

РЕШЕНИЕ

по делу № 22-И/2012 о нарушении

антимонопольного законодательства при проведении торгов

30 августа 2012г.

г. Краснодар

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю по рассмотрению жалоб на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов (далее – Комиссия) в составе:

Заместитель председателя Комиссии

Оберемок В.В. – заместитель руководителя управления,

Члены Комиссии:

Крамаренко Е.В. – начальник отдела контроля органов власти;

Левит Н.В. – заместитель начальника отдела контроля органов власти;

Бжассо К.Р. – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти;

Абдуллаев И.Р. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

в присутствии представителей Организатора торгов – начальника МУ «Отдел муниципальных ресурсов Ейского городского поселения Ейского района» - Яценко Т.В. (распоряжение от 17.12.2010 № 129-РЯ) и Носиченко Е.В. (доверенность № 1160 от 29.08.2012), представителя Заявителя – ЗАО «Кубаньинвестстрой» - Дозмарова В.В. (доверенность б/н от 17.08.2012), представителей участников торгов – ОАО «НЭСК-электросети» Денисовой П.В. (доверенность № 9.НС-22/66 от 10.01.2012), Русаковой Е.А. (доверенность № 12.НС-18/132 от 23.08.2012,

рассмотрев жалобу ЗАО «Кубаньинвестстрой» (далее – Заявитель) на действия Организатора торгов – МУ «Отдел муниципальных ресурсов Ейского городского поселения Ейского района» при проведении открытого конкурса на право заключения договора аренды сроком на 15 лет на объекты муниципальной собственности Ейского городского поселения,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю

поступила жалоба Заявителя о нарушении Организатором торгов - МУ «Отдел муниципальных ресурсов Ейского городского поселения Ейского района» (далее – Организатор торгов) 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, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса, утвержденных приказом ФАС России от 10 февраля 2010 г. N 67 (далее – Правила), при проведении открытого конкурса на право заключения договора аренды сроком на 15 лет на объекты муниципальной собственности Ейского городского поселения.

Согласно информации, представленной Заявителем, на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов по адресу: <http://www.torgi.gov.ru> размещено извещение № 300712/0090348/01 30.07.2012 о проведении открытого конкурса на право заключения договора аренды сроком на 15 лет на объекты муниципальной собственности Ейского городского поселения.

Объектом открытого конкурса является имущественный комплекс электросетевого хозяйства, предназначенный для осуществления деятельности по передаче электрической энергии потребителям на территории Ейского городского поселения Ейского района.

Заявитель является участником проводимого конкурса и подал соответствующую заявку. Однако Заявитель считает, что условия проведения конкурса нарушают действующее законодательство, ограничивают конкуренцию участников конкурса, чем нарушают права и законные интересы Заявителя. В обоснование своих доводов Заявитель приводит следующие аргументы.

1. «Пунктом 8 Информационной карты конкурса и пунктом 1.7 конкурсной документации помимо размера годовой арендной платы предусмотрен дополнительный критерий оценки заявок – объем передаваемой электроэнергии с использованием имущества, права на которое передается по договору. При этом пункт 1.7 конкурсной документации устанавливает требование к объему передаваемой энергии в размере не менее 167.700.000 кВт/час в год.

Условия конкурса в части дополнительного критерия оценки заявок в виде объема передаваемой электроэнергии нарушают действующее законодательство об электроэнергетике, противоречат Правилам 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) и ограничивают конкуренцию среди участников конкурса по следующим основаниям.

Заявитель считает, что конкурсная документация не содержит необходимого объема сведений о предмете торгов, необходимых для оценки участниками возможности выполнить минимальные условия договора аренды в части объема передаваемой электроэнергии.

2. Заявитель считает, что с технологической точки зрения дополнительный критерий оценки заявок в виде объема передаваемой электроэнергии является ограниченным (конечным) и потому не может быть критерием для соревнования между участниками конкурса.

3. По мнению Заявителя, поскольку организатор торгов существенно изменил условия конкурса, срок подачи заявок при повторном проведении конкурса должен быть установлен не ранее 30.08.2012, т.е. не менее 30 дней в соответствии с требованиями части 5.1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции. Допущенное нарушение не позволяет в полном объеме провести заявителю полноценный анализ экономической рентабельности аренды электросетевого комплекса с учетом новых критериев оценки заявок и, как следствие, анализ возможности выполнить условия пункта 1.7 конкурсной документации.

