

## РЕШЕНИЕ

по жалобе № 7-07/18.1/14

«7» февраля 2014 года

г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Комиссия Челябинского УФАС России по рассмотрению жалобы на нарушение процедуры проведения торгов (далее - Комиссия), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135 - ФЗ «О защите конкуренции», в составе:

Председателя	Сапрыкиной Н.В.	заместителя руководителя Челябинского УФАС России;
Комиссии:		
Членов	Соболевской Т.М.	начальника отдела контроля торгов и -органов власти Челябинского УФАС России;
Комиссии:	Подивиловой Ю.В.	ведущего специалиста-эксперта отдела -контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России;

рассмотрев жалобу ООО «Сток Сервис» на неправомерные действия Управления имущественных и земельных отношений Администрации Усть-Катавского городского округа Челябинской области, выразившиеся в нарушении порядка проведения открытого аукциона на право заключения договора аренды муниципального имущества Усть-Катавского городского округа (извещению № 261213/0034993/01 (далее – торги, Аукцион),

### УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее – Челябинское УФАС России) поступила жалоба общества с ограниченной ответственностью «СтокСервис» (далее – Заявитель) на неправомерные действия Управления имущественных и земельных отношений Администрации Усть-Катавского городского округа Челябинской области, выразившиеся в нарушении порядка проведения открытого аукциона на право заключения договора аренды муниципального имущества Усть-Катавского городского округа (извещению № 261213/0034993/01 (далее – торги, Аукцион).

В качестве доводов Заявитель в жалобе указал, что в извещении о проведении Аукциона в графе «наименование имущества», а также в документации об аукционе содержатся сведения о наименовании и местонахождении муниципального имущества, передаваемого по результатам торгов.

В связи с чем, в нарушение пунктов 105, 114 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 от 10.02.2010 №67 (далее – Правила), извещение о проведении торгов и документация об Аукционе не содержит сведений о технических характеристиках муниципального имущества.

В жалобе содержится требование о признании действий Управления имущественных и земельных отношений Администрации Усть-Катавского городского округа Челябинской области при организации и проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды муниципального имущества нарушением антимонопольного законодательства.

На заседании Комиссии представитель Заявителя дополнительно пояснил, что отсутствие технических характеристик муниципального имущества не позволяет оценить имущество и определить его состояние в связи с чем отсутствует возможность оценить размер предположительных затрат, связанных с обслуживанием и ремонтом комплекса имущества.

Управлением представлены документы о проведении Аукциона и представителем даны следующие пояснения по доводам жалобы.

В извещении о проведении торгов и в документации об Аукционе содержатся сведения о марке и характеристике оборудования, входящего в состав комплекса водоснабжения, передаваемого по результатам торгов.

Сведениями о технических характеристиках объектов недвижимости, входящие в состав комплекса водоснабжения, Управление не располагает в связи с отсутствием технической документации и финансовых средств, необходимых для проведения работ по паспортизации и координированию объектов инженерной инфраструктуры.

21.01.2014 в адрес победителя Аукциона – ООО «Краевая энергетическая компания» направлен проект договора аренды муниципального комплекса водоснабжения. 29.01.2014 в Управление представлен подписанный арендатором договор аренды, подписание которого со стороны арендодателя приостановлено в соответствии с уведомлением Челябинского УФАС России № 7-07/18.1/14 о поступлении жалобы.

Решением Собрания депутатов Усть-Катавского городского округа Челябинской области от 25.02.2011 № 30 утверждено Положение об Управлении имущественных и земельных отношений администрации Усть-Катавского городского округа, в соответствии с которым Управление выступает арендодателем при сдаче в аренду муниципального имущества. На основании вышеуказанных полномочий Управлением принято решение о передаче указанного муниципального имущества посредством проведения торгов – Приказ № 01-4/116 от 26.12.2013.

Изучив представленные материалы дела Комиссия Челябинского УФАС России пришла к следующим выводам.

В соответствии с Приказом № 01-4/116 от 26.12.2013 Управления имущественных и земельных отношений администрации Усть-Катавского городского округа принято

решение о проведении Аукциона.

26.12.2013 Управлением утверждена документация для проведения открытого аукциона на право заключения договоров аренды муниципального имущества Усть-Катавского городского округа.

