

РЕШЕНИЕ

по жалобе № 72-18.1/13

«16» декабря 2013 года г. Челябинск, пр. Ленина, д. 59

Комиссия Челябинского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры проведения торгов и порядка заключения договоров (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:	Сапрыкиной Н.В.	- заместителя руководителя Челябинского УФАС России;
Членов Комиссии:	Соболевской Т.М.	- начальника отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России;
	Вурьева Д.В.	- ведущего специалиста- эксперта отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России;

рассмотрев жалобу закрытого акционерного общества «Троицкие энергетические системы» (далее – Заявитель, ЗАО «ТЭС») на неправомерные действия Управления муниципальной собственности Администрации города Троицка (далее – Управление, Организатор торгов),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее – Челябинское УФАС России) поступила жалоба Заявителя на неправомерные действия управления при организации и проведении конкурса на право заключения договора аренды муниципального имущества – сооружения-теплотрассы «ГРЭС-город», расположенной по адресу: Челябинская область, г. Троицк-5, протяженностью 7 759 м (далее – муниципальное имущество), извещении от 11.11.2013 № 111113/0063080/01 (далее – Конкурс, торги), выразившихся в установлении в конкурсной документации непредусмотренного законодательством критерия оценки и сопоставления заявок на участие в Конкурсе, не указании технических характеристик муниципального имущества, позволяющих определить техническое состояние муниципального имущества, неверном расчете размера арендной платы, установлении в проекте договора, подлежащего заключению по результатам проведения торгов, условий, не позволяющих определить обязанности сторон по капитальному ремонту муниципального имущества.

В жалобе вх. № 1973 от 05.12.2013 Заявитель указывает, что при проведении Конкурсов Управлением были допущены нарушения антимонопольного законодательства, 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 Федеральной антимонопольной службы России от 10.02.2010 № 67 «О порядке 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, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса» (далее – Правила), Федерального закона от 27.07.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении» (далее – Закон о теплоснабжении).

Так, частью 4 статьи 28.1 Закона о теплоснабжении установлено, что объекты теплоснабжения, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и права владения и (или) пользования которыми передаются по договору аренды или концессионному соглашению, подлежат техническому обследованию в соответствии с требованиями, установленными Законом о теплоснабжении; результаты технического обследования объектов теплоснабжения указываются в составе конкурсной документации.

В нарушение указанной нормы работы по техническому обследованию тепловых сетей, являющихся предметом договора аренды, заключаемого по результатам проведения Конкурса, Управлением проведены не были, результаты технического обследования в Конкурсной документации не содержатся. Учитывая тот факт, что теплотрасса «ГРЭС-город» была введена в эксплуатацию в 1978 году и находится в состоянии, требующем капитального ремонта, указание информации о техническом состоянии предмета Конкурса является необходимым.

Кроме того, Заявитель указывает, что положениями главы 6.1 Закона о теплоснабжении не предусмотрен такой критерий, как размер арендной платы за пользование муниципальным имуществом. К тому же, установленный Организатором минимальный размер арендной платы установлен в сумме 119 592 рубля, которая более чем в 2 раза превышает сумму арендной платы, установленную в настоящее время за пользование этим же муниципальным имуществом и включенную в утвержденный тариф на теплоснабжение для потребителей центральной части города Троицка. При этом нужно учитывать, что значительное увеличение тарифа на поставку тепловой энергии в настоящее время невозможно и установление такого высокого уровня арендной платы может негативно сказаться на финансовом положении эксплуатирующей муниципальное имущество организации.

Также Заявитель считает, что Организатором конкурса при проведении оценки рыночной стоимости размера ежемесячной арендной платы за пользование муниципальным имуществом в организацию, осуществляющую оценку, была представлена либо недостоверная информация о техническом состоянии муниципального имущества, либо такая информация не представлялась.

Следовательно, размер арендной платы определен неверно. В подтверждение указанного довода, ЗАО «ТЭС» представлены выкопировки заключений о состоянии муниципального имущества и обращения ЗАО «ТЭС» в Администрацию города Троицка Челябинской области и Собрание депутатов города Троицка Челябинской области по вопросам проведения капитального ремонта объектов муниципального имущества.

Пунктом 3.2.2. проекта договора, подлежащего заключению по результатам проведения Конкурса, предусмотрено, что проведение капитального ремонта трубопроводного моста через реку Уй, являющегося частью муниципального имущества, является обязанностью арендодателя. Однако, согласно пункту 3.3.3. данного проекта договора на арендатора возлагается обязанность поддерживать имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий и капитальный ремонт, нести расходы на содержание имущества, на техническую эксплуатацию объектов муниципального имущества в течение всего срока действия договора. Такое противоречие между положениями пунктов 3.2.2. и 3.3.3. проекта договора, подлежащего заключению по результатам проведения Конкурса, не позволяет определенно установить обязанности сторон по выполнению капитального ремонта на объектах муниципальной собственности.

