

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области по рассмотрению жалоб, предусмотренных ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (Приказ Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области № 12 от 14.01.2016г.), в составе:

Председателя Комиссии – <.....>; членов Комиссии: <.....>, <.....>, <.....>, <.....> ,

в присутствии генерального директора ООО «Кодекс» <.....> (приказ № 2 от 26.12.2014г.);

в присутствии представителя ТСЖ «Гамма» <.....>. (доверенность от 28.03.2016г.);

в присутствии представителя ООО «Гамма» - <.....> (доверенность № 2 от 02.03.2015г.)

рассмотрев жалобу ООО «Кодекс от 22/03/2016г. вх.№ 1925к на действия организатора торгов – Товарищества собственников жилья «Гамма» при проведении открытого аукциона на право заключения договора субаренды нежилого муниципального фонда города Оренбурга (реестровый номер <...> /8640031/02).

#### УСТАНОВИЛА:

22.03.2016г. в Оренбургское УФАС России поступила жалоба ООО «Кодекс» (вх.№ 1925к) на действия организатора торгов ТСЖ «Гамма» при проведении открытого аукциона на право заключения договора субаренды нежилого муниципального фонда города Оренбурга – административное здание по адресу: г.Оренбург, ул.Дружбы/Брестская 3/1а/22, общей площадью 396, 8 кв.м., назначение: нежилое, 2-этажное (подземных этажей – подвал), инв.№ П- 87-406/Е, литер Е, целевое назначение о предоставлении жилищно-коммунальных услуг населению, срок действия договора субаренды составляет 3 года 7 месяцев; установлены обременения: к участию в аукционе допускаются только организации, осуществляющие управление и содержание жилого фонда.

Жалоба подана в соответствии со статьей 18.1 Федерального Закона «О защите конкуренции» № 135-ФЗ от 26.07.2006г. и с соблюдением требований, предусмотренных частью 6 указанной статьи.

В связи с поступлением жалобы ООО «Кодекс» Оренбургским УФАС России на основании части 11 статьи 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции» заявителю и организатору торгов были направлены уведомления о рассмотрении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу (исх. № 3150 от 24.03.2016г., исх. № 3151 от 24.03.2016г., соответственно).

Рассмотрение жалобы назначено на 29 марта 2016г. в 15 ч. 00мин., 29 марта 2016г. в заседании Комиссии по рассмотрению жалоб объявлен перерыв до 30.03.2016г. до 09ч.30мин.

В ходе рассмотрения дела директор ООО «Кодекс» поддержал доводы, изложенные в жалобе, пояснил следующее. ООО «Кодекс» подана заявка на участие в аукционе. ТСЖ «Гамма» данную заявку не допустило до участия в конкурсе. Согласно уведомлению, направленному в адрес ООО «Кодекс», причиной отказа в допуске явилось несоответствие видов деятельности ООО «Кодекс», указанных в выписке из ЕГРЮЛ, обременению, указанному в документации об аукционе. Данное основание отклонения не соответствует требованиям действующего законодательства.

На основании изложенного, заявитель просит признать действия ТСЖ «Гамма» незаконными.

Представитель организатора торгов нарушение не признал и пояснил следующее.

*Данное помещение является муниципальным имуществом. КУИ г. Оренбурга в разрешении (исх.№ 1-28/1112 от 16.03.2015г.) указало цель использования помещения при сдаче его в субаренду: предоставление жилищно-коммунальных услуг. Учитывая изложенное, в извещении, документации об аукционе указано обременение в виде, того, что к участию в аукционе допускаются только организации осуществляющие управление и содержание жилого фонда. В выписке из ЕГРЮЛ, представленной заявителем, сведения об осуществлении им вида деятельности, при котором общество могло бы осуществлять управление и содержание жилого фонда отсутствуют. Аукцион признан несостоявшимся, в связи с допуском одного участника ООО «Гамма». Договор в настоящее время не заключен. Учитывая изложенное, жалоба заявителя не обоснована.*

Представитель победителя – ООО «Гамма» пояснила следующее. Полагаем, что установление обременения в документации является обоснованным, т.к. соответствует цели использования помещения. Основным видом деятельности ООО «Гамма», согласно выписки из ЕГРЮЛ, является управление недвижимым имуществом, что включает в себя и управление жилым фондом. Следовательно, деятельность общества подпадает под установленное обременение. Сведения о лицензии на право управления многоквартирными домами не указываются в выписке.