4. Существенным нарушением, допущенным в конкурсной документации, является противоречие пункта 1.10 документации пункту 26 Информационной карты, пункта 12.7 документации и проекта договора аренды в части возврата (или невозврата) задатка, которое создает почву для злоупотреблений при заключении договора с победителем. В соответствии с пунктом 12.7 документации задаток возвращается победителю конкурса в течение пяти рабочих дней с даты заключения с ним договора. Другие положения конкурсной документации устанавливают, что сумма внесенного задатка победителем конкурса полностью засчитывается в счет исполнения обязательств по заключенному договору. При этом проект договора не содержит условий о предварительной оплате (авансе) или задатке, засчитываемом в счет исполнения обязательств по уплате арендной платы. Поскольку размер задатка составляет 50% от суммы годовой арендной платы, несогласованность данного условия является существенным обстоятельством, нарушающим права и интересы заявителя.

5. Пункт 19 информационной карты не содержит сведений, предусмотренных пп. 15 п. 40 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 (далее - Правила), в части времени и графика проведения осмотра объекта конкурса. Данный пункт также не содержит четкого указания на срок предварительного уведомления со стороны заинтересованного лица о намерении осуществить осмотр объекта, в результате чего Заявитель, выполняя требования данного пункта не получил гарантии реализации данного права и проведения такого осмотра в течение рабочего дня 17.08.2012.

6. Конкурсная документация также не содержит документов, предусмотренных пп. 18 п. 40 Правил, - копию документа, подтверждающего согласие собственника имущества – Ейского городского поселения Ейского района, на предоставление соответствующих прав по договору, право на заключение которого является предметом торгов.

В ходе рассмотрения данной жалобы Комиссией установлено следующее.

Организатор торгов возражает относительно жалобы Заявителя по следующим

ОСНОВАНИЯМ:

На основании распоряжения начальника муниципального учреждения «Отдел муниципальных ресурсов Ейского городского поселения Ейского района» от 15 июня 2012 года № 143 «О проведении открытого по составу участников конкурса на право заключения договора аренды на объекты имущественного комплекса электросетевого хозяйства Ейского городского поселения Ейского района» муниципальным учреждением «Отдел муниципальных ресурсов Ейского городского поселения Ейского района» начата процедура проведения конкурса на право заключения договора аренды на объекты имущественного комплекса электросетевого хозяйства Ейского городского поселения Ейского района в установленном действующим законодательством порядке. Извещение о проведении конкурса размещено 21 июня 2012 года в сети Интернет на сайте www.torgi.gov.ru.

На основании предписания комиссии Управления Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю от 25 июля 2012 года № 7-15-И/2012 распоряжением начальника муниципального учреждения «Отдел муниципальных ресурсов Ейского городского поселения Ейского района» от 30 июля 2012 года № 182 в указанную выше конкурсную документацию внесены изменения, информация о которых размещена на официальном сайте в сети Интернет (извещение № 300712/0090348/01). Срок приема заявок продлен до 20 августа 2012 года.

1. В соответствии с пунктом 6 статьи 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) жалоба на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии (далее - жалоба) подается в письменной форме в антимонопольный орган и должна содержать, в том числе, указание на обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, соответствующие доводы. Жалоба подписывается заявителем или его представителем. К жалобе, поданной представителем заявителя, должны быть приложены доверенность или иной подтверждающий полномочия представителя заявителя на подписание жалобы документ.

Жалоба возвращается заявителю, если не подписана или подписана лицом, полномочия которого не подтверждены документами.

В соответствии с пунктом 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции в случае принятия жалобы к рассмотрению антимонопольный орган направляет заявителю организатору торгов, оператору электронной площадки, в конкурсную или аукционную комиссию уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу (далее в настоящей статье - уведомление). В уведомлении указываются, в том числе, краткое содержание жалобы (предмет рассмотрения).

Из жалобы, размещенной на официальном сайте торгов и письма Управления ФАС по Краснодарскому краю от 24 августа 2012 года № 13879/9 невозможно определить, какие именно действия организатора торгов обжалует заявитель.

Из текста первой и третьей страниц жалобы, размещенной на официальном сайте торгов, можно предположить, что заявителем обжалуются действия Организатора

торгов, связанные с включением в конкурсную документацию критерия по объему поставляемой электроэнергии, а также сроки и условия проведения осмотра имущества, в связи с чем, Организатор поясняет следующее.

В отношении доводов Общества о критерии конкурса.

Пунктом 3 части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции установлено, что при проведении торгов запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, в том числе нарушение порядка определения победителя или победителей торгов.