Кроме того, по смыслу статьи 28.3 Закона о теплоснабжении обязательным условием договора аренды должна быть, в том числе, обязанность арендатора поддерживать объекты муниципальной собственности в исправном состоянии, проводить их текущий ремонт и капитальный ремонт, нести расходы на их содержание. Таким образом, условие, установленное пунктом 3.2.2. проекта договора, подлежащего заключению по результатам проведения Конкурса, противоречит требованиям Закона о теплоснабжении.

На заседании Комиссии представитель Заявителя дополнительно пояснил, что в соответствии с Законом о теплоснабжении сети теплоснабжения, находящиеся в эксплуатации более 5 лет, могут быть переданы только по концессионному соглашению и не могут быть предоставлены в аренду. Следовательно, проведение Управлением Конкурса на право заключения договора аренды является неправомерным.

На основании изложенного, Заявитель просит приостановить процедуру проведения Конкурса, проверить действия Организатора конкурса и положения Конкурсной документации на предмет соответствия действующему законодательству.

Управлением представлены письменные пояснения (исх. № 4638 от 12.12.2013), из содержания которых следует, что организатором Конкурса является Управление, проведение Конкурса осуществляется специализированной организацией – государственным специализированным бюджетным учреждением «Челябинский областной фонд имущества» (далее – Специализированная организация). Порядок взаимодействия Управления со Специализированной организацией определен агентским договором № 15/6-АД13 от 01.11.2013 по организации и проведению Конкурса (далее – Агентский договор).

При организации и проведении Конкурса Управление руководствовалось Правилами, Законом о теплоснабжении, Постановлением Администрации города Троицка от 07.10.2013 № 1633 «О проведении открытого конкурс на право

заключения договора аренды объекта теплоснабжения – теплотрасса «ГРЭС-Город», протяженностью 7759 м» (далее – Постановление).

По доводам жалобы Заявителя Управлением пояснено следующее.

В соответствии с частью 5 статьи 5 Федерального закона от 07.05.2013 № 103-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О концессионных соглашениях» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» со дня официального опубликования данного Федерального закона и до 1 января 2015 года допускается передача прав владения и (или) пользования объектам теплоснабжения, находящимися в государственной или муниципальной собственности, без учета требований, предусмотренных частями 3 и 4 статьи 28.1 Закона о теплоснабжении, по договору аренды данных объектов на срок до 3 лет до передачи прав владения и (или) пользования данными объектами победителю конкурса на право заключения концессионного соглашения, если данные объекты входят в состав концессионного соглашения или в состав иного передаваемого концедентом концессионеру по концессионному соглашению имущества.

Данная норма предоставляет право передать права владения и (или) пользования объектом теплоснабжения по договору аренды, в том числе, без проведения технического обследования и указания результатов технического обследования в составе конкурсной документации.

Положения части 11, пункта 6 части 7 статьи 28.1 Закона о теплоснабжении вступают в силу с 01.01.2014, ввиду чего довод Заявителя о неправомерном установлении Управлением в качестве критерия конкурса размера арендной платы является необоснованным.

Кроме того, размер ежемесячной арендной платы определен на основании отчета № 21/10-13-6463 об оценке рыночной стоимости ставки арендной платы в месяц. Согласно статье 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» законодательно установлено правило о достоверности отчета об оценке, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Заявителем не представлено доказательств недостоверности отчета, в связи с чем довод ЗАО «ТЭС» о неверном установлении размера арендной платы за пользование муниципальным имуществом является необоснованным.

Управление считает, что в проекте договора, заключаемого по результатам проведения Конкурса, отсутствует двоякое толкование его положений о проведении капитального ремонта муниципального имущества.

В соответствии с положениями статьи 28.3 Закона о теплоснабжении с 01.01.2014 проведение капитального ремонта объекта теплоснабжения является обязанностью арендатора. По общему правилу, отраженному в статье 616 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), обязанность по проведению капитального ремонта переданного в аренду имущества возложена на арендодателя, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором аренды. Из системного толкования положений пунктов 3.2.2. и 3.3.3. проекта договора, заключаемого по результатам проведения Конкурса, следует, что арендодатель принимает на себя обязанность по проведению капитального

ремонта части передаваемого в аренду муниципального имущества, а именно: трубопроводного моста через реку Уй. В отношении остальной части муниципального имущества обязанность по проведению капитального ремонта возлагается на арендатора. Таким образом, в проекте договора, заключаемого по результатам проведения Конкурса, отсутствуют взаимные противоречия положений данного проекта договора по вопросам закрепления обязанностей сторон по проведению капитального ремонта муниципального имущества.