Организатором торгов – Управлением имущественных и земельных отношений администрации Усть-Катавского городского округа 26.12.2013 опубликовано извещение о проведении торгов № 261213/0034993/01 в форме открытого аукциона на право заключения договора аренды муниципального имущества Усть-Катавского городского округа и документация об Аукционе, которые размещены на официальном сайте торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru).

В соответствии с извещением о проведении торгов и документацией об аукционе организатором торгов является Управление имущественных и земельных отношений администрации Усть-Катавского городского округа

Предметом торгов является следующее муниципальное имущество:

1. Водопровод п.Шиханка, ул.40 лет Октября,Бр.Мохначевых,
2. Водопровод центр города,
3. Водомерный узел (Центр.часть, ул.Рабочая, 26),
4. Насос К90/55 (ЦТП, ул.Центральная, 42),
5. Сеть водопроводная ж/д вокзал,
6. Водопровод п.Первомайский,
7. Водопровод от «Гребня» до больничного комплекса (п.Первомайский),
8. Повысительная станция (п.Первомайский),
9. Водовод по ул.Спартак (п.Первомайский),
10. Водовод по ул.Первомайской (п.Первомайский),
11. Насосная станция / с хлоратором,
12. Резервуар метал.п.Лука (Гребень),
13. Резервуар метал.п.Лука (Гребень),
14. Мост к водозабору «Гребень»,
15. Линия эл.передач 0,4 кв до водокачки «Гребень»,
16. Водопровод родниковой воды (Гребень),
17. Технол. трубопроводы насосной станции родн.воды (Гребень),
18. Дюкерный переход ч/з канал водозабор «Гребень»,

19. Водовод и канализ. к комбинир. Хранилищу ч/з р. Юрюзань (Гребень),
20. Насос ХБ-20-190-К-55-92 (Гребень),
21. Шкаф управл.ШУ-5101 для управ. эл.двиг. (Гребень),
22. Комплект. трансфор. подстанция.КТПН 1-630 (Гребень),
23. Комплект. трансфор.подст.КТПН 1000 (Гребень),
24. Монорельс г/п 1 тн (Гребень),
25. Электротельфер г/п 5 тн (Гребень),
26. Насос ЦН-400х105 (Гребень),
27. Насос ЦН400/105 (Гребень),
28. Насос ЦН 400/105 (Гребень),
29. Прибор-расходомер УРЖ2К Д 100 (Гребень-О.С.Х),
30. Прибор-расходомер УРЖ2К Д150 (Гребень-больница).
31. Прибор-расходомер УРЖ2К Д200 (Гребень-город),
32. Прибор-расходомер УРЖ2К Д200 (Гребень-завод),
33. Прибор-расходомер УРЖ2К Д200 (Гребень-колония),
34. Аквадистиллятор ДЭ-4-2 (водок.Гребень),
35. Тележка для хлора (Гребень),
36. Сварочный трансформатор ТДМ 401 У2,
37. Станок точношлифовальный 3Б633,
38. Кран подвесной однобалочный ( водозабор п.Шубино , ул.Чехова),
39. Монорельс ( водозабор п.Шубино, ул.Чехова),
40. Насос центробежный ЦМК-16/27-У-09,
41. Здание конторы п.Шубино,
42. Емкость для воды подземная (водозабор п.Шубино ул.Чехова),
43. Здание насосной 2 подъема п.Шубино /водокачка,
44. Здание хлораторной ( п.Шубино),
45. Ограждение и благоустройство водокачки (п.Шубино),
46. Здание насосной 1 подъема (пШубино ,скваж..№774),

