

«20» марта 2015 года

г. Челябинск, пр. Ленина, 59

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

Председателя

Комиссии: «...» - руководителя Челябинского УФАС России;

Членов Комиссии: «...» - начальника отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России;

«...» - ведущего специалиста-эксперта отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России;

рассмотрев жалобу «...» (далее – Заявитель, физическое лицо) на неправомерные действия Администрации Еткульского муниципального района (далее – Администрация, организатор торгов),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее – Челябинское УФАС России) поступила жалоба физического лица на неправомерные действия Администрации, выразившиеся в нарушении порядка организации и проведения торгов на право заключения договора аренды нежилого здания очистных сооружений с. Еткуль, д. Печенкино, «Производственный корпус», этажность: 2, общей площадью 2840,1 кв.м., с кадастровым номером № 74:07:3001002:540, расположенное по адресу: Челябинская область, Еткульский район, в 20 м. по направлению на север от ориентира с. Еткуль, (далее – муниципальное имущество), извещение № 050215/3684829/01 от 05.02.2015 (далее – Аукцион, торги).

В качестве доводов Заявитель в жалобе указал следующее.

Размер арендной платы, установленный по условиям аукциона, занижен и не отражает рыночную цену имущества.

Заявитель полагает, что органом местного самоуправления созданы преимущественные условия участия в торгах ООО «Еткульский районный водоканал», поскольку ранее Администрацией данному хозяйствующему субъекту было передано иное муниципальное имущество (автотранспорт, техника, сети и т.д.), необходимое для осуществления деятельности в сфере водоснабжения и водоотведения.

При этом ООО «Еткульский районный водоканал», по мнению Заявителя, еще до проведения Аукциона осуществлял деятельность с использованием муниципального имущества (нежилого здания очистных сооружений с. Еткуль, д. Печенкино).

На основании изложенного, Заявитель просит признать жалобу обоснованной и отменить Аукцион.

Администрацией представлены письменные пояснения и на заседании комиссии представителями даны следующие пояснения по доводам жалобы.

Формирование начальной (минимальной) цены договора осуществлялось на основании Решения совета депутатов Еткульского сельского поселения от 23.12.2010 № 86 «Об утверждении методики расчета арендной платы за пользование имуществом, находящимся в муниципальной собственности».

Администрацией указано, что в 2014 году был проведен конкурс на право заключения договора аренды муниципального имущества – имущественный

комплекс объектов водоснабжения и водоотведения. По итогам указанного конкурса заключен договор аренды № 1-2014 от 10.06.2014 с ООО «Еткульский районный водоканал».

Кроме того, в связи с вводом в эксплуатацию очистных сооружений канализационных стоков Главой Еткульского сельского поселения издано Распоряжение 05.06.2014 № 74, согласно которому всем предприятиям и организациям, осуществляющим вывоз ЖБО надлежит производить вывоз и слив ЖБО только на очистные сооружения.

В связи с чем ООО «Еткульский районный водоканал» также осуществлял вывоз и слив ЖБО на очистные сооружения.

Администрацией с ООО «Еткульский районный водоканал» 27.02.2015 заключен договор № 1 аренды муниципального имущества сроком на 30 дней.

На основании вышеизложенного, Администрация просит жалобу физического лица по Аукциону признать необоснованной.

Изучив представленные материалы дела, заслушав пояснения сторон, Комиссия Челябинского УФАС России пришла к следующим выводам.

Согласно части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров, за исключением предусмотренных данной нормой случаев.

Порядок проведения аукциона на право заключения договора аренды в отношении государственного или муниципального имущества устанавливается Правилами 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, утвержденными Приказом ФАС России от 10.02.2010 № 67 (далее — Правила № 67).

Администрацией 05.02.2015 на официальном сайте Российской Федерации в сети Интернет www.torgi.gov.ru опубликовано извещение о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды нежилого здания очистных сооружений с. Еткуль, д. Печенкино, «Производственный корпус», этажность: 2, общей площадью 2840,1 кв.м., с кадастровым номером № 74:07:3001002:540, расположенное по адресу: Челябинская область, Еткульский район, в 20 м. по направлению на север от ориентира с. Еткуль, извещение № 050215/3684829/01. Согласно протоколу № 1/2015 принятия заявок на участие в Аукционе от 02.03.2015 заявка на участие в торгах подана одним претендентом - ООО «Еткульский районный водоканал».

В соответствии с протоколом № 2/2015 рассмотрения заявок на участие в Аукционе от 04.03.2015 принято решение заключить договор аренды с единственным участником Аукциона - ООО «Еткульский районный водоканал».

По состоянию на 20.03.2015 договор аренды муниципального имущества не заключен.