Специализированной организацией представлены письменные пояснения (исх. № 824 от 12.12.2013), которыми указывается, что в функции Специализированной организации по организации и проведению Конкурса входят:

- разработка Конкурсной документации и направление ее на утверждение Организатору конкурса;
- разработка положения о Конкурсной комиссии и направление его на утверждение Организатору конкурса;
- опубликование и размещение извещения о проведении Конкурса на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru и осуществление иных, связанных с обеспечением проведения Конкурса функций;
- прием и регистрация заявок на участие в Конкурсе, поступивших в срок, указанный в извещении о проведении Конкурса, выдача по требованию заявителей расписки в получении заявок с указанием даты и времени их получения;
- направление уведомления о допуске к участию в Конкурсе заявителей и о признании заявителей участниками Конкурса или об отказе в допуске таких заявителей к участию в Конкурсе;
- оформление протокола оценки и сопоставления заявок на участие в Конкурсе и размещение его на официальном сайте www.torgi.gov.ru;
- представление Организатору конкурса отчета об итогах Конкурса в течение 3 дней с момента подведения итогов Конкурса.

Разработка Конкурсной документации проведена Специализированной организацией в соответствии с Правилами. Специализированная организация осуществляет свои функции от имени Организатора конкурса на основании доверенности, при этом права и обязанности возникают у Организатора конкурса.

В соответствии с Агентским договором Организатор конкурса обязан обеспечить Специализированную организацию документами и материалами, необходимыми для разработки Конкурсной документации, затем утвердить ее.

Доводы Заявителя о нарушении Организатором конкурса положений Закона о теплоснабжении, в частности главы 6.1 указанного закона, являются необоснованными, поскольку указанные в жалобе нормы в настоящее время не вступили в законную силу.

Также Специализированная организация отмечает, что переоценка указанной

Управлением стоимости размера арендной платы не входит в предмет отношений по Агентскому договору, однако Специализированная организация считает недоказанным факт возможности оказания влияния на тариф на услуги теплоснабжения увеличения размера арендной платы по сравнению с установленной в настоящее время.

На основании изложенного Специализированная организация просит признать жалобу Заявителя необоснованной.

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

1. 07.10.2013 Администрацией города Троицка Челябинской области издано Постановление № 1633 «О проведении открытого конкурса на право заключения договора аренды объекта теплоснабжения – теплотрасса «ГРЭС-Город», протяженностью 7759 м», в соответствии с которым Управлению поручено подготовить документы, необходимые для проведения Конкурса, по результатам Конкурса подготовить договор о передаче в аренду муниципального имущества, организацию исполнения данного постановления возложить на заместителя Главы города по экономике. 01.11.2013 между Управлением и Специализированной организацией заключен Агентский договор, в соответствии с которым Специализированная организация обязалась выполнить ряд функций по организации и проведению торгов от имени Управления. Права и обязанности при этом в силу пункта 1.2. Агентского договора возникают у Управления. Права для осуществления Специализированной организацией функций по организации и проведению Конкурса предоставлены ей Управлением по доверенности от 01.11.2013.

Приказом Управления от 11.11.2013 № 1 «Об организации и проведении конкурса на право заключения договора аренды имущества, находящегося в муниципальной собственности Троицкого городского округа»:

- создана и утверждена Конкурсная комиссия,
- утверждено Положение о Конкурсной комиссии,
- утверждена Конкурсная документация,
- утверждены условия участия в Конкурсе, требования к участникам Конкурса, условия допуска к участию в Конкурсе, изложенные в Конкурсной документации;
- установлена минимальная (начальная) цена договора аренды, заключаемого по результатам проведения Конкурса,
- установлены критерии и параметры критериев Конкурса,
- утвержден проект договора аренды, являющийся приложением № 4 к Конкурсной документации;

- установлена дата на начала приема заявок на участие в Конкурсе, дата и время окончания приема таких заявок, время и место приема заявок, дата, время и место вскрытия конвертов с заявками на участие в Конкурсе, дата и место рассмотрения заявок на участие в Конкурсе

- поручено в установленные законодательством сроки подписать с победителем Конкурса договор аренды муниципального имущества.

Специализированной организацией 11.11.2013 на официальном сайте www.torgi.gov.ru опубликовано извещение о проведении Конкурсов. Вскрытие конвертов с заявками на участие в Конкурсах определено в соответствии с извещением о проведении Конкурса как 13.12.2013.

05.12.2013 ЗАО «ТЭС» обратилось в Челябинское УФАС России в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, с жалобой на нарушение Управлением антимонопольного законодательства.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции 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.

Действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии 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 (часть 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции).