47. Здание насосной 1 подъема (п.Шубино, скваж. №3612),
48. Агрегат электронасосный ЭЦВ 8-40-60 (п.Шубино, Чехова),
49. Дрель ДУ 650 ЕР (п.Шубино, Чехова),
50. Станок сверлильный 1 шт. (п.Шубино,Чехова),
- 51.Водомерный узел (водозабор п.Шубино, РТП),
- 52.Блок-Бокс ( РТП-Шубино),
- 53.Скважина 2267А п.Шубино (РТП),
- 54.Скважина 2267Б п.Шубино(РТП),
- 55.Надскважинное помещение 2267А (РТП-Шубино),
- 56.Скважина №226 с водонапорной башней (п.Шубино),
- 57.Бактерицидная установка ОВ-150 (п.Шубино, РТП),
- 58.Установка для обеззараживания воды (п.Шубино, РТП),
- 59.Установка для обеззараживания воды (п.Шубино,РТП),
- 60.Скважина артезианская безфильтров.(ул.Кондрина),
- 61.Насос 2К-6 (п.Новостройка,скважина),
- 62.Водомер Ду80( п.Новостройка скважина №3601),
- 63.Агрегат центробеж.ЭЦВ-5 (скважина ул.Кондрина),
- 64.Водопровод по ул.Крупской (п.Новостройка),
- 65.Скважина №3601 п.Новостройка,
- 66.Насос глубин. ЭЦВ 6-6.5-125 (п.Новостройка),
- 67.Насос глубинный ЭЦВ-6 (п.Шубино, ул.Феничева),
- 68.Водопровод п.Шубино,
- 69.Водовод ул.Куйбышева, Телеграфная,
- 70.Водовод по ул.Кирова от скважины РТП до бака на ул.8 Марта (п.Шубино),
- 71.Резервуар чистой воды п.Шубино ул.8 Марта,
- 72.Водопроводные сети п.Шубино РТП,
- 73.Сооружение – скважина №1673, расположенная по адресу: г.Усть-Катав, п.ж/д ст. Усть-Катав, в 9,7 м от недействующей водонапорной башни,
- 74.Сооружение - водопроводные сети п.ж/д ст.Усть-Катав протяженностью 170 м,

расположенные по адресу: г.Усть-Катав, п.ж/д ст.Усть-Катав, от скважины №1673, находящейся в 9,7 м от ВУ-7 (недействующей водонапорной башни) до водопроводного колодца ВК-1, расположенного в 4,9 м от посадочной платформы, 75.Насос ЭЦВ-6.

Порядок проведения торгов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества определен Правилами.

Подпунктом 2 пункта 105 Правил установлено, что извещение о проведении конкурса должно содержать сведения: о месте расположения, описание и технические характеристики муниципального имущества, права на которое передаются по договору, в том числе площадь помещения, здания, строения или сооружения в случае передачи прав на соответствующее недвижимое имущество.

Согласно пункту 114 Правил в документации об аукционе должны содержаться информация и сведения, содержащиеся в извещении о проведении аукциона, в том числе о месте расположения, описание и технические характеристики муниципального имущества.

В извещении о проведении торгов и документации об Аукционе Управлением указано:

«Описание и технические характеристики: Муниципальный комплекс водоснабжения, расположенный на территории Усть-Катавского городского округа.

Целевое назначение: обеспечение водоснабжением объектов жилого, производственного и социально-бытового назначения, расположенных на территории Усть-Катавского городского округа.

Место расположение: Челябинская область, г. Усть-Катав».

В извещении о проведении торгов и документации об Аукционе указано: «наименование имущества, инвентарный номер <...> балансовая стоимость», которые не могут быть приняты в качестве технических характеристик муниципального имущества.

К таким характеристикам могут быть отнесены протяженность сетей, сведения о материалах труб и их диаметре, глубине заложения, способе прокладки сетей канализации, водопровода, глубине и уровне давления в скважинах, место расположение (адрес), площадь, этажность, тип строения (капитальное / некапитальное, отдельно стоящее / пристроенное, подземное / наземное, отапливаемое / неотапливаемое и т.д.), материал несущих конструкций зданий, позволяющие определить технические характеристики зданий.

Довод Управления об отсутствии технической документации и финансовых средств, необходимых для проведения работ по паспортизации и координированию объектов инженерной инфраструктуры, не может быть принят во внимание, поскольку сведения об отдельных технических характеристиках муниципального имущества, в том числе о протяженности сетей,

месторасположении, площади, типе строения зданий, наличии коммуникаций, электроснабжения и т.д., имеются у Управления, на которое возложены полномочия по распоряжению муниципальным имуществом, при отсутствии технических паспортов на здания (сооружения).

