По результатам рассмотрения обращения АО «ТНС энерго Карелия» по факту нарушения требований действующего законодательства при заключении между Администрацией Питкярантского муниципального района и МУП Питкярантского муниципального района «ЖКХ» (далее – МУП ПМР «ЖКХ») договора № 7-17 от 29.12.2017 на сдачу в аренду муниципального имущества, а также материалов об установлении тарифа по водоснабжению водоотведению МУП ПМР «ЖКХ», поступивших из Государственного комитета Республики Карелия по ценам и тарифам, установлено следующее.

Между Администрацией Питкярантского муниципального района (Арендодатель) и МУП ПМР «ЖКХ» (Арендатор) заключен договор № 7-17 на сдачу в аренду муниципального имущества, находящегося в собственности Питкярантского муниципального района от 29.12.2017.

В соответствии с пунктом 1.1 Договора Арендатору передано имущество - 1 объект согласно Акту приема-передачи (Приложение № 1 к Договору) для осуществления деятельности по распределению воды, удалению и обработке сточных вод.

Согласно пункту 1.2 Договора, договор заключен сроком **на 364 календарных дня** с момента подписания акта приема-передачи.

Письмом исх.№2801 от 14.05.2018 (вх.№2380 от 21.05.2018) Администрации сообщено, что договор №7-17 на сдачу в аренду муниципального имущества находящегося в собственности Питкярантского муниципального района от 29.12.2017 заключен без проведения торгов **на 30 календарных дней** в порядке исключения, предусмотренного частью 11 статьи 17.1 ФЗ «О защите конкуренции». При заключении договора в разделе 1 пункте 1.2 допущена техническая ошибка в части указания срока действия договора, которая была устранена дополнительным соглашением от 17.01.2018.

Письмом исх.№4713 от 09.08.2018 (вх.№3789 от 15.08.2018) Администрации сообщено, что по истечении срока действия договора №7-17 от 29.12.2017 адрес МУП ПМР «ЖКХ» была направлена претензия с уведомлением о необходимости сдачи переданных по договору объектов в связи с окончанием срока его действия. МУП ПМР «ЖКХ» заявило, что поскольку претензия была получена МУП ПМР «ЖКХ» 26.02.2018, соответственно в силу статьи 621 ГК РФ указанный договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок, так как предприятие продолжало пользоваться имуществом после истечения срока договора до официального уведомления. Передача имущества в таком случае требует соблюдения процедуры предварительного уведомления о расторжении договора за три месяца в рамках статьи 610 ГК РФ; полагает, что у МУП ПМР «ЖКХ» по истечении срока договора возникло право фактического пользования.

Иных договоров на передачу во временное владение и пользование объектов водоснабжения и водоотведения, переданных по договору №7-17 от 29.12.2017 Администрацией не заключалось.

Таким образом, договор №7-17 от 29.12.2017 до настоящего времени не расторгнут, хозяйствующий субъект продолжает пользоваться муниципальным имуществом.

Особенности передачи прав владения и (или) пользования централизованными системами горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельными объектами таких систем, находящимися государственной или муниципальной собственности, установлены главой 7 Федерального закона от 07.12.2011 № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении» (далее - Закон о водоснабжении и водоотведении).

В соответствии с частью 1 статьи 41.1 Закона о водоснабжении и водоотведении передача прав владения и (или) пользования централизованными системами горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельными объектами таких систем, находящимися в государственной или муниципальной собственности осуществляется по договорам аренды таких систем и (или) объектов, которые заключаются в соответствии с требованиями гражданского законодательства Российской Федерации и принятых в соответствии с ними иных нормативных правовых актов Российской Федерации с учетом установленных Законом о водоснабжении и водоотведении особенностей, или по концессионным соглашениям, заключенным в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о концессионных соглашениях, за исключением случая, предусмотренного частью 1 статьи 9 Закона о водоснабжении и водоотведении.

В соответствии с частью 3 статьи 41.1 Закона о водоснабжении и водоотведении если срок, определяемый как разница между датой ввода в эксплуатацию хотя бы одного объекта из числа объектов водоснабжения и (или) водоотведения или одной системы из числа таких систем, одного отдельного объекта таких систем, находящегося в государственной или муниципальной собственности, и датой опубликования извещения о проведении конкурса превышает пять лет либо дата ввода в эксплуатацию хотя бы одного такого объекта или одной такой системы, одного отдельного объекта таких систем не может быть определена, передача прав владения и (или) пользования такими объектами или системами осуществляется только по концессионным соглашениям.

