

РЕШЕНИЕ

по делу № ТМ-09/2013

о рассмотрении жалобы

06 мая 2013 года

г. Благовещенск

Решение изготовлено в полном объеме 13.05.2013

Комиссия Амурского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьёй 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) (далее - Комиссия), <...>, в присутствии представителя организатора торгов – Администрация Березовского сельсовета Ивановского района – <...>, заявителя – ООО «Коммунальник» - <...>, разъяснив участникам заседания их права, порядок рассмотрения жалобы, рассмотрела в порядке, предусмотренном ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, поступившую 25.04.2013 в Амурское УФАС России жалобу ООО «Коммунальник» на действия организатора торгов – Администрация Березовского сельсовета Ивановского района при проведении открытого аукциона на право аренды муниципального имущества, принадлежащего Администрации Березовского сельсовета Ивановского района, объявленного извещением №120313/0291318/01 от 12.03.2013, выразившиеся, по мнению заявителя, в нарушении сроков отказа от проведения торгов.

На заседании Комиссии Амурского УФАС России представители заявителя настаивали на доводах, изложенных в жалобе. Представители организатора торгов возражали против удовлетворения жалобы по следующим основаниям.

01.03.2013 Администрация Березовского сельсовета получила уведомление от Филиала «Амурское» ОАО «Славянка» о том, что с 11.03.2013 ОАО «Славянка» в лице филиала «Амурский» прекращает оказание всех видов услуг ЖКХ в силу отсутствия договорных отношений между ОАО «Славянка» и Администрацией Березовского сельсовета Ивановского района Амурской области. На основании данного уведомления и на основании распоряжения главы Администрации от 11.03.2013 №13 12.03.2013 на сайте <http://torgi.gov.ru/> размещено извещение о проведении торгов №120313/0291318/01 дата окончания приема заявок 04.04.2013, срок отказа от проведения торгов 31.03.2013. После окончания срока подачи заявок 05.04.2013 на имя Главы администрации Березовского сельсовета поступило уведомление от ООО «Спектр» о том, 11.03.2013 организация ООО «Спектр» подписала договор теплоснабжения №103-01-00-00-134 с ОАО «РЭУ» «Амурское», ранее арендовавшей данный объект и оказывающей услуги по теплоснабжению. В связи с изложенным и руководствуясь ст. 617 ГК РФ аукцион на право заключения договора аренды недвижимого имущества 08.04.2013 был отменен, протокол об отмене аукциона размещен на официальном сайте, все участники, подавшие заявки на участие в аукционе, уведомлены об отмене аукциона.

Заслушав представителей организатора торгов, изучив представленные материалы жалобы, Комиссия Амурского УФАС России установила следующее.

12.03.2013 организатором торгов на официальном сайте <http://torgi.gov.ru/>

извещением №120313/0291318/01 объявлено о проведении открытого аукциона на право аренды муниципального имущества, принадлежащего Администрации Березовского сельсовета Ивановского района.

Лот №1 – Здание муниципальное.

Объектом торгов является здание котельной с оборудованием.

Целевое назначение: для оказания услуг по теплоснабжению.

Местоположение: 676925, Амурская область, Ивановский район, с. Березовка, ул. Военный городок №25.

Площадь: 304,5 кв. м.

Срок заключения договора: 10 лет.

Ежегодный платеж в валюте лота: 86 000 руб.

Общая начальная (максимальная) цена договора: 860 000,00 рублей.

Дата и время окончания приема заявок: 04.04.2013 в 09 часов 00 минут по местному времени.

Дата и время проведения аукциона: 09.04.2013 в 09:00 часов.

Срок отказа от проведения торгов согласно извещению: 31.03.2013. Согласно п. 1 документации об аукционе организатор торгов вправе отказаться от проведения аукциона до 29.03.2013 включительно.

Согласно абз. 1 п. 7 документации об аукционе рассмотрение заявок на участие в аукционе состоится 05.04.2013 в 09 часов 00 минут (время местное).

В соответствии с Распоряжением главы Березовского сельсовета Ивановского района Амурской области от 08.04.2013 №19 «Об отмене открытого аукциона на право заключения договора на аренду недвижимого имущества» открытый аукцион, объявленный извещением №1203/3/0291318/01, отменен на основании уведомления ООО «Спектр» от 05.04.2013 исх. №3 в соответствии с п. 1 ст. 617 Гражданского кодекса Российской Федерации. Решение об отказе от проведения торгов размещено на официальном сайте 08.04.2013.

Согласно Журналу регистрации поступивших заявок на участие в торгах поступило 3 (три) заявки.

Протоколы аукционной комиссии по рассмотрению поступивших заявок на участие в аукционе отсутствуют.

Рассмотрев жалобу ООО «Коммунальник», Комиссия приходит к следующим выводам.