2. Частью 5 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции предусмотрено, что порядок проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного и муниципального имущества, и перечень видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса, устанавливаются федеральным антимонопольным органом.

Приказом Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 № 67 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.

2.1. В своей жалобе Заявитель указывает, что при организации и проведении аукциона Организатором торгов были нарушены положения главы 6.1 Закона о теплоснабжении.

Комиссией Челябинского УФАС России установлено, что положениями главы 6.1 Закона о теплоснабжении установлены особенности передачи прав владения и (или) пользования объектами теплоснабжения, находящимися в государственной или муниципальной собственности, расторжения договоров аренды объектов теплоснабжения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и ответственность сторон.

Указанная глава Закона о теплоснабжении введена Федеральным законом от 07.05.2013 № 103-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О концессионных соглашениях» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 103-ФЗ). Статьей 5 данного закона установлено, что Закон № 103-ФЗ вступает в силу с 1 января 2014 года, за исключением положений, для которых установлен иной срок вступления их в силу. Так, в соответствии с частью 2 Закона 103-ФЗ абзацы первый-девятый, пятьдесят третий, шестьдесят второй-семьдесят четвертый пункта 9 статьи 2, абзацы первый-десятый, пятьдесят шестой, шестьдесят шестой-семьдесят девятый пункта 12 статьи 3 Закона № 103-ФЗ вступают в силу со дня официального опубликования Закона № 103-ФЗ.

Закон № 103-ФЗ опубликован на официальном интернет-портале правовой информации <http://www.pravo.gov.ru> 08.05.2013, в «Собрании законодательства РФ» 13.05.2013 (№ 19, ст. 2330), в «Российской газете» 14.05.2013 (№ 100).

Таким образом, Челябинское УФАС России приходит к выводу, что на момент объявления Конкурса, подачи жалобы на действия Организатора торгов, положения Закона о теплоснабжении, предусматривающие критерии конкурса (часть 11 статьи 28.1 Закона о теплоснабжении), не вступили в свою законную силу, ввиду чего применению подлежат положения пункта 77 Правил, допускающих осуществление оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе по цене договора.

2.2. Часть 5 статьи 5 Закона № 103-ФЗ устанавливает, что со дня официального опубликования данного Федерального закона и до 1 января 2015 года допускается передача прав владения и (или) пользования объектами теплоснабжения, находящимися в государственной или муниципальной собственности, без учета требований, предусмотренных частями 3 и 4 статьи 28.1 Федерального закона от 27 июля 2010 года № 190-ФЗ «О теплоснабжении» (в редакции данного Федерального закона), по договору аренды данных объектов на срок до трех лет до передачи прав владения и (или) пользования данными объектами победителю конкурса на право заключения концессионного соглашения, если данные объекты входят в состав объекта концессионного соглашения или в состав иного передаваемого концедентом концессионеру по концессионному соглашению имущества.

В соответствии с условиями Конкурса срок действия договора, заключаемого по результатам его проведения, составляет 1 год 6 месяцев. Таким образом, на момент объявления конкурса, подачи Заявителем жалобы, Управление имело право на проведение конкурса на право заключения договора аренды сетей теплоснабжения без проведения технического обследования и без приложения

результатов такого обследования к Конкурсной документации. Жалоба Заявителя в данной части является необоснованной.

2.3. Согласно части 2 статьи 5 Закона № 103-ФЗ изменения, вносимые абзацами с шестьдесят второго по семьдесят четвертый пункта 9 статьи 2 Закона № 103-ФЗ, вступают в силу со дня их опубликования.

Указанными положениями в Закон о теплоснабжении внесено, в том числе, изменение, вводящее в действие статью 28.3 Закона о теплоснабжении. В соответствии с частью 1 статьи 28.3 Закона о теплоснабжении арендатор по договору аренды объектов теплоснабжения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, обязан:

1) эксплуатировать данные объекты теплоснабжения в целях и в порядке, которые установлены договором аренды, предоставлять потребителям товары, оказывать услуги в сфере теплоснабжения, обеспечивать при осуществлении деятельности с использованием данных объектов возможность получения потребителями соответствующих товаров, услуг, а также подключать потребителей к данным объектам и (или) новым объектам теплоснабжения;

2) поддерживать данные объекты в исправном состоянии, проводить их текущий ремонт и капитальный ремонт, нести расходы на их содержание;

3) вносить арендодателю арендную плату в объеме и в сроки, которые предусмотрены договором аренды;

4) разрешать осуществлять осмотр имущества представителям арендодателя в соответствии с условиями, установленными договором аренды.

Таким образом, обязанность по поддержанию объектов теплоснабжения в исправном состоянии, проведению их текущего и капитального ремонта и несению расходов на их содержание возложена на арендатора муниципального имущества.