В соответствии с разделом 1.7 конкурсной документации и пунктом 8 Информационной карты конкурса № 1-2012к одним из критериев конкурса является объем передаваемой электроэнергии с использованием имущества, права на которое передается по договору, в тыс. кВтч/час в год (365/366 дней).

Пунктом 77 Правил проведения 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, утвержденных приказом Федеральной антимонопольной службы от 10 февраля 2010 года № 67 (далее - Приказ № 67) установлено, что критериями оценки заявок на участие в конкурсе помимо цены договора могут быть, в том числе, объем производства товаров (выполнения работ, оказания услуг) с использованием имущества, права на которое передаются по договору.

Таким образом, включение в конкурсную документацию критерия «Объем передаваемой электроэнергии с использованием имущества, права на которое передается по договору, в кВтч/час в год (365/366 дней)» законно, названные действия не привели и не могли привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, а также не содержат фактов негативных последствий для конкуренции и возможности таких последствий для участников конкурса, конкурентной среды в целом.

2. В отношении доводов Общества о проведении осмотра имущества.

В соответствии с подпунктом 15 пункта 114 Приказа № 67 конкурсная документация должна содержать дату, время, график проведения осмотра имущества, права на которое передаются по договору. Осмотр обеспечивает организатор аукциона или специализированная организация без взимания платы. Проведение такого осмотра осуществляется не реже, чем через каждые пять рабочих дней с даты размещения извещения о проведении аукциона на официальном сайте торгов, но не позднее чем за два рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в аукционе.

Конкурсной документацией предусмотрен график проведения осмотра передаваемого в аренду имущества.

В пункте 19 Информационной карты конкурса указано, что осмотр имущества, права на которое передаются по договору, будет проводиться без взимания платы каждую среду и пятницу в период с 25.06.2012 г. по 17.08.2012 г.

(включительно). При этом указано, что осмотр будет проводиться при предварительном уведомлении сотрудников муниципального учреждения «Отдел муниципальных ресурсов Ейского городского поселения Ейского района» по телефону 2-30-83. Условие по предварительному уведомлению указано в связи с тем, что объекты электрохозяйства являются опасными производственными объектами, нахождение на которых регламентируется Межотраслевыми правилами по охране труда при эксплуатации электроустановок ПОТ Р М-016-2001 РД 153-34.0-03.150-00, утвержденными Постановлением Минтруда России от 05 января 2001 г. № 3 и Приказом Минэнерго России от 27 декабря 2001 г. № 163 (далее — Межотраслевые правила). В соответствии с Межотраслевыми правилами для разрешения доступа на объекты электрохозяйства представитель должен пройти вводный и первичный инструктажи по электробезопасности. Инструктажи должны быть оформлены записями в журналах инструктажа с подписями допущенных представителей и работников, проводивших инструктажи. При этом допуск на объекты может быть осуществлен только при сопровождении оперативного персонала, имеющего группу допуска IV, в электроустановках напряжением выше 1000 В, и имеющего группу III – в электроустановках напряжением до 1000 В, либо работника, имеющего право единоличного осмотра. Сопровождающий работник должен следить за безопасностью людей, допущенных в электроустановки, и предупреждать их о запрещении приближаться к токоведущим частям.

Таким образом, для проведения осмотра имущества Организатор торгов должен заблаговременно обратиться в эксплуатирующую организацию для организации проведения инструктажа, а также для выделения специалиста эксплуатирующей организации, имеющего определенную группу допуска, для сопровождения представителя претендента.

За нарушение техники безопасности на опасном производственном объекте действующим законодательством предусмотрена ответственность соответствующей эксплуатирующей организации.

Принимая во внимание вышеизложенное, а также учитывая то обстоятельство, что Организатором конкурса - муниципальным учреждением «Отдел муниципальных ресурсов Ейского городского поселения Ейского района» при подготовке конкурсной документации не допущены нарушения антимонопольного законодательства Российской Федерации, а также действия Отдела не привели или не могли привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции или негативных последствий для конкуренции и возможности таких последствий для участников конкурса, конкурентной среды в целом, Организатор просит жалобу ЗАО «Кубаньинвестстрой» признать необоснованной.

На основании вышеизложенного Организатор считает жалобу ЗАО «Кубаньинвестстрой» необоснованной.

Комиссия, рассмотрев представленные материалы, выслушав пояснения сторон, установила, что извещение о проведении конкурса размещено 21 июня 2012 года на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов по адресу: <http://www.torgi.gov.ru> (извещение № 3007/0090348/01).