Таким образом, организатором торгов в нарушение подпункта 2 пункта 105 Правил не указано в извещении и в нарушение пункта 114 Правил не указано в документации об Аукционе описание и технические характеристики муниципального имущества, права на которое передаются по договору.

2. В соответствии с подпунктом 15 пункта 114 Правил документация об аукционе помимо информации и сведений, содержащихся в извещении о проведении аукциона, должна содержать дату, время, график проведения осмотра имущества, права на которое передаются по договору. Осмотр обеспечивает организатор аукциона или специализированная организация без взимания платы. Проведение такого осмотра осуществляется не реже, чем через каждые пять рабочих дней с даты размещения извещения о проведении аукциона на официальном сайте торгов, но не позднее чем за два рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в аукционе.

В документации об Аукционе установлено: «даты и время проведения осмотра имущества: 10.01.2014 г. с 10-00 до 11-00 ч местного времени. Для осмотра имущества заявителю необходимо уведомить организатора торгов».

Указанные сведения нельзя отнести к графику осмотра имущества, который предполагает установление конкретного перечня дат (дней) с указанием временного интервала, в который участники могут реализовать свое право на осмотр имущества, являющегося предметом Аукциона.

В данном случае организатором торгов график не установлен, а дата осмотра сокращена до одного дня, что противоречит подпункту 15 пункта 114 Правил.

3. В соответствии с подпунктами 18 пункта 114 Правил документация об Аукционе должна содержать копию документа, подтверждающего согласие собственника имущества (а в случае заключения договора субаренды, также и арендодателя) на предоставление соответствующих прав по договору, право на заключение которого является предметом торгов.

В документации об Аукционе, размещенной на официальном сайте торгов и представленной Управлением в материалы дела, отсутствуют документы, подтверждающие согласие собственника имущества на предоставление соответствующих прав по договору

В материалы дела Управлением представлен Приказ № 01-4/116 от 26.12.2013 «О проведении торгов на право заключения договоров аренды муниципального имущества». Вместе с тем, в указанном Приказе отсутствуют сведения о принятии решения о предоставлении муниципального имущества посредством проведения торгов.

Таким образом, в нарушение подпунктами 18 пункта 114 Правил в документации об аукционе отсутствуют копии документов, подтверждающих согласие собственника имущества (а в случае заключения договора субаренды, также и

арендодателя) на предоставление соответствующих прав по договору, право на заключение которого является предметом торгов.

3. К документации об Аукционе приложен проект договора аренды муниципального комплекса водоснабжения, который в соответствии с Правилами является неотъемлемой частью документации об Аукционе.

3.1. Согласно подпункту 3 пункта 114 Правил документация об Аукционе должна содержать порядок пересмотра цены договора (цены лота) в сторону увеличения, а также указание на то, что цена заключенного договора не может быть пересмотрена сторонами в сторону уменьшения.

В документации об Аукционе содержится указание, согласно которому пересмотр цены договора осуществляется в сторону увеличения в порядке, установленном Положением о порядке сдачи в аренду муниципального имущества.

Вместе с тем, пунктом 3.1.3 проекта договора установлено, что арендодатель имеет право изменять арендную плату при наличии объективных причин и соответствующего решения Собрания депутатов Усть-Катавского городского округа, но не чаще чем один раз в год.

Таким образом, в нарушение подпункта 3 пункта 114 Правил проект договора аренды не содержит указание о пересмотре цены договора (цены лота) в сторону увеличения.

3.2. Пунктом 3.4.10 проекта договора установлено условие, согласно которому арендатор обязан заключить договор аренды на земельный участок под арендуемым имуществом. Арендная плата по настоящему договору не включает в свой состав плату за землю.

В соответствии с извещением о проведении Аукциона, документацией об Аукционе объектом торгов на право заключения договора аренды является муниципальный комплекс водоснабжения, расположенный на территории Усть-Катавского городского округа.

Иных сведений об объекте Аукциона, в том числе обязанности заключить договор аренды земельных участков и сведений о земельных участках, на которых расположен муниципальный комплекс водоснабжения, в извещении о проведении торгов, документации об Аукционе ( за исключением пункта 3.4.10 проекта договора) не содержится.