Согласно п. 107 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 N 67, (далее – Правила проведения торгов) организатор аукциона вправе отказаться от проведения аукциона не позднее чем за пять дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в аукционе.

Учитывая, что датой окончания срока приема заявок на участие в аукционе является 04.04.2013, отказ от проведения торгов произведен организатором торгов с нарушением срока, установленного п. 107 Правил проведения торгов.

Согласно п. 1.1 проекта договора аренды на основании протокола аукциона Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование недвижимое имущество, расположенное по адресу: Амурская область, Ивановский район, с. Березовка, Военный городок №25.

Согласно п. 1.2 проекта договора аренды недвижимое имущество (объект аренды) передается Арендатору для использования под нежилое (возможное использование под торговую точку).

Согласно п. 115 Правил проведения торгов к документации об аукционе должен быть приложен проект договора (в случае проведения аукциона по нескольким лотам - проект договора в отношении каждого лота), который является неотъемлемой частью документации об аукционе.

Согласно п. 116 Правил проведения торгов сведения, содержащиеся в документации об аукционе, должны соответствовать сведениям, указанным в извещении о проведении аукциона.

Поскольку проект договора аренды, являющийся неотъемлемой частью аукционной документации, не предусматривает целевого использования арендуемого имущества для оказания услуг по теплоснабжению, документация об аукционе не соответствует извещению о проведении торгов, что нарушает п. 116 Правил проведения торгов.

Согласно пп. 1 п. 114 Правил проведения торгов документация об аукционе помимо информации и сведений, содержащихся в извещении о проведении аукциона, должна содержать в соответствии с [пунктами 120 - 122](#) настоящих Правил требования к содержанию, составу и форме заявки на участие в аукционе, в том числе заявки, подаваемой в форме электронного документа, и инструкцию по ее заполнению.

Согласно п. 120 Правил проведения торгов заявка на участие в аукционе подается в срок и по форме, которые установлены документацией об аукционе.

Согласно п. 122 Правил проведения торгов не допускается требовать от заявителя иное, за исключением документов и сведений, предусмотренных [пунктом 121](#) настоящих Правил.

Пунктом 121 Правил проведения торгов установлен исчерпывающий перечень сведений и документов, которые должна содержать заявка на участие в аукционе.

Форма заявки на участие в аукционе, установленная аукционной документацией, предусматривает указание заявителем в заявке предложения о цене договора (цене лота), что не предусмотрено п. 121 Правил проведения торгов и противоречит

п. 122 Правил проведения торгов.

Согласно п. 130 Правил проведения торгов аукционная комиссия рассматривает заявки на участие в аукционе на предмет соответствия требованиям, установленным документацией об аукционе, и соответствия заявителей требованиям, установленным [пунктом 18](#) настоящих Правил.

Согласно п. 131 Правил проведения торгов срок рассмотрения заявок на участие в аукционе не может превышать десяти дней с даты окончания срока подачи заявок.

Согласно п. 133 Правил проведения торгов на основании результатов рассмотрения заявок на участие в аукционе аукционной комиссией принимается решение о допуске к участию в аукционе заявителя и о признании заявителя участником аукциона или об отказе в допуске такого заявителя к участию в аукционе в порядке и по основаниям, предусмотренным [пунктами 24 - 26](#) настоящих Правил, которое оформляется протоколом рассмотрения заявок на участие в аукционе. Протокол ведется аукционной комиссией и подписывается всеми присутствующими на заседании членами аукционной комиссии в день окончания рассмотрения заявок.

Учитывая срок рассмотрения заявок на участие в торгах 05.04.2013 и факт отсутствия протокола рассмотрения заявок, аукционной комиссией заявки на участие в торгах не рассмотрены, что нарушает п. 130, п. 133 Правил проведения торгов.

В материалы дела организатором торгов представлено письмо ОАО «Славянка» от 01.03.2013 исх. №420, согласно которому 23.01.2013 между Федеральным государственным казенным учреждением «Дальневосточное территориальное управление имущественных отношений» Министерства обороны Российской Федерации и Администрацией Ивановского района подписан передаточный акт №б/н о безвозмездной передаче военного недвижимого имущества в муниципальную собственность.

ОАО «Славянка» в лице филиала «Амурский» предоставляет услуги по обеспечению переданных объектов военного недвижимого имущества услугами ЖКХ в рамках заключенного государственного контракта №2-КЖХ от 01.10.2011. На основании вышеизложенного, с 11.03.2013 ОАО «Славянка» в лице филиала «Амурский» прекращает оказание всех видов услуг ЖКХ в силу отсутствия договорных отношений между ОАО «Славянка» и Администрацией Березовского сельсовета Ивановского района Амурской области.