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.

В соответствии с частью 5 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции Порядок проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров, указанных в частях 1 и 3 настоящей статьи, и перечень видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса, устанавливаются федеральным антимонопольным органом.

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) утверждены приказом ФАС 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».

Как установлено Комиссией Краснодарского УФАС России, перечень имущества выставленного на конкурс, включает в себя электросетевые объекты, электрооборудование, здания, сооружения, машины и механизмы, то есть объекты образующее единое целое - электросетевой комплекс.

В соответствии со статьей 2 Федерального закона от 06.10.2003 г. N 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» к вопросам местного значения относятся вопросы непосредственного обеспечения жизнедеятельности населения муниципального образования, а согласно пункту 4 части 1 статьи 16 данного закона к вопросам местного значения городского округа относится организация в границах городского округа электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, снабжения населения топливом.

Краснодарским УФАС России установлено, что Заявителем 17.08.2012 подана жалоба на Организатора торгов в ФАС России (г. Москва).

В соответствии с письмом ФАС России № ИА/47880 от 22.12.2011 территориальные органы ФАС России в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, рассматривает жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов территориальными органами федеральных органов исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления и иными лицами.

На основании изложенного, ФАС России жалоба Заявителя направлена в Краснодарское УФАС России для рассмотрения по существу.

Указанная жалоба поступила в Краснодарское УФАС России посредством факсимильной связи 23.08.2012 вх. № 1393.

Рассмотрение жалобы назначено на 30.08.2012 в 12-00.

Жалоба поданная заявителем в ФАС России, и в последующем направленная в Краснодарское УФАС России, подписана представителем по доверенности Кулик Я.В.

В соответствии с пунктом 6 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции жалоба подписывается заявителем или его представителем. К жалобе, поданной представителем заявителя, должны быть приложены доверенность или иной подтверждающий полномочия представителя заявителя на подписание жалобы документ.

Представителем Заявителя, подписавшим жалобу, приложена копия доверенности, что не противоречит требованиям статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Также представителем Заявителя жалоба направлена не в полном объеме. Однако из текста первой и третьей страницы можно определить, что Заявителем обжалуются действия Организатора торгов, связанные с включением в конкурсную документацию критерия по объему поставляемой энергии, а также сроки и условия проведения осмотра имущества.

Краснодарским УФАС России жалоба принята к рассмотрению в связи с тем, что полномочия представителя были подтверждены доверенностью, а сама жалоба была подписана.

Информация о кратком содержании жалобы также размещена на сайтах предусмотренных законодательством Российской Федерации в том виде, в котором была зарегистрирована в антимонопольном органе.

30.08.2012 на рассмотрение Комиссии Краснодарского УФАС России представителем Заявителя по доверенности Дозмаровым К.В. были представлены дополнительные пояснения, в которых кроме основных требований указаны дополнительные аргументы, на которые Организатор торгов не имел возможности подготовить соответствующие возражения.

Тем не менее, указанные аргументы Краснодарским УФАС России приняты и рассмотрены по существу.

Дополнительные пояснения поступили в письменном виде и зарегистрированы в Краснодарском УФАС России до рассмотрения жалобы по существу от 30.08.2012 вх. №7203 в со следующими доводами.

- Заявитель считает, что с технологической точки зрения дополнительный критерий оценки заявок в виде объема передаваемой электроэнергии является ограниченным (конечным) и потому не может быть критерием для соревнования между участниками конкурса.

В силу требований Федерального закона от 26.03.2003 г. № 35-ФЗ «Об электроэнергетике» передачу электроэнергии с использованием объекта торгов -

энергосетевого комплекса - можно осуществлять исключительно в - рамках отношений по оказанию услуг по передаче электрической энергии. Такими услугами законом назван комплекс организационно и технологически связанных действий, в том числе по оперативно-технологическому управлению, обеспечивающих передачу электрической энергии через технические устройства электрических сетей в соответствии с обязательными требованиями. Такие услуги оказывает территориальная сетевая организация - коммерческая организация. Таким образом, для целей выполнения требования конкурсной документации об объеме передаваемой электроэнергии участник конкурса, заключивший договор аренды, должен также обладать статусом сетевой организации и оказывать услуги потребителям и иным субъектам по передаче электрической энергии. При этом сетевая организация в соответствии с названным законом также осуществляет в установленном порядке технологическое присоединение энергопринимающих устройств (энергетических установок) юридических и физических лиц к электрическим сетям. Следовательно, для выполнения критерия конкурсной документации - достижения определенного объема производства товаров (выполнения работ, оказания услуг) с использованием имущества, права на которое передаются по договору аренды, арендатор - сетевая организация должен иметь определенный объем потребителей. В противном случае, некому будет передавать электроэнергию. Между тем, условия конкурсной документации не содержат какой-либо значимой информации о потребителях, присоединенных к энергосетевому хозяйству, являющемуся предметом торгов.