При этом, согласно части 33 статьи 41.1 Закона о водоснабжении и водоотведении договор аренды систем и объектов, указанных в части настоящей статьи, заключенный с нарушением требований, установленных частью 3 или 24 настоящей статьи, является ничтожным.

Из Приложения № 1 к договору №7-17 следует, что срок ввода в эксплуатацию хотя бы одного объекта из числа объектов водоснабжения/водоотведения, находящихся в муниципальной собственности, превышает пять лет (для осуществления деятельности по распределению воды, удалению и обработке сточных вод передано и используется хозяйствующим субъектом **19 объектов введенных в эксплуатацию в период с 1920 по 1989 годы**).

Следовательно, при заключении договора № 7-17 на сдачу в аренду муниципального имущества, находящегося в собственности Питкярантского муниципального района от 29.12.2017, Администрация должна была руководствоваться требованиями Федерального закона от 21.07.2005 № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях» и Закона о водоснабжении и водоотведении. Объекты водоснабжения и водоотведения, являющиеся предметом заключенного между Администрацией и МУП ПМР «ЖКХ» договора, могли быть переданы только на основании концессионного соглашения.

В силу части 1 статьи 17.1 ФЗ «О защите конкуренции» заключение договора аренды, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования отношении муниципального имущества может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов на право заключения этих договоров. Вместе с тем, указанная статья допускает ряд случаев (исчерпывающий перечень из 16 оснований), при которых заключение таких договоров допускается без проведения конкурентных процедур.

В частности, пункт 11 части 1 статьи 17 ФЗ «О защите конкуренции» допускает заключение договора аренды без проведения торгов на срок не более чем 3 календарных дней в течении шести последовательных календарных месяцев (предоставление указанных прав на такое имущество одному лицу не совокупный срок более чем тридцать календарных дней в течение шести последовательных календарных месяцев без проведения конкурсов или аукционов запрещается).

Часть 2 статьи 621 ГК РФ предусматривает, что если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

Согласно позиции ФАС России, изложенной в письме от 24.04.2014 № ЦА/16309/1 «О направлении разъяснений применения статьи 17.1 ФЗ «О защите конкуренции», договоры передачи прав владения и (или) пользования отношении государственного или муниципального имущества, заключенные соответствии с пунктом 11 части 1 статьи 17.1 ФЗ «О защите конкуренции», **не могут быть продлены на основании пункта 2 статьи 621 ГК РФ**, а также части статьи 17.1 ФЗ «О защите конкуренции».

Таким образом, передача муниципального имущества в аренду осуществляется **в специальном порядке**, предусмотренном ФЗ «О защите конкуренции», общими нормы ГК РФ в части возможности пролонгации такого договора рассматриваемом случае не подлежат применению, соответственно, ссылки Администрации на пункт 11 части 1 статьи 17.1 ФЗ «О защите конкуренции», как правовое основание заключения спорного договора, является несостоятельной.

Договор №7-17 заключен 29.12.2017 и до настоящего времени не расторгнут документы, подтверждающие возврат муниципального имущества в казну

отсутствуют. Соответственно, срок владения и пользования МУП ПМР «ЖКХ муниципальным имуществом превышает 30 календарных дней в течении последовательных календарных месяцев. Более того, руководствуясь частью статьи 621 ГК РФ стороны договора пришли к устному соглашению о том, что указанный договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

Таким образом, на текущую дату срок владения и пользования МУП ПМР «ЖКХ муниципальным имуществом составляет более 8 последовательных календарных месяцев.

Целями ФЗ «О защите конкуренции» являются обеспечение единства экономического пространства, свободного перемещения товаров, свободы экономической деятельности в Российской Федерации, защита конкуренции создание условий для эффективного функционирования товарных рынков ([часть 2 статьи 1](#)).

Конкуренция - соперничество хозяйствующих субъектов, при котором самостоятельными действиями каждого из них исключается или ограничивается возможность каждого из них в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товаров на соответствующем товарном рынке ([пункт 7 статьи 4](#) ФЗ «О защите конкуренции»).

