Управление имущественных отношений Администрации Озёрского городского округа

ул. Блюхера, д. 2а, г. Озёрск,

Челябинская обл., 456784

kumi@ozerskadm.ru

Заявитель: _____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

РЕШЕНИЕ

по жалобе № 074/01/18.1-1785/2019

10 сентября 2019 года г. Челябинск, ул. Ленина, 59

Комиссия Челябинского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции; Комиссия), в составе:

Председателя Комиссии:	<…>	- заместителя руководителя Челябинского УФАС России;
Членов Комиссии:	<…>	- начальника отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России;
	<…>	- специалиста-эксперта отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России,

при рассмотрении жалобы физического лица (далее – Заявитель) на неправомерные действия Управления имущественных отношений Администрации Озёрского городского округа Челябинской области (далее – Управление, организатор торгов), выразившиеся в нарушении порядка организации и проведения открытого аукциона по продаже муниципального имущества, извещение № 150819/0031033/01 (далее – Аукцион, торги),

в присутствии:

- <…>, являющейся представителем Организатора торгов;

- <…>, являющейся представителем Организатора торгов,

УСТАНОВИЛА:

В Челябинское УФАС России поступила жалоба Заявителя на неправомерные действия Управления, выразившиеся в нарушении порядка организации и проведения Аукциона.

В качестве доводов Заявитель в жалобе указал следующее.

Предметом Аукциона является помещение № 4 нежилого здания, расположенного по адресу: Россия, Челябинская область, г. Озёрск, ул. Мира, д. 19, в состав которого входит единственный имеющийся в здании тепловой узел. В силу пункта 44 Правил организации теплоснабжения в Российской Федерации, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 08.08.2012 № 808 «Об организации теплоснабжения в Российской Федерации и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации», ст. 15.1 Федерального закона от 27.07.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении» (далее – Закон о теплоснабжении), договор теплоснабжения на все здание (помещения № 1, 3, 4, 5) заключается с собственником помещения № 4. Информация об этом обременении отсутствует в Аукционной документации.

В описании характеристики имущества указано, что коммуникации помещения находятся в неудовлетворительном состоянии. Данная информация не соответствует действительности, так как коммуникации здания (электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, вентиляция) являются общими для всех помещений, находятся в рабочем состоянии, проходят периодическое обслуживание (в том числе по муниципальным контрактам № 45 от 15.08.2019, № 46 от 15.08.2019, № 76 от 17.10.2018).

Таким образом, по мнению Заявителя, организатору торгов необходимо дополнить Аукционную документацию информацией о бремени собственника помещения № 4 по заключению договора теплоснабжения с теплоснабжающей организацией на все здание, а также исключить из характеристики имущества информацию о неудовлетворительном состоянии коммуникаций.

Из пояснений Заявителя следует, что заявка на участие в Аукционе им не подавалась.

Управлением представлены письменные пояснения (№ 28-07-12/147 от 09.09.2019), которые изложены на заседании Комиссии, и указано следующее.

В соответствии с отчетом об оценке № 14/03/19 рыночной стоимости нежилого помещения № 4 по состоянию на 07.03.2019, объект оценки пригоден для его использования в качестве нежилого помещения после проведения капитального ремонта внутренней отделки, систем сантехоборудования и вентиляции.

Согласно техническому паспорту на нежилое здание по состоянию на 08.07.2008, санитарно-технические устройства имеют следующее техническое состояние: капельные течи в местах врезки запорной арматуры, приборов, повреждения эмалированного покрытия моек, раковин, умывальников, потеря эластичности изоляции проводов.

Более того, в рамках судебного дела № А76-10043/2018 <…> приобщен к материалам дела отчет инв. № 18-96 о проведенном обследовании технического состояния строительных конструкций, инженерных коммуникаций и элементов благоустройства нежилого здания, расположенного по ул. <…>, по состоянию на сентябрь 2018 г.

В вышеупомянутом отчете экспертом сделаны выводы о состоянии инженерных коммуникаций, в том числе:

- категория технического состояния системы водоснабжения – ограниченно-работоспособное техническое состояние, функционирование системы водоснабжения и ее эксплуатация возможны при проведении необходимых мероприятий по ее замене и последующем мониторинге технического состояния;

- категория технического состояния системы электроснабжения – ограниченно-работоспособное техническое состояние, функционирование системы электроснабжения и ее эксплуатация возможны при проведении необходимых мероприятий по ее замене и последующем мониторинге технического состояния;

- категория технического состояния системы канализации – ограниченно-работоспособное техническое состояние, функционирование системы канализации и ее эксплуатация возможны при проведении необходимых мероприятий по ее замене и последующем мониторинге технического состояния;

- категория технического состояния системы теплоснабжения – ограниченно-работоспособное техническое состояние, функционирование системы теплоснабжения и ее эксплуатация возможны при проведении необходимых мероприятий по ее замене и последующем мониторинге технического состояния;

- категория технического состояния системы водоотведения – ограниченно-работоспособное техническое состояние, функционирование системы водоотведения и ее эксплуатация возможны при проведении необходимых мероприятий по ее замене и последующем мониторинге технического состояния.