В материалах дела также имеется уведомление ООО «Спектр» от 25.04.2013 исх. №3 о том, что 11.03.2013 организация ООО «Спектр» подписала договор теплоснабжения №103-01-00-00-134 с ОАО «Ремонтно-эксплуатационное управление» (ОАО «РЭУ») с ранее обслуживающей организацией на продление услуг теплоснабжения для жилых домов и объектов соцкультбыта. ОАО «РЭУ» арендовало котельную военный городок №25 и оказывала услуги по теплоснабжению, замечаний по услугам не было. В связи с изложенным, письмо от 01.03.2013 №420 о прекращении с 11.03.2013 года оказания всех видов услуг ЖКХ считать недействительным.

В материалах дела имеется договор теплоснабжения от 11.03.2013 №103-01-00-00-

134, заключенный между Обществом с ограниченной ответственностью «СПЕКТР» (Абонент) и Открытым акционерным обществом «Ремонтно-эксплуатационное управление» (ОАО «РЭУ») (Теплоснабжающая организация).

Согласно п. 2.1 договора теплоснабжающая организация обязуется подавать Абоненту через присоединенную сеть тепловую энергию и теплоноситель, а абонент обязуется принимать и оплачивать их в объеме, сроки и на условиях, предусмотренных настоящим договором.

Согласно п. 2.2 договора точка поставки определена в Акте разграничения балансовой принадлежности тепловых сетей и эксплуатационной ответственности сторон, оформленном между Теплоснабжающей организацией и Абонентом (Приложение №4 к настоящему договору).

Адреса точек поставки тепловой энергии и теплоносителя указаны в Приложении №1 к настоящему договору.

Срок действия договора согласно п. 11.1 установлен до 01.06.2013.

В ходе рассмотрения дела Комиссией установлено, что договорные отношения по использованию муниципального имущества между хозяйствующим субъектом ОАО «РЭУ» и администрацией муниципального образования Березовский сельсовет не оформлены.

Согласно пп. 1 п.4 Правил проведения торгов организатором 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 1 статьи 17.1 Федерального закона "О защите конкуренции", являются собственник имущества, от имени которого действует федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по управлению федеральным имуществом, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющий функции по управлению имуществом субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления, осуществляющий функции по управлению имуществом муниципального образования (далее - собственник), или федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления, которые уполномочены на осуществление функций по организации и проведению конкурсов или аукционов на право заключения договоров в соответствии с возложенными на такие органы полномочиями в случае, если такие органы созданы, или иное лицо, обладающее правами владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества.

В соответствии с ч. 1 ст. 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.

Документального подтверждения доводов о нахождении переданного имущества в пользовании ОАО «РЭУ» на основании договора с предыдущим собственником

организатором торгов не представлено.

Таким образом, в действиях органа местного самоуправления по предоставлению в пользование хозяйствующему субъекту ОАО «РЭУ» муниципального имущества в отсутствие договорных отношений, усматриваются признаки нарушения ст. 15, ст. 16, ст. 17.1 Закона о защите конкуренции, поскольку указанные действия приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции на рынке других хозяйствующих субъектов. В связи с изложенным, Комиссия считает целесообразным передать материалы настоящего дела должностному лицу Амурского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении в отношении организатора торгов дела о нарушении антимонопольного законодательства.

Рассмотрев жалобу ООО «Коммунальник» на действия организатора торгов – Администрация Березовского сельсовета Ивановского района при проведении открытого аукциона на право аренды муниципального имущества, принадлежащего Администрации Березовского сельсовета Ивановского района, объявленного извещением №120313/0291318/01 от 12.03.2013, руководствуясь ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции", Приказом ФАС России от 10.02.2010 N 67, Комиссия Амурского УФАС России приняла

РЕШЕНИЕ:

1. Признать жалобу ООО «Коммунальник» обоснованной.
2. Признать организатора торгов – Администрация Березовского сельсовета Ивановского района Амурской области нарушившим п. 107, п. 116, п. 122 Правил проведения торгов в части несоответствия положений проекта договора аренды аукционной документации извещению при указании целевого использования имущества, нарушения срока отказа от проведения торгов, установления требований к содержанию заявки на участие в аукционе, не предусмотренных Правилами проведения торгов.
3. Признать аукционную комиссию нарушившей п. 130, п. 133 Правил проведения торгов в части нерассмотрения заявок на участие в торгах, отсутствия протокола рассмотрения заявок.
4. Передать материалы дела должностному лицу Амурского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении в отношении организатора торгов дела о нарушении антимонопольного законодательства.
5. Предписание не выдавать, в связи с тем, что открытый аукцион отменен по решению организатора торгов.

Решение, принятое Комиссией по результатам рассмотрения жалобы, может быть обжаловано в Арбитражный суд Амурской области в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель комиссии:

<...>

Члены комиссии:

<...>