Соответственно, в извещении о проведении Аукциона, документации об Аукционе отсутствуют сведения о земельных участках, порядке и условиях заключения договора аренды земельных участков, на которых расположен муниципальный комплекс водоснабжения, необходимые потенциальным участникам торгов для принятия решения об участии в Аукционе или отказе от участия в нем.

Отсутствие сведений о земельных участках, порядке и условиях заключения договора аренды, в том числе размере арендной платы, может привести к возникновению непредвиденных расходов победителя торгов, связанных с использованием имущества, полученного по результатам торгов, ввиду возникновения обязанности заключения договора аренды земельных участков.



Отсутствие сведений о земельных участках, порядке и условиях заключения договора аренды земельных участков, на которых расположен муниципальный комплекс водоснабжения, может привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции при проведении торгов, в том числе ввиду уменьшения количества участников торгов по причине принятия потенциальными участниками решения об отказе от участия в Аукционе ввиду отсутствия информации об условиях подлежащего обязательному заключению договора аренды земельных участков, на которых расположен муниципальный комплекс водоснабжения, что не соответствует части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

3.3. Согласно пункту 3.1.5 проекта договора арендодатель имеет право утверждать Арендатору план мероприятий по проведению капитального ремонта арендуемого имущества и сроки его проведения. Также пунктом 3.4.11 установлена обязанность арендатора своевременно и за свой счет производить текущий ремонт арендуемого имущества.

Согласно пункту 110 Правил документация об аукционе может содержать требования к объему, перечню, качеству и срокам выполнения работ, которые необходимо выполнить в отношении государственного или муниципального имущества, права на которое передаются по договору, а также требования к качеству, техническим характеристикам товаров (работ, услуг), поставка (выполнение, оказание) которых происходит с использованием такого имущества, требования к описанию участниками аукциона поставляемого товара, его функциональных характеристик (потребительских свойств), а также его количественных и качественных характеристик, требования к описанию участниками аукциона выполняемых работ, оказываемых услуг, их количественных и качественных характеристик.

Таким образом, пункты 3.1.5 и 3.4.11 содержат требования о необходимости выполнения арендатором в отношении передаваемого на 11 месяцев имущества работ по текущему и капитальному ремонту имущества. При этом в нарушение пункта 110 Правил документация об аукционе и проекты договоров не содержат сведения о перечне и объеме подлежащих выполнению со стороны арендатора работ.

3.4. Пунктом 4.2 проекта договора установлено, что Арендатор вправе, согласовав с Арендодателем (получив письменное разрешение), вносить за свой счет изменения в состав арендованного имущества.

Подпунктом 16 пункта 114 Правил установлено требование, согласно которому при заключении и исполнении договора изменение условий договора, указанных в документации об аукционе, по соглашению сторон и в одностороннем порядке не допускается.

Предметом Аукциона является муниципальное имущество, перечень которого указан в извещении о проведении торгов и документации об Аукционе.

Таким образом, пунктом 4.2 проекта договора предусмотрено условие, согласно которому предусмотрена возможность изменения условий договора, что недопустимо в соответствии с подпунктом 16 пункта 114 Правил.

На основании изложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о

**РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу ООО «СтокСервис» обоснованной.

2. Признать в действиях Управления имущественных и земельных отношений Администрации Усть-Катавского городского округа при проведении Аукциона на право заключения договора аренды муниципального имущества по:

- неуказанию в извещении о проведении Аукциона и документации об Аукционе технических характеристик муниципального имущества, сведений о земельных участках, порядке и условиях заключения договора аренды земельных участков, на которых расположен муниципальный комплекс водоснабжения, а также сведений о перечне и объеме подлежащих выполнению со стороны арендатора работ по текущему и капитальному ремонту;

- по установлению в проектах договоров положений о возможности изменений условий договоров, указанных в документации об аукционе, по соглашению сторон

нарушения пунктов 105, 110, 114 Правил.

3. Выдать Управлению имущественных и земельных отношений Администрации Усть-Катавского городского округа предписание об аннулировании Аукциона.

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.

Председатель Комиссии

Н.В. Сапрыкина

Члены Комиссии:

Т.М. Соболевская

Ю.В. Подвилова

Подвилова Ю.В.

τηλ. (351) 265-93-79