Пунктом 3.2.2. проекта договора, заключаемого по результатам проведения Конкурса (приложение № 4 к Конкурсной документации), установлена обязанность арендодателя (Управление) производить ремонт капитального характера трубопроводного моста через реку Уй, являющегося составной частью передаваемого муниципального имущества.

Таким образом, условие, установленное в пункте 3.2.2. проекта договора, заключаемого по результатам проведения Конкурса, не соответствует требованиям части 1 статьи 28.3 Закона о теплоснабжении.

2.4. В соответствии с подпунктом 2 пункта 31 Правил извещение о проведении конкурса должно содержать, в том числе, следующие сведения: место расположения, описание и технические характеристики государственного или 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 40 Правил конкурсная документация должна содержать, в том числе, сведения, содержащиеся в извещении о проведении конкурса.

Анализ извещения о проведении Конкурса и Конкурсной документации позволяет прийти к выводу, что в качестве технических характеристик муниципального имущества Организатором конкурса указаны следующие сведения: наименование имущества (сооружение-теплотрасса «ГРЭС-Город»), протяженность теплотрассы, вариант исполнения (надземный). Также указан состав передаваемого имущества с указанием количества опор теплотрассы и материала, из которого они изготовлены; диаметр трубопровода теплосети с указанием материала, из которого он изготовлен; количество павильонов секционных задвижек; указание на включение в состав передаваемого имущества двух трубопроводных мостов – через реку и через железнодорожные мосты, материала, из которого изготовлены мост и его опоры.

Челябинское УФАС России приходит к выводу о невозможности определенно установить технические характеристики передаваемого муниципального имущества по указанным в извещении о проведении Конкурса и Конкурсной документации данным. Так, например, не указан год ввода в эксплуатацию муниципального имущества, его техническое состояние, процент износа, сведения о необходимости проведения капитального ремонта объектов в составе передаваемого муниципального имущества. Между тем, согласно Заключению по результатам обследования технического состояния строительных конструкций технического моста через реку Уй ЗАО «ТЭС» от 15.12.2011, составленному обществом с ограниченной ответственностью «ВЕЛД», техническое состояние главных ферм моста через реку Уй оценено как «ограниченно работоспособное», техническое состояние опор моста – как «ограниченно работоспособное» и «недопустимое».

По результатам оценки подающей трубы трубопровода «ГРЭС-Город», произведенной открытым акционерным обществом «СВЭЧЕЛ», сделан вывод о неработоспособном состоянии одного из участков указанной трубы, опасности образования течи. Ремонт участка трубы признан нерациональным по экономическому критерию, рекомендована перекладка (Заключение от 22.08.2011 по инженерной диагностике технического состояния и режима функционирования трубопровода тепловой сети города Троицка – трубопровод тепломагистрали диаметром 720 мм «ГРЭС-Город», участок через реку).

При этом, следует отметить, что пунктом 3.3.3. проекта договора, заключаемого по результатам проведения Конкурса, на арендатора возложена обязанность поддерживать имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий и капитальный ремонт, нести расходы на содержание имущества, на техническую эксплуатацию объектов муниципального имущества в течение всего срока действия договора. Положения Конкурсной документации, включая проект договора, не содержат сведений, позволяющих определенно установить объем работ по капитальному ремонту объектов муниципального имущества, необходимых к выполнению в течение срока действия договора.

Отсутствие указания в Конкурсной документации технических характеристик передаваемого муниципального имущества, позволяющих определенно установить техническое состояние муниципального имущества, на право заключения договора аренды которого проводится Конкурс, с учетом возложения на арендатора обязанности по проведению капитального ремонта объектов муниципального имущества, может привести к недопущению, ограничению или

устранению конкуренции при проведении Конкурса, в том числе ввиду уменьшения количества участников Конкурса по причине принятия потенциальными участниками решения об отказе от участия в Конкурсе ввиду невозможности установления технического состояния муниципального имущества и объема работ по капитальному ремонту муниципального имущества в течение срока действия договора, что запрещено частью 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции. Жалоба Заявителя в данной части является обоснованной.

3. В соответствии с пунктом 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

3.1. В соответствии с частью 4 статьи 447 ГК РФ торги проводятся в форме аукциона или конкурса. Выигравшим торги на аукционе признается лицо, предложившее наиболее высокую цену, а по конкурсу – лицо, которое по заключению конкурсной комиссии, заранее назначенной организатором торгов, предложило лучшие условия.

Согласно пункту 76 Правил оценка и сопоставление заявок на участие в конкурсе осуществляются в целях выявления лучших условий исполнения договора в соответствии с критериями и в порядке, которые установлены конкурсной документацией.