1. В соответствии с пунктами 105, 114 Приказа № 67 извещение о проведении торгов, документация об аукционе должны содержать сведения о начальной (минимальной) цене договора (цена лота) с указанием при необходимости начальной (минимальной) цены договора (цены лота) за единицу площади

государственного или муниципального имущества, права на которое передаются по договору, в размере ежемесячного или ежегодного платежа за право владения или пользования указанным имуществом, в размере платежа за право заключить договор безвозмездного пользования указанным имуществом.

Согласно документации об Аукционе арендная плата за пользование имуществом в месяц составляет 12 344, 93 рублей.

Арендная плата определена в соответствии с Методикой расчета арендной платы за пользование имуществом, находящимся в муниципальной собственности, утвержденной Решением совета депутатов Еткульского сельского поселения от 23.12.2010 № 86, в соответствии с которой величина ежемесячной арендной платы за пользование сооружением, имущественным комплексом рассчитывается по установленной формуле исходя из остаточной стоимости имущества с учетом определенных коэффициентов.

Муниципальное имущество введено в эксплуатацию в 2014 году. Первоначальная стоимость, а также остаточная стоимость имущества составляют 158 015 115,91 рублей.

Исходя из указанной стоимости с учетом коэффициентов территориальной зоны, вида строительных материалов, срока полезного использования, вида деятельности, органом местного самоуправления рассчитана арендная плата за пользование муниципальным имуществом в размере 12 344, 93 рублей в месяц. Вместе с тем, в соответствии со статьей 8 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» проведение оценки объектов оценки является обязательным в случае вовлечения в сделку объектов, принадлежащих полностью или частично муниципальным образованиям, при определении стоимости объектов оценки в целях их передачи в аренду. Органом местного самоуправления при подготовке к проведению Аукциона оценка муниципального имущества не проводилась, что не соответствует требованиям статьи 8 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

2. Довод Заявителя о том, что органом местного самоуправления созданы преимущественные условия участия в торгах ООО «Еткульский районный водоканал», поскольку ранее Администрацией данному хозяйствующему субъекту было передано иное муниципальное имущество (автотранспорт, техника, сети и т.д.), необходимое для осуществления деятельности в сфере водоснабжения и водоотведения, не может быть принят комиссией антимонопольного органа во внимание по следующим основаниям.

Объекты водоснабжения и водоотведения переданы Администрацией ООО «Еткульский районный водоканал» по договору аренды № 1-2014 от 10.06.2014 по результатам проведения соответствующих конкурентных процедур, которые не являются предметом рассмотрения настоящей жалобы.

3. Довод заявителя о том, что ООО «Еткульский районный водоканал» до проведения Аукциона осуществлял деятельность с использованием муниципального имущества (нежилого здания очистных сооружений с. Еткуль, д. Печенкино), отклонен комиссией антимонопольного органа, поскольку Администрацией представлен договор аренды муниципального имущества № 1 от 27.02.2015, заключенный с ООО «Еткульский районный водоканал» на 30 дней, что допускается пунктом 11 части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции. Документов, подтверждающих, что ООО «Еткульский районный водоканал» использовало муниципальное имущество, являющееся объектом Аукциона, более 30 дней в течение 6 последовательных календарных месяцев без соблюдения требований о необходимости проведения торгов, Заявителем не представлено.

4. Согласно части 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений в действиях (бездействии) организатора торгов, аукционной комиссии. Комиссией при рассмотрении жалобы установлено следующее.

4.1 Пунктом 105 Правил № 67 определен перечень сведений, которые должны содержаться в извещении о проведении аукциона.

Пунктом 114 Правил № 67 определен перечень информации и документов, которые должна содержать документация об аукционе помимо информации и сведений, содержащихся в извещении о проведении аукциона.

В нарушение пункта 114 Правил № 67 документация об Аукционе не содержит следующих сведений и документов:

- инструкции по заполнению заявки на участие в торгах (подпункт 1);
- формы оплаты по договору (подпункт 2);
- указания на то, что цена заключенного договора не может быть пересмотрена сторонами в сторону уменьшения (подпункт 3);
- установленного срока отзыва заявок на участие в торгах (подпункт 7);
- формы, порядка, даты начала и окончания предоставления участникам аукциона разъяснений положений документации об аукционе (подпункт 8);
- места, даты и времени начала рассмотрения заявок на участие в аукционе (подпункт 10);
- даты осмотра имущества (подпункт 15);
- указания на то, что условия аукциона, порядок и условия заключения договора с участником аукциона являются условиями публичной оферты, а подача заявки на участие в аукционе является акцептом такой оферты (подпункт 17);
- копии 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 (подпункт 18);
- копии документа, подтверждающего согласие собственника имущества (арендодателя) на предоставление лицом, с которым заключается договор, соответствующих прав третьим лицам, или указания на то, что передача соответствующих прав третьим лицам не допускается (подпункт 18).

