**О применении действующего законодательства при проведении торгов на право заключения аренды и иных договоров, предусматривающих переход прав владения, пользования в отношении муниципального имущества коммунального назначения у органов местного самоуправления, а так же Правил проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды и иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества.**

Управление Федеральной антимонопольной службы по Иркутской области в связи с возникающими затруднениями применения действующего законодательства при проведении торгов на право заключения договоров аренды и иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении муниципального имущества коммунального назначения у органов местного самоуправления, в частности Федерального закона от 27.07.2010 N 190-ФЗ "О теплоснабжении" и Федерального закона от 07.12.2011 N 416-ФЗ "О водоснабжении и водоотведении", а так же Правил проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, утвержденных приказом ФАС России № 67 от 10.02.2010г., доводит до сведения организаторов торгов следующую информацию.

В соответствии с п. 3.1. Правил проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, утвержденных приказом ФАС России № 67 от 10.02.2010г. (далее по тексту Правила) заключение договоров аренды в отношении объектов теплоснабжения, централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельных объектов таких систем, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется только путем проведения торгов в форме конкурса с учетом положений, предусмотренных статьей 28.1 Федерального закона от 27.07.2010 N 190-ФЗ "О теплоснабжении" (далее - Федеральный закон о теплоснабжении), статьей 41.1 Федерального закона от 07.12.2011 N 416-ФЗ "О водоснабжении и водоотведении".

Частью 1 статьи 28.1 Федерального закона от 27.07.2010 N 190-ФЗ установлены особенности передачи прав владения и (или) пользования объектами теплоснабжения, находящимися в государственной или муниципальной собственности.

В частности указанная норма предусматривает, что 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.

Пунктом 5.1 статьи 2 Федерального закона от 27.07.2010 N 190-ФЗ установлено, что к объектам теплоснабжения относятся источники тепловой энергии, тепловые сети или их совокупность.

Пунктами 3 и 5 статьи 2 ФЗ № 190-ФЗ регламентировано, что источник тепловой энергии - устройство, предназначенное для производства тепловой энергии, а тепловая сеть - совокупность устройств (включая центральные тепловые пункты, насосные станции), предназначенных для передачи тепловой энергии, теплоносителя от источников тепловой энергии до теплопотребляющих установок.

Статья 41.1. Федерального закона от 07.12.2011 N 416-ФЗ "О водоснабжении и водоотведении" устанавливает особенности передачи прав владения и (или) пользования централизованными системами горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельными объектами таких систем, находящимися в государственной или муниципальной собственности.

Часть 1 указанной статьи предусматривает, что 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, антимонопольного законодательства Российской Федерации и принятых в соответствии с ними иных нормативных правовых актов Российской Федерации с учетом установленных настоящим Федеральным законом особенностей, или по концессионным соглашениям, заключенным в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о концессионных соглашениях, за исключением случая, предусмотренного частью 1 статьи 9 настоящего Федерального закона.

Из изложенного следует, что в случае, если муниципальное имущество, находящееся в собственности муниципального образования относится к **объектам теплоснабжения**, то есть является источником тепловой энергии, тепловой сетью или совокупностью таких сетей, относится к устройствам, предназначенным для производства тепловой энергии или является совокупностью устройств (включая центральные тепловые пункты, насосные станции), предназначенных для передачи тепловой энергии, теплоносителя от источников тепловой энергии до теплопотребляющих установок, централизованными системами горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельными объектами таких систем, то в этом случае при проведении торгов на право заключения договора аренды такого муниципального имущества или иного договора предусматривающего переход прав владения и (или) пользования таким имуществом необходимо учитывать особенности передачи имущества, установленные Федеральным законом от 27.07.2010 N 190-ФЗ "О теплоснабжении" и Федеральным законом от 07.12.2011 N 416-ФЗ "О водоснабжении и водоотведении".

Кроме того, исходя из положений статьи 28.1 Федерального закона от 27.07.2010 N 190-ФЗ "О теплоснабжении", статьи 41.1 Федерального закона от 07.12.2011 N 416-ФЗ "О водоснабжении и водоотведении" торги должны проводиться в соответствии с антимонопольным законодательством с учетом положений указанных законов.

Приказом ФАС России от 10.02.2010 N 67 "О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса" утверждены Правила проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества".

Таким образом, муниципалитетам при подготовке и проведении торгов на право заключения договора аренды, концессионного соглашения, иного договора, предусматривающего переход прав владения и (или) пользования в отношении указанного выше муниципального имущества необходимо в первую очередь определить принадлежность такого имущества к объектам теплоснабжения, водоснабжения или водоотведения.

Так же Иркутское УФАС считает необходимым обратить внимание на то, что с 08.05.2013г. в силу вступили отдельные положения Федерального закона от 07.05.2013 N 103-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон "О концессионных соглашениях» и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

В соответствии с указанным Законом, в случае, если срок, определяемый как разница между датой ввода в эксплуатацию хотя бы одного объекта из числа объектов теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения находящихся в муниципальной собственности, и датой опубликования извещения о проведении соответствующего конкурса, превышает пять лет либо дата ввода в эксплуатацию хотя бы одного объекта из числа данных объектов не может быть определена, **передача прав владения и (или) пользования данными объектами осуществляется только по концессионному соглашению** (за исключением предоставления в соответствии с антимонопольным законодательством Российской Федерации указанных прав на такое имущество лицу, обладающему правами владения и (или) пользования сетью инженерно-технического обеспечения, в случае, если передаваемое имущество является частью соответствующей сети инженерно-технического обеспечения и данные часть сети и сеть являются технологически связанными в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности).

Дополнительно Управление ФАС по Иркутской области сообщает, что в случае проведения процедуры торгов в форме конкурса, в соответствии с Правилами, утвержденными Приказом ФАС России № 67 от 10.02.2010г. при разработке конкурсной документации запрещается включение в состав одного лота технологически и функционально не связанного муниципального имущества, в частности, включение в состав одного лота муниципального имущества, предназначенного для электроснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, а также водоснабжения и водоотведения.