В соответствии с пунктом 77 Правил для определения лучших условий исполнения договора, предложенных в заявках на участие в конкурсе, оценка и сопоставление этих заявок осуществляются по цене договора (за исключением предоставления бизнес-инкубаторами государственного или муниципального имущества в аренду (субаренду) субъектам малого и среднего предпринимательства) и иным критериям, указанным в конкурсной документации. При этом данным пунктом установлены допустимые критерии оценки заявок на участие в конкурсе помимо цены договора.

Порядок оценки и сопоставления заявок на участие в Конкурсе установлен разделом VIII Конкурсной документации. Критерии оценки заявок на участие в Конкурсе определены пунктом 25 Информационной карты Конкурса (приложение № 1 к Конкурсной документации), пунктом 2.2. Конкурсной документации. В соответствии с данными положениями единственным критерием оценки заявок участников Конкурса является цена договора – максимально предложенный размер ежемесячной арендной платы за имущество. В связи с чем победителем торгов будет являться лицо, предложившее наиболее высокую цену.

Использование только одного указанного критерия свидетельствует о том, что торги, по сути, проводятся в форме аукциона, а не конкурса. Проведение торгов в форме конкурса предполагает включение в конкурсную документацию иных критериев оценки заявок участников торгов, помимо цены договора, позволяющих определить лицо, которое предложит лучшие условия заключения договора. Таким

образом, установление в Конкурсной документации цены договора в качестве единственного критерия оценки заявок участников Конкурса не соответствует положениям части 4 статьи 447 ГК РФ, пунктов 76, 77 Правил и является нарушением порядка организации и проведения торгов.

3.2. В соответствии с частью 2 статьи 28.3 Закона о теплоснабжении арендатор сетей теплоснабжения не вправе передавать свои права и обязанности по договору аренды объектов теплоснабжения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, другому лицу, предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный (складочный) капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив.

Пунктом 3.3.6. проекта договора, заключаемого по результатам проведения Конкурса (приложение № 4 к Конкурсной документации), установлено, что арендатор обязуется не заключать договор субаренды муниципального имущества без согласия арендодателя и срок договора субаренды не должен превышать срока договора аренды. Из содержания данного пункта следует, что арендатор имеет право заключить договор субаренды муниципального имущества на срок, не превышающий срок действия договора аренды, с согласия арендодателя, что противоречит части 2 статьи 28.3 Закона о теплоснабжении и является нарушением порядка организации и проведения торгов.

3.3. В соответствии с пунктом 42 Правил сведения, содержащиеся в конкурсной документации, должны соответствовать сведениям, указанным в извещении о проведении конкурса.

Согласно пункту 2.1.1. Агентского договора Специализированная организация обязуется, в том числе, опубликовывать и размещать извещения о проведении конкурса на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru.

По результатам рассмотрения извещения о проведении Конкурса и Конкурсной документации Челябинское УФАС России приходит к выводу о несоответствии сведений, содержащихся в Конкурсной документации, сведениям, указанным в извещении о проведении Конкурса, опубликованном на официальном сайте www.torgi.gov.ru в части указания наличия (отсутствия) сведений об обременениях муниципального имущества. Так, в извещении о проведении Конкурса, опубликованном на сайте www.torgi.gov.ru в графе «обременение» указано значение «нет», в то время как пункт 12 извещения о проведении Конкурса Конкурсной документации содержит сведения об обременении муниципального имущества, а именно: имущество находится в пользовании на праве аренды до 03.01.2014 по договору аренды № 48.11.05.01.02 от 10.06.2011.

Действия Специализированной организации по указанию в извещении о проведении Конкурса, опубликованном на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru, информации, отличной от указанной в Конкурсной документации, являются нарушением требований, установленных пунктом 42 Правил.

3.4. В соответствии с подпунктом 15 пункта 40 Правил конкурсная документация должна устанавливать график, дату и время проведения осмотра имущества, права на которое передаются по договору. Содержание конкурсной

документации свидетельствует об отсутствии в ней даты проведения осмотра. Кроме того, графиком проведения осмотра имущества является строгое закрепление в конкурсной документации периодов времени, дат, в которые возможно проведение такого осмотра.

Отсутствие указания дат и графика проведения осмотра имущества, права на которое передаются по договору, противоречит требованиям подпункта 15 пункта 40 Правил и является нарушением порядка организации и проведения торгов.

3.5. Согласно подпункту 6 пункта 31 Правил извещение о проведении конкурса должно содержать срок, место и порядок предоставления конкурсной документации, электронный адрес сайта в сети "Интернет", на котором размещена конкурсная документация, размер, порядок и сроки внесения платы, взимаемой за предоставление конкурсной документации, если такая плата установлена.