Исследовав материалы дела, заслушав пояснения сторон, Комиссия Оренбургского УФАС России пришла к следующим выводам.

В соответствии с ч.1 ст. 17.1 Федерального закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее Закон 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 случаев, установленных действующим законодательством.

Приказом ФАС России № 67 от 10.02.2010г. 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 (далее Правила проведения аукциона).

Согласно п.4 Правил проведения аукциона организатором конкурсов или аукционов являются 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", - собственник имущества, от имени которого действует федеральный орган исполнительной власти ... или иное лицо, обладающее правами владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества.

21.09.2015г. между ТСЖ «Гамма» и КУИ г. Оренбурга заключен договор аренды № 4-470к-12206. Согласно п.1.1 договора аренды в аренду сдается административное здание общей площадью 396, 8 кв.м., назначение: нежилое, 2-этажное (подземных этажей – подвал), инв.№ П- 87-406/Е, литер Е, расположенное по адресу: г.Оренбург, ул.Дружбы/Брестская 3/1а/22; цель использования: предоставление жилищно-коммунальных услуг населению (далее Объект).

В соответствии с п.3.3.1 договора арендатор имеет право сдавать данный объект в субаренду только с письменного согласия арендодателя. Согласно разрешению КУИ г. Оренбурга (исх.№ 1-28/1112 от 16.03.2015г.) комитет не возражает против сдачи в субаренду помещений, расположенных по адресу: г.Оренбург, ул.Дружбы/Брестская 3/1а/22 при условии соблюдения сроков аренды имущества и цели его использования.

Учитывая изложенное, ТСЖ «Гамма» разместило на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) извещение о проведении аукциона на право заключения договора субаренды вышеуказанного Объекта за № 190216/8640031/02.

В ходе анализа извещения, документации об аукционе, размещенной на сайте, установлено следующее.

Предметом аукциона является право на заключение договора субаренды объекта нежилого фонда города Оренбурга: административное здание по адресу: г.Оренбург, ул.Дружбы/Брестская 3/1а/22, общей площадью 396, 8 кв.м., назначение: нежилое, 2-этажное (подземных этажей – подвал), инв.№ П- 87-406/Е, литер Е, целевое назначение о предоставлении жилищно-коммунальных услуг населению, срок действия договора субаренды составляет 3 года 7 месяцев; установлены обременения: к участию в аукционе допускаются только организации осуществляющие управление и содержание жилого фонда.

Согласно протоколу вскрытия конвертов с заявками на участие в открытом аукционе и рассмотрения заявок на участие в открытом аукционе от 14.03.2016г. на участие в аукционе подано 3 заявки: ООО «Кодекс», ООО «Гамма», ООО «УК «Гамма». Из них до участия в аукционе допущена только одна заявка – заявка ООО «Гамма». Заявка ООО «УК «Гамма» отклонена по причине отсутствия в составе заявки выписки из ЕГРЮЛ. Заявка ООО «Кодекс» отклонена в связи с тем, что в представленной выписке из ЕГРЮЛ не содержится сведений о видах деятельности

соответствующих обременению (уведомление от 14.03.2016г.).

Как следует из договора аренды № 4-470к-12206 от 21.09.2015г., разрешения (исх.№ 1-28/1112 от 16.03.2015г.), извещения, документации об аукционе целью использования имущества является оказание жилищно-коммунальных услуг населению.