Из определения «ограниченно-работоспособное техническое состояние» следует, что существующие дефекты и повреждения конструкции ограничивают ее использование по функциональному назначению в полном объеме.

Таким образом, Управление считает, что коммуникации в нежилом помещении № 4 не могут находиться в удовлетворительном состоянии, о чем говорит податель жалобы. Указание в документации технической характеристики коммуникаций как «удовлетворительное» могло бы ввести в заблуждение лиц, желающих принять участие в Аукционе.

Дополнительно Управление сообщает, что муниципальный контракт № 45 от 15.08.2019 на оказание услуг по промывке системы отопления является необходимым только в целях дальнейшей подачи тепла в здание, расположенное по ул. Мира, д. 19.

В соответствии с муниципальным контрактом № 76 от 17.10.2018 также была проведена промывка системы отопления, гидравлические испытания системы отопления здания давлением, запуск системы отопления, ее регулировка, поверка отопительных приборов. Помимо указанных работ также осуществлен ремонт

нескольких вентилей, заменена часть трубопровода линии ХВП, установлен 1 шаровой кран на линии ХВП.

Согласно муниципальному контракту № 46 от 15.08.2019 на оказание услуг комплексному эксплуатационно-техническому обслуживанию заменены 4 сальника вентилей, прочищены 4 грязевика.

Оказание услуг по вышеуказанным контрактам не может являться капитальным ремонтом систем коммуникаций, в связи с чем общее состояние коммуникаций является неудовлетворительным, требующим для дальнейшей эксплуатации проведения ремонтных работ.

Договор теплоснабжения осуществляется с теплоснабжающей организацией по помещению № 4 и ИП <…> раздельно. Обременения по заключению договора с теплоснабжающей организацией не имеется.

Изучив представленные материалы и заслушав пояснения организатора торгов, Комиссия пришла к следующим выводам.

В соответствии с требованиями п. 1 ч. 1 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов.

Извещение о проведении Аукциона в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на официальном сайте для размещения информации о проведении торгов (www.torgi.gov.ru) опубликовано 15.08.2019.

Дата и время окончания приема заявок – 13.09.2019 15:00.

Дата и время проведения Аукциона – 20.09.2019 10:00.

Начальная цена продажи имущества – цена лота составляет – 4 432 000 руб., шаг аукциона в валюте лота: 220 000 руб.

Согласно представленным документам, на участие в Аукционе заявки не поступили.

Порядок продажи государственного или муниципального имущества регулируется Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее – Закон о приватизации).

1. Согласно пп. 2 п. 3 ст. 15 Закона о приватизации информационное сообщение о продаже государственного или муниципального имущества должно содержать наименование такого имущества и иные позволяющие его индивидуализировать сведения (характеристика имущества).

Согласно отчету инв. № 18-96 от 25.09.2018 о проведенном обследовании технического состояния строительных конструкций, инженерных коммуникаций и элементов благоустройства нежилого здания, расположенного по адресу: Челябинская область, город Озерск, улица Мира, 19, специалистом сделаны выводы об ограниченно-работоспособном техническом состоянии систем

электроснабжения, водоснабжения, канализации, теплоснабжения, вентиляции, водоотведения.

В соответствии с отчетом об оценке №14/03/19 рыночной стоимости по состоянию на 07.03.2019 оценщиком сделаны выводы по состоянию нежилого помещения № 4, как удовлетворительное, но требует проведения капитального ремонта. Нежилое помещение № 4 пригодно для его использования в качестве нежилого помещения после проведения капитального ремонта внутренней отделки, систем сантехоборудования и вентиляции.

Таким образом, представленные отчеты позволяют прийти к выводу о том, что состояние коммуникаций неудовлетворительное. Доказательств обратного Заявителем не представлено. Ссылка Заявителя на муниципальные контракты № 45 от 15.08.2019, № 46 от 15.08.2019, № 76 от 17.10.2018, не может быть принята во внимание, поскольку предметом указанных муниципальных контрактов является оказание услуг по промывке системы отопления, по техническому обслуживанию и ремонту и комплексному эксплуатационно-техническому обслуживанию (замена сальниковой набивки вентилей, прочистка грязевика), что само по себе не может указывать на удовлетворительное состояние коммуникаций.