[Статьей 15](#) ФЗ «О защите конкуренции» установлен запрет на ограничивающую конкуренцию акты и действия (бездействие) органов местного самоуправления

В силу [части 1 статьи 15](#) ФЗ «О защите конкуренции» органам местного самоуправления запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению ограничения, устранению конкуренции.

Администрация, заключив договор с МУП ПМР «ЖКХ», предоставила тем самым указанному хозяйствующему субъекту необоснованные преимущества осуществлении хозяйственной деятельности, поставила иных хозяйствующих субъектов в неравные условия.

В настоящее время законодательно предусмотрены антимонопольные требования к порядку заключения таких договоров, общие положения которых закреплены в ФЗ «О защите конкуренции», а специальные положения распространяющиеся на отдельные виды государственного или муниципального имущества и на отдельные виды договоров - в иных федеральных законах.

В частности, специальные требования к порядку проведения торгов заключения договоров аренды в отношении объектов водоснабжения/водоотведения, находящихся в государственной (муниципальной) собственности, предусмотрены в Законе о водоснабжении Федеральном законе от 21.07.2005 № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях».

Ввиду социальной значимости и необходимости эффективного функционирования объектов водоснабжения (водоотведения) законодатель специально предусмотрел вышеуказанные дополнительные конкурентные меры для выбора лица, которому будет передано государственное или муниципальное имущество, и способного обеспечить наилучшие условия использования такого имущества.

Несоблюдение антимонопольных требований негативно влияет на конкурентную среду и не допускает потенциальных участников к возможности заключения договоров аренды или концессионных соглашений по результатам торгов.

В связи с наличием в действиях Администрации Питкярантского муниципального района признаков нарушения части 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции», выразившихся в передаче объектов водоснабжения и водоотведения, являющихся в соответствии с частью 3 статьи 41.1 Федерального закона от 07.12.2011 №416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении» исключительно объектами концессионных соглашений, МУП ПМР «ЖКХ» путем заключения договора от 29.12.2017 № 7-17 на сдачу в аренду муниципального имущества, находящегося в собственности Питкярантского муниципального района без проведения конкурсных процедур отбора, установленных Федеральным законом от 21.07.2005 №115-ФЗ «О концессионных соглашениях», Карельское УФАС России на основании статьи 39.1 ФЗ «О защите конкуренции» предупреждает о необходимости **в срок до 20 октября 2018 года** прекратить указанные действия путем:

- 1) расторжения договора от 29.12.2017 № 7-17 на сдачу в аренду муниципального имущества, находящегося в собственности Питкярантского муниципального района;
- 2) принятия мер по возврату муниципального имущества - объекта водоснабжения в муниципальную казну;
- 3) обеспечения соблюдения требований антимонопольного законодательства Федерального закона от 07.12.2011 № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении» и Федерального закона от 21.07.2005 № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях» при предоставлении во владение и (или) пользование хозяйствующим субъектам муниципального имущества - объекто водоснабжения.

*Карельское УФАС России также информирует, что с учетом правовой позиции выраженной ФАС России в письме от 04.10.2017 №ИА/68439/17, сформулированной на основании определения Верховного суда Российской Федерации от 31.07.2017 №303-КГ17-4054, действующее законодательство на настоящий момент не содержит положений, запрещающих передачу закрепление государственного или муниципального имущества на прав

хозяйственного ведения или оперативного управления за государственными муниципальными предприятиями и учреждениями.

О выполнении предупреждения сообщить в Карельское УФАС России **в течении трех дней** со дня окончания срока, установленного для его выполнения, приложением подтверждающих документов.

В соответствии с частью 7 статьи 39.1 ФЗ «О защите конкуренции» при условии выполнения предупреждения дело о нарушении антимонопольного законодательства не возбуждается и лицо, выполнившее предупреждение, не подлежит административной ответственности за нарушение антимонопольного законодательства в связи с его устранением.

В соответствии с частью 8 статьи №9.1 ФЗ «О защите конкуренции» в случае невыполнения предупреждения в установленный срок при наличии признаков нарушения антимонопольного законодательства антимонопольный орган обязан принять решение о возбуждении дела о нарушении антимонопольного законодательства в срок, не превышающий десяти рабочих дней со дня истечения срока, установленного для выполнения предупреждения.