В соответствии с п. 1 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов":

"коммунальные услуги" - осуществление деятельности исполнителя по подаче потребителям любого коммунального ресурса в отдельности или 2 и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме, а также земельных участков и расположенных на них жилых домов (домовладений);

"коммунальные ресурсы" - холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, газ, тепловая энергия теплоноситель в виде горячей воды в открытых системах теплоснабжения (горячего водоснабжения), бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, используемые для предоставления коммунальных услуг. К коммунальным ресурсам приравниваются также сточные бытовые воды, отводимые по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения.

Понятие жилищных услуг законодательством в настоящее время не раскрывается. Исходя из смысла ст.154 ЖК РФ к жилищным услугам относится содержание и управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома и т.д.

Следовательно, сами по себе жилищно-коммунальные услуги включают в себя не только деятельность по управлению и содержанию жилого дома.

Кроме того, согласно ОК 002-93. Общероссийский классификатор услуг населению", утв. Постановлением Госстандарта России от 28.06.1993 N 163 (далее ОКУН), жилищно-коммунальные услуги включают в себя достаточно обширный перечень видов деятельности, в т.ч. услуги по обмену жилых помещений, услуги по приватизации жилых помещений, содержание, текущий и капитальный ремонты общего имущества дома, эксплуатации лифтов, по содержанию и уход за зелеными насаждениями придомовых территорий; услуги гостиниц, иных мест проживания, по перевозка (доставка) населению питьевой воды и многие другие.

Таким образом, при соблюдении цели предоставления помещения «оказание жилищно-коммунальных услуг населению» можно оказывать разнообразное количество услуг, а не только услуги по содержанию и управлению жилым фондом.

Следовательно, ТСЖ «Гамма», установив обременение в предмете аукциона, о том, что к участию в аукционе допускаются только организации, осуществляющие управление и содержание жилого фонда, существенно сузило круг потенциальных

хозяйствующих субъектов, имеющих возможность принять участие в аукционе.

В соответствии с подп. 6 п. 114 Правил проведения аукциона документация об аукционе должна содержать требования, предусмотренные п. 18 Правил проведения аукциона. В соответствии с п. 18 Правил проведения аукциона участники конкурсов или аукционов должны соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации к таким участникам.

Требование о том, что участники аукциона по приобретению права на владение и пользование имуществом, должны осуществлять деятельность по управлению и содержанию жилого фонда, в случае если целью использования имущества является оказание жилищно-коммунальных услуг действующим законодательством не установлено. Следовательно, установление данного обременения в извещении и документации об аукционе неправомерно.

Согласно п. 24 Правил проведения аукциона заявитель не допускается конкурсной или аукционной комиссией к участию в конкурсе или аукционе в случаях:

- 1) непредставления документов, определенных [пунктами 52 и 121](#) настоящих Правил, либо наличия в таких документах недостоверных сведений;
- 2) несоответствия требованиям, указанным в [пункте 18](#) настоящих Правил;
- 3) невнесения задатка, если требование о внесении задатка указано в извещении о проведении конкурса или аукциона;
- 4) несоответствия заявки на участие в конкурсе или аукционе требованиям конкурсной документации либо документации об аукционе, в том числе наличия в таких заявках предложения о цене договора ниже начальной (минимальной) цены договора (цены лота);
- 5) подачи заявки на участие в конкурсе или аукционе заявителем, не являющимся субъектом малого и среднего предпринимательства или организацией, образующей инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, либо не соответствующим требованиям, установленным [частями 3 и 5 статьи 14](#) Федерального закона "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", в случае проведения конкурса или аукциона, участниками которого могут являться только субъекты малого и среднего предпринимательства или организации, образующие инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, в соответствии с Федеральным [законом](#) "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации";
- 6) наличия решения о ликвидации заявителя - юридического лица или наличие решения арбитражного суда о признании заявителя - юридического лица, индивидуального предпринимателя банкротом и об открытии конкурсного производства;
- 7) наличие решения о приостановлении деятельности заявителя в порядке, предусмотренном [Кодексом](#) Российской Федерации об административных правонарушениях, на день рассмотрения заявки на участие в конкурсе или заявки на участие в аукционе.