Помимо этого, дата начала срока подачи заявок на участие в торгах определена с нарушением подпункта 5 пункта 114 Правил № 67, в соответствии с которым датой начала срока подачи заявок на участие в аукционе является день, следующий за днем размещения на официальном сайте торгов извещения о проведении аукциона. Извещение о проведении Аукциона опубликовано Администрацией на официальном сайте Российской Федерации в сети Интернет www.torgi.gov.ru 05.02.2015. Вместе с тем, пунктом 15 информационной карты документации об аукционе установлено, что заявки на участие в торгах принимаются с 11.02.2015. Таким образом, организатором торгов утверждена конкурсная документация с нарушением подпунктов 1, 2, 3, 5, 7, 8, 10, 15, 17, 18, 19 пункта 114 Правил № 67.

4.2 Пунктом 121 Правил № 67 установлен исчерпывающий перечень документов и сведений, которые должна содержать заявка на участие в аукционе.

Согласно пункту 122 Правил № 67 не допускается требовать от заявителя иное, за исключением документов и сведений, предусмотренных пунктом 121 настоящих Правил.

Вместе с тем, в соответствии с подпунктами з), и) пункта 27 информационной карты документации об аукционе заявителем для участия в Аукционе необходимо представить:

- 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 ;

- копию документа, подтверждающего согласие собственника имущества (арендодателя) на предоставление лицом, с которым заключается договор, соответствующих прав третьим лицам, или указание на то, что передача соответствующих прав третьим лицам не допускается .

Указанными документами претенденты на участие в торгах не располагают, поскольку они должны быть размещены организатором торгов в составе документации об Аукционе.

Таким образом, в нарушение пунктов 121, 122 Правил № 67 организатором торгов установлено требование о предоставлении участниками торгов документов, не предусмотренных действующим законодательством.

4.3 Согласно пункту 130 Правил № 67 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.

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 (пункт 133 Правил № 67).

В соответствии с подпунктом 4 пункта 24 Правил № 67 заявитель не допускается аукционной комиссией к участию в аукционе в том числе в случае несоответствия заявки на участие в аукционе требованиям документации об аукционе.

Согласно пункту 151 Правил № 67 в случае если аукцион признан несостоявшимся по причине подачи единственной заявки на участие в аукционе либо признания участником аукциона только одного заявителя, с лицом, подавшим единственную заявку на участие в аукционе, в случае, если указанная заявка соответствует требованиям и условиям, предусмотренным документацией об аукционе, а также с лицом, признанным единственным участником аукциона, организатор аукциона обязан заключить договор на условиях и по цене, которые предусмотрены заявкой на участие в аукционе и документацией об аукционе, но по цене не менее начальной (минимальной) цены договора (лота), указанной в извещении о проведении аукциона.

В соответствии с протоколом № 2/2015 рассмотрения заявок на участие в Аукционе от 04.03.2015 Аукцион признан несостоявшимся и принято решение заключить договор аренды с единственным участником Аукциона - ООО «Еткульский районный водоканал».

Вместе с тем, заявка ООО «Еткульский районный водоканал» не соответствовала требованиям документации об аукционе, поскольку не содержала документов, предусмотренных подпунктами з), и) пункта 27 информационной карты документации об аукционе, а именно копии 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; копии документа, подтверждающего согласие собственника имущества (арендодателя) на предоставление лицом, с которым заключается договор, соответствующих прав третьим лицам, или указания на то, что передача соответствующих прав третьим лицам не допускается.

Таким образом, аукционной комиссией принято решение о заключении договора аренды с единственным участником Аукциона - ООО «Еткульский районный водоканал», заявка которого не соответствовала требованиям документации об Аукционе, с нарушением подпункта 4 пункта 24, пунктов 133, 151 Правил № 67.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу физического лица обоснованной.
2. Признать в действиях Администрации, в том числе в лице аукционной комиссии, при организации и проведении торгов на право заключения договора аренды нежилого здания очистных сооружений с. Еткуль, д. Печенкино, «Производственный корпус», этажность: 2, общей площадью 2840,1 кв.м., с кадастровым номером № 74:07:3001002:540, расположенное по адресу: Челябинская область, Еткульский район, в 20 м. по направлению на север от ориентира с. Еткуль, извещение № 050215/3684829/01, нарушения подпунктов 1, 2, 3, 5, 7, 8, 10, 15, 17, 18, 19 пункта 114, подпункта 4 пункта 24, пунктов 121, 122, 133, 151 Правил № 67.
3. Выдать в порядке части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Администрации предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка проведения торгов путем принятия решения об отмене протоколов, составленных в ходе проведения торгов, внесения изменения в документацию по торгам, продления срока подачи заявок на участие в торгах.

Председатель Комиссии

«...»

Члены Комиссии:

«...»

«...»

«...»