оказания услуг по теплоснабжению потребителям на территории Прионежского муниципального района, содержащей положение (пункт 2.2 Проекта договора аренды), допускающее возможность заключения договора аренды на новый срок без проведения торгов.

2. В связи с добровольным устранением Унитарным муниципальным предприятием «Отдел архитектуры и градостроительства Прионежского района» (ул. Правды, д. 14, 21-А, г. Петрозаводск, Республика Карелия, 185005) нарушения части 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции» в указанной части рассмотрение дела № 05-13/09-2011 о нарушении антимонопольного законодательства прекратить.

3. Признать в действиях Унитарного муниципального предприятия «Отдел архитектуры и градостроительства Прионежского района» (ул. Правды, д. 14, 21-А, г. Петрозаводск, Республика Карелия, 185005) наличие нарушения части 1 статьи 17 ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в совершении при проведении на основании приказов от 08.02.2011 № 2, от 03.03.2011 № 3, от 30.03.2011 № 4 конкурса на право заключения договора аренды муниципального имущества для оказания услуг по теплоснабжению потребителям на территории Прионежского муниципального района действий, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции (проведение, в нарушение пункта 38 Правил проведения конкурсов или аукционов, конкурса на право заключения договора аренды муниципального имущества, технологически не связанного между собой, единым лотом).

4. Признать в действиях Администрации Прионежского муниципального района (ул. Правды, д. 14, г. Петрозаводск, Республика Карелия, 185005) наличие нарушения части 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в согласовании проведения Конкурса на право заключения договора аренды муниципального имущества для оказания услуг по теплоснабжению потребителям на территории Прионежского муниципального района одним лотом.

5. В связи с предусмотренным законодательством Российской Федерации судебным порядком признания торгов недействительными предписания Унитарному муниципальному предприятию «Отдел архитектуры и градостроительства Прионежского района» и Администрации Прионежского муниципального района не выдавать.

6. В связи с признанием Конкурса на право заключения договора аренды муниципального имущества для оказания услуг по теплоснабжению потребителям на территории Прионежского муниципального района несостоявшимся и не заключением по его результатам договора аренды обращение в суд признать нецелесообразным.

Председатель
Комиссии

С.А. Шкарупа

Члены Комиссии

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в суд или в арбитражный суд.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.