Между тем, учитывая неправомерность установления вышеуказанного обременения, организатор торгов (аукционная комиссия) не имеют права отказывать лицам, подавшим заявки, в допуске до участия в аукционе при несоблюдении данного обременения.

Согласно выписке из ЕГРЮЛ, представленной ООО «Кодекс» в составе заявки, общество имеет возможность осуществлять такой вид деятельности как деятельность агентств по операциям с недвижимым имуществом (ОКВЭД 70.31), что может включать в себя и оказание услуг по обмену жилых помещений и др.

В соответствии с абз. 2 ч.1 ст.49 ГК РФ коммерческие организации, за исключением унитарных предприятий и иных видов организаций, предусмотренных законом, могут иметь гражданские права и нести гражданские обязанности, необходимые для осуществления любых видов деятельности, не запрещенных законом.

При этом отсутствие какого-либо вида деятельности в ЕГРЮЛ не препятствует осуществлению данного вида деятельности хозяйствующим субъектом, т.к. согласно ч.5 ст.5 Федеральный закон от 08.08.2001 N 129-ФЗ "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей" изменение видов деятельности, внесение дополнительных видов деятельности в ЕГРЮЛ сведений и видах деятельности носит уведомительный характер.

Согласно ч.1 ст.17 Закона о защите конкуренции при проведении торгов, запроса котировок цен на товары, запроса предложений запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

Следовательно, отказ в допуске до участия в аукционе ООО «Кодекс» противоречит требованиям действующего законодательства. Таким образом, доводы жалобы является обоснованными.

В соответствии с ч.17 ст.18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые акты и (или) действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в актах и (или) действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

В соответствии с подп. 18 п.1 14 Правил проведения аукциона 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 ходе анализа информации и документов, размещенных на сайте [forgi.gov.ru](http://forgi.gov.ru), а также представленных в заседание комиссии, решение собственника о даче согласия на предоставление имущества в субаренду в состав документации об аукционе не входит. В материалы дела данное согласие в виде разрешения КУИ г. Оренбурга (исх.№ 1-

28/1112 от 16.03.2015г.) представлено по отдельному требованию.

Следовательно, организатор торгов ТСЖ «Гамма» при подготовке и размещении документации об аукционе нарушило подп. 18 п. 114 Правил проведения аукциона.

Согласно выписки из ЕГРЮЛ ООО «Гамма», данная организация вправе осуществлять деятельность по управлению недвижимым имуществом (ОКВЭД 70.32). В данный вид входит как управление эксплуатацией жилого фонда (ОКВЭД 70.32.1) так и управление эксплуатацией нежилого фонда (ОКВЭД 70.32.2).

Исходя из ч.1.3 ст.161 ЖК РФ деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляется на основании лицензии на ее осуществление, за исключением случая осуществления такой деятельности товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом и предусмотренного [частью 3 статьи 200](#) настоящего Кодекса случая.

При этом в реестре лицензий Оренбургской области сведения о лицензировании деятельности по управлению многоквартирными домами в отношении ООО «Гамма» на момент рассмотрения настоящего дела отсутствуют. Следовательно, данная организация не имеет возможности осуществлять управление жилым фондом. Таким образом, по логике организатора торгов, заявка ООО «Гамма» должна быть отклонена, т.к. общество не осуществляет деятельность по содержанию и управлению жилым фондом. Однако, в нарушение установленных организатором торгов требований, заявка ООО «Гамма» допущена до участия в аукционе и общество признано победителем аукциона.

Согласно п.3 ч.1 ст.17 Закона о защите конкуренции при проведении торгов, запроса котировок цен на товары, запроса предложений запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, в том числе запрещается нарушение порядка определения победителя или победителей торгов, запроса котировок, запроса предложений.