Извещение о проведении Конкурса, опубликованное на официальном сайте www.torgi.gov.ru, не содержит указания на место предоставления Конкурсной документации. Указание на то, что предоставление Конкурсной документации осуществляется специализированной организацией, в данном случае не может быть приравнено к указанию места предоставления Конкурсной документации, поскольку само извещение не содержит информации о специализированной организации (организационно-правовая форма, наименование), ее местоположении.

Таким образом, действия Специализированной организации по неуказанию в извещении о проведении Конкурса, размещенном на официальном сайте www.torgi.gov.ru, информации о месте получения Конкурсной документации противоречат требованиям подпункта 6 пункта 31 Правил и являются нарушением порядка организации и проведения торгов.

3.6. В соответствии с подпунктами 18, 19 пункта 40 Правил конкурсная документация должна содержать, в том числе, 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.

Из содержания Конкурсной документации следует, что данная информация и документы в составе Конкурсной документации отсутствуют. Представитель Специализированной организации также пояснил, что документы и информация, предусмотренные подпунктами 18, 19 пункта 40 Правил, не публиковалась, в состав Конкурсной документации не включалась ввиду их непредставления Управлением для разработки Конкурсной документации.

Неуказание в Конкурсной документации предусмотренной Правилами информации, а также не включение в состав Конкурсной документации предусмотренных Правилами документов, 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, противоречит требованиям подпунктов 18, 19 пункта 40 Правил, что является нарушением порядка организации и проведения торгов.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу закрытого акционерного общества «Троицкие энергетические системы» обоснованной.

2. Признать действия Управления муниципальной собственности Администрации города Троицка по установлению в проекте договора, заключаемого по результатам проведения Конкурса обязанности арендодателя производить капитальный ремонт передаваемого муниципального имущества в отсутствие в Конкурсной документации технических характеристик передаваемого муниципального имущества, позволяющих определенно установить необходимый объем работ по капитальному ремонту данных объектов; установлению в Конкурсной документации цены договора в качестве единственного критерия оценки заявок участников Конкурса; наделению арендатора правом заключить договор субаренды передаваемого муниципального имущества; неуказанию в Конкурсной документации дат и графика проведения осмотра имущества, права на которое передаются по договору; не включению в состав Конкурсной документации 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, нарушением частей 1, 2 статьи 28.3 Закона о теплоснабжении, части 4 статьи 447 ГК РФ, подпунктов 15, 18, 19 пункта 40, пунктов 76, 77 Правил.

3. Признать нарушением части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции действия Управления муниципальной собственности Администрации города Троицка по неуказанию в Конкурсной документации технических характеристик передаваемого муниципального имущества, позволяющих определенно установить техническое состояние муниципального имущества, на право заключения договора аренды которого проводится Конкурс, с учетом возложения на арендатора обязанности по проведению капитального ремонта объектов муниципального имущества, поскольку отсутствие этой информации может привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции при проведении Конкурса, в том числе ввиду уменьшения количества участников

Конкурса по причине принятия потенциальными участниками решения об отказе от участия в Конкурсе ввиду невозможности установления технического состояния муниципального имущества и объема работ по капитальному ремонту муниципального имущества в течение срока действия договора.

4. Признать действия Государственного специализированного бюджетного учреждения «Челябинский областной фонд имущества» по указанию в извещении о проведении Конкурса, опубликованном на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru, информации, отличной от информации, содержащейся в Конкурсной документации, в части указания сведений об обременении муниципального имущества; неуказанию в извещении о проведении конкурса, опубликованном на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru, информации о месте получения Конкурсной документации нарушением подпункта 6 пункта 31, пункта 42 Правил.

5. Выдать в порядке части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Управлению муниципальной собственности Администрации города Троицка, Государственному специализированному бюджетному учреждению «Челябинский областной фонд имущества» предписание об устранении нарушений порядка организации и проведения Конкурса путем принятия решения об отмене протоколов, составленных в ходе проведения Конкурса, принятия решения о внесении изменений в Конкурсную документацию, в том числе в извещение о проведении Конкурса, публикации указанных решений и изменений на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru, обеспечения соответствия информации, указанной в извещении о проведении Конкурса, информации, содержащейся в Конкурсной документации.

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

Председатель Комиссии

Н.В. Сапрыкина

Члены Комиссии:

Т.М. Соболевская

Д.В. Вурьев

Вурьев Д.В.