В связи с указанным, довод Заявителя об указании в информационном сообщении о проведении Аукциона не соответствующих действительности сведений о состоянии коммуникаций является необоснованным.

2. В соответствии с п. 1 ст. 31 Закона о приватизации при отчуждении государственного или муниципального имущества в порядке приватизации соответствующее имущество может быть обременено ограничениями, предусмотренными настоящим Федеральным законом или иными федеральными законами, и публичным сервитутом.

В соответствии с п. 2 ст. 31 Закона о приватизации ограничениями могут являться: обязанность использовать приобретенное в порядке приватизации государственное или муниципальное имущество по определенному назначению, в том числе объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения; обязанность содержать имущество, не включенное в состав приватизированного имущественного комплекса унитарного предприятия и связанное по своим техническим характеристикам, месту нахождения (для объектов недвижимости), назначению с приватизированным имуществом; обязанность содержать объекты гражданской обороны, объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, имущество мобилизационного назначения; иные обязанности, предусмотренные федеральным законом или в установленном им порядке.

Таким образом, иные ограничения в отношении приватизируемого имущества могут вводиться в соответствии с федеральными законами.

В соответствии с п. 4 ст. 31 Закона о приватизации сведения об установлении обременения, в том числе публичного сервитута, должны быть указаны в информационном сообщении о приватизации государственного или муниципального имущества.

Согласно ст. 210 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не

предусмотрено законом или договором.

В соответствии с ч. 1, 3 ст. 15.1 Закона о теплоснабжении потребители, подключенные (технологически присоединенные) к открытой системе теплоснабжения (горячего водоснабжения), приобретают тепловую энергию (мощность) и теплоноситель, в том числе как горячую воду на нужды горячего водоснабжения, у теплоснабжающей организации по договору теплоснабжения и поставки горячей воды; существенные условия договора теплоснабжения и поставки горячей воды устанавливаются правилами организации теплоснабжения, утвержденными Правительством Российской Федерации.

В соответствии с ч. 2 ст. 15 Закона о теплоснабжении, в системе теплоснабжения лицо, владеющее на праве собственности источниками тепловой энергии, имеет право заключать долгосрочные договоры теплоснабжения с потребителями; лицо, владеющее на праве собственности или ином законном основании источниками тепловой энергии, имеет право заключать договоры теплоснабжения с потребителями в случаях, установленных правилами организации теплоснабжения, утвержденными Правительством Российской Федерации.

В соответствии с ч. 3 ст. 15 Закона о теплоснабжении единая теплоснабжающая организация и теплоснабжающие организации, владеющие на праве собственности или ином законном основании источниками тепловой энергии и (или) тепловыми сетями в системе теплоснабжения, обязаны заключить договоры поставки тепловой энергии (мощности) и (или) теплоносителя в отношении объема тепловой нагрузки, распределенной в соответствии со схемой теплоснабжения. Договор поставки тепловой энергии (мощности) и (или) теплоносителя заключается в порядке и на условиях, которые предусмотрены Федеральным законом для договоров теплоснабжения, с учетом особенностей, установленных правилами организации теплоснабжения, утвержденными Правительством Российской Федерации.

Соответственно, лица, владеющие на праве собственности или ином законном основании источником тепловой энергии, имеют право заключать договоры теплоснабжения. Обязанность по заключению договора теплоснабжения устанавливается лишь в отношении теплоснабжающей организации, следовательно договор теплоснабжения относится к публичным договорам, заключаемым между абонентом и теплоснабжающей организацией.

Учитывая изложенное, федеральным законом не установлена обязанность собственника по заключению договора теплоснабжения с теплоснабжающей организацией.

Таким образом, довод Заявителя о неуказании в информационном сообщении о проведении Аукциона сведений о наличии обременения собственника помещения по заключению договора теплоснабжения с теплоснабжающей организации является необоснованным.

Помимо этого, в соответствии с ч. 2 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи

заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

Согласно сложившейся судебной практике антимонопольный орган не вправе рассматривать жалобы в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции на действия организатора торгов по не размещению в извещении о проведении торгов обязательных в силу закона сведений, поступившие от лиц, которые не подали заявку на участие в торгах (Определение Верховного Суда РФ от 03.09.2016 № 302-КГ16-10547, Постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 11.04.2018 по делу № А76-19004/2017, Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 05.03.2018 по делу № А76-7435/2017).

Жалоба подана лицом, не подававшим заявку на участие в Аукционе, и не содержит доводов о нарушении установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах.

Таким образом, доводы Заявителя, изложенные в жалобе, не могут быть признаны обоснованными.

На основании изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

Признать жалобу физического лица необоснованной.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель Комиссии <…>

Члены Комиссии: <…>

<…>

<…>

8 (351)265-93-79

12.09.19