В соответствии с п.2.2 положения о комиссии по проведению торгов (конкурсов, аукционов) на право заключения договоров субаренды объектов муниципального нежилого фонда г. Оренбурга, утв. Приказом № 1 от 17.02.2016г., Комиссия осуществляет рассмотрение заявок на участие в аукционе и отбор участников аукциона, ведение протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе, протокола аукциона и т.д.

Учитывая изложенное, Комиссия по рассмотрению жалоб пришла к выводу о том, что организатором торгов ТСЖ «Гамма» нарушены подп.18 п.114 Правил проведения аукциона, ч.1 ст.17 Закона о защите конкуренции (нарушение выразилось в установлении обременения к участникам аукциона, ограничивающего круг потенциальных участников аукциона; аукционной комиссией, созданной ТСЖ «Гамма», нарушен п.24 Правил проведения аукциона, ч.1 ст.17, п.3 ч.1 ст.17 Закона о защите конкуренции (нарушения выразились в необоснованном отказе в допуске до участия в аукционе ООО «Кодекс», неверном определении победителя ООО «Гамма»).

В соответствии с ч.1 ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите

конкуренции» по правилам настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 18.1, ч.1 ст.17 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

### РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Кодекс обоснованной.
2. Признать организатора торгов ТСЖ «Гамма» нарушившим ч.1 ст.17 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006г. «О защите конкуренции», подп. 18 п.1 14 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, утв. приказом ФАС России № 67 от 10.02.2010г.
3. Признать аукционную комиссию ТСЖ «Гамма» нарушившей п.24 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, утв. приказом ФАС России № 67 от 10.02.2010г.; ч.1 ст.17, п.3 ч.1 ст.17 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006г. «О защите конкуренции».
4. Выдать организатору торгов ТСЖ «Гамма» предписание об аннулировании аукциона на право заключения договора субаренды за № 190216/8640031/02.

Председатель Комиссии

<.....>

Члены комиссии

<.....>

<.....>

<.....>

<.....>



Примечание: настоящее решение может быть обжаловано в Арбитражный суд в течение трех месяцев со дня принятия решения.

## **Предписание по делу № 06-18-11/2016**

### **об аннулировании аукциона**

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председателя Комиссии – <.....>; членов Комиссии: <.....>, <.....>, <.....>, <.....>.

руководствуясь п. 20 ст. 18.1, п. 3.1 ч. 1 ст. 23 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006г. «О защите конкуренции», на основании решения по делу № 06-18-11/2016 о нарушении организатором торгов (аукционной комиссией) ТСЖ «Гамма» ч.1 ст.17, п.3 ч.1 ст.17 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006г. «О защите конкуренции», п.24, подп. 18 п.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, утв. приказом ФАС России № 67 от 10.02.2010г.,

#### **ПРЕДПИСЫВАЕТ**

1. Организатору торгов (аукционной комиссии) ТСЖ «Гамма» **ПРЕКРАТИТЬ** нарушение ч.1 ст.17, п.3 ч.1 ст.17 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006г. «О защите конкуренции», п.24, подп. 18 п.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, утв. приказом ФАС России № 67 от 10.02.2010г., для чего: в срок до **20 апреля 2016г.:**

– аннулировать аукцион на право заключения договора субаренды за № 190216/8640031/02.

2. О выполнении настоящего Предписания сообщить в Управление Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области **не позднее 5 (пяти) дней со дня устранения нарушения**, представив документы, подтверждающие его исполнение.

Председатель Комиссии

<.....>

Члены комиссии

<.....>

<.....>

<.....>

<.....>

Предписание может быть обжаловано в арбитражный суд в течение 3-х месяцев со дня его вынесения.

Примечание: неисполнение в установленный срок настоящего Предписания влечет наложение административного штрафа в соответствии с ч. 2.6 ст. 19.5 Кодекса РФ об административных правонарушениях.