(351) 265-93-79

19.12.2013

о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка проведения торгов

«16» декабря 2013 года г. Челябинск, пр. Ленина, д. 59

Комиссия Челябинского УФАС России по рассмотрению жалоб 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 Комиссии:	Сапрыкиной Н.В.	заместителя руководителя Челябинского УФАС России;
Членов Комиссии:	Соболевской Т.М.	начальника отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России;
	Вурьева Д.В.	ведущего специалиста-эксперта отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России;

руководствуясь частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции, на основании решения по жалобе закрытого акционерного общества «Троицкие энергетические системы»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Управлению муниципальной собственности Администрации города Троицка Челябинской области (далее – Управление) в срок **до 14 февраля 2014 года** совершить действия, направленные на устранение нарушений при организации и проведении конкурса на право заключения договора аренды муниципального имущества – сооружения-теплотрассы «ГРЭС-город», расположенной по адресу: Челябинская область, г. Троицк-5, протяженностью 7 759 м (далее – муниципальное имущество), извещение от 11.11.2013 № 111113/0063080/01 (далее – Конкурс, торги), путем принятия решения об отмене всех протоколов, составленных при проведении Конкурса; внесения в Конкурсную документацию и извещение о проведении Конкурса изменений, устраняющих нарушения, установленные в решении Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области № 72-18.1/13 от 16.12.2013 и приведения положений Конкурсной документации в соответствие с действующим законодательством, в том числе:

- привести пункты 3.2.2., 3.3.6. проекта договора, заключаемого по результатам проведения Конкурса (приложение № 4 к Конкурсной документации), в соответствие с действующим законодательством;

- указать в Конкурсной документации технические характеристики передаваемого муниципального имущества, позволяющие определенно установить техническое состояние передаваемого муниципального имущества; указать сведения, позволяющие определенно установить перечень и объем работ по капитальному ремонту передаваемого муниципального имущества; включить в Конкурсную документацию критерии оценки заявок участников торгов, соответствующие требованиям действующего законодательства; указать даты и график проведения осмотра имущества, права на которое передаются по договору; включить в состав Конкурсной документации 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; включить в состав Конкурсной документации 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;

- продлить сроки, установленные Конкурсной документацией, в том числе сроки подачи заявок на участие в Конкурсе, в соответствии с требованиями действующего законодательства.

2. Государственному специализированному бюджетному учреждению «Челябинский областной фонд имущества» (далее – Фонд) **в срок до 24 февраля 2014 года** совершить действия, направленные на устранение нарушений при организации и проведении конкурса путем обеспечения соответствия сведений, указанных в размещенной на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru извещении о проведении Конкурса, сведениям, содержащимся в Конкурсной документации; указания в извещении о проведении Конкурса информации о месте получения Конкурсной документации; размещения на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru:

- решения об отмене протоколов, составленных при проведении Конкурсов;

- решения о внесении изменений в Конкурсную документацию, в том числе в извещение о проведении торгов;

- извещения о проведении Конкурса и Конкурсной документации с внесенными в них изменениями.

3. О выполнении пункта 1 настоящего предписания Управлению сообщить в Челябинское УФАС России в срок **до 21 февраля 2014 года** с приложением подтверждающих документов:

- копии решения об отмене протоколов, составленных в ходе проведения Конкурса,

- копии решений о внесении изменений в Конкурсную документацию, в том числе в извещение о проведении Конкурса,

- копии уведомлений об указанных решениях в адрес организаций и индивидуальных предпринимателей, подавших заявки на участие в торгах с приложением документов, подтверждающих их направление в адрес хозяйствующих субъектов,

- Конкурсную документацию, в том числе извещение о проведении Конкурса, с внесенными изменениями;

- копии документов, подтверждающих направление решений о внесении изменений в Конкурсную документацию, в том числе в извещение о проведении торгов, решения об отмене всех протоколов, составленных в ходе проведения Конкурса, Конкурсной документации, в том числе извещения о проведении Конкурса, с внесенными изменениями в адрес Фонда.

4. О выполнении пункта 2 настоящего предписания Фонду сообщить в Челябинское УФАС России в срок **до 03 марта 2014 года** с приложением подтверждающих документов:

- копии извещения о проведении Конкурса и Конкурсной документации с внесенными изменениями, размещенные на официальном сайте www.torgi.gov.ru,

- копии размещенных на официальном сайте www.torgi.gov.ru решений об отмене протоколов, составленных в ходе проведения Конкурса, о внесении изменений в Конкурсную документацию, в том числе в извещение о проведении торгов (с приложением распечатки с официального сайта www.torgi.gov.ru, подтверждающей размещение указанных документов),

- распечатку со страниц извещения о проведении Конкурса, описания соответствующего лота Конкурса с официального сайта www.torgi.gov.ru.

Каждый пакет документов, представленный в доказательство исполнения предписания, должен быть заверен печатью организации и подписью должностного лица, прошит и пронумерован, представлен с сопроводительным письмом и описью документов.

Председатель Комиссии

Н.В. Сапрыкина

Члены Комиссии

Т.М. Соболевская

Д.В. Вурьев

Предписание может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его выдачи.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа частью 2.6 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.

Вурьев Д.В.

(351) 265-93-79

19.12.2013