С технологической точки зрения предмет торгов - это комплекс объектов энергосетевой инфраструктуры (в первую очередь, трансформаторных подстанций и линий электропередач), обладающих определенными физическими (технологическими) характеристиками. Данные характеристики определяют наряду с иной отсутствующей в конкурсной документации информацией технологическую возможность электрической сети передавать определенное количество электроэнергии в год.

Вместе с тем, в соответствии с частью 4 статьи 447 Гражданского кодекса Российской Федерации выигравшим торги по конкурсу признается лицо, которое по заключению конкурсной комиссии, заранее назначенной организатором - торгов, предложило лучшие условия. В этой связи, условие об объеме передаваемой электроэнергии, превышающее технологическую возможность сети, является заведомо невыполнимым, и участники лишены возможности реально конкурировать по такому условию.

В результате, Заявитель, не имея каких-либо преимуществ перед другими участниками конкурса в части доступа к информации, не имеет представления о следующих данных, являющихся обязательными для выполнения сетевой организацией в соответствии с Правилами недискриминационного доступа к услугам по передаче электрической энергии и оказания этих услуг, утв. Постановлением Правительства РФ от 27.12.2004 г. N 861:

- о величине максимальной мощности энергопринимающих устройств, технологически присоединенных в установленном законодательством Российской Федерации порядке к электрической сети (энергосетевому комплексу),
- о точках присоединения потребителей к электрической сети,

- о распределении величины максимальной мощности по каждой точке поставки,
- об иных сетевых организациях, электрические сети которые имеют последовательное взаимное соединение и используются для поставок электрической энергии (мощности) соответствующему потребителю электрической энергии, а также
- об иной технологически значимой информации для оценки реальной возможности передачи установленного конкурсной документацией объема электроэнергии.

Более того, в связи с изложенным выше, Заявитель считает, что иной участник конкурса ОАО «Ейские городские электрические сети» - предыдущий фактический владелец и субарендатор имущества, ОАО «НЭСК-электросети» преимущественным доступом к информации, в существенной степени определяющей возможность участника торгов реально оценить объем передаваемой электрической энергии с использованием предмета торгов. Таким образом создаются дискриминационные по отношению к Заявителю условия проведения конкурса, в котором второй критерий оценки заявок технологически «оторван» от самого предмета торгов.

Принимая во внимание изложенное выше, Заявитель считает, что без подтверждения того, что объекты аренды способны передавать электроэнергию в объеме не менее 167,700,000 кВт/час в год условия конкурса являются неопределенными, что ограничивает конкуренции между участниками.

- По мнению Заявителя, поскольку Организатор торгов существенно изменил условия конкурса, срок подачи заявок при повторном проведении конкурса должен был быть установлен не ранее 30.08.2012, т.е. не менее 30 дней в соответствии с требованиями части 5.1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции. Допущенное нарушение не позволяет в полном объеме провести Заявителю полноценный анализ экономической рентабельности аренды электросетевого комплекса с учетом новых критериев оценки заявок и, как следствие - анализ возможности выполнить условия п. 1.7 конкурсной документации.

- Другим существенным нарушением, допущенным в конкурсной документации, является противоречие пункта 1.10 конкурсной документации, пункта 26 Информационной карты, пункта 12.7 конкурсной документации и проекта договора аренды в части возврата (или невозврата) задатка, которое создает почву для злоупотреблений при заключении договора с победителем. В соответствии с п. 12.7 конкурсной документации задаток возвращается победителю конкурса в течение пяти рабочих дней с даты заключения с ним договора. Другие положения конкурсной документации устанавливают, что сумма внесенного победителем конкурса задатка полностью засчитывается в счет исполнения обязательств по заключенному договору. При этом проект договора аренды не содержит условий о предварительной оплате (авансе) или задатке, засчитываемом в счет исполнения обязательств по уплате арендной платы.

Поскольку размер задатка составляет 50% от суммы годовой арендной платы, несогласованность данного условия в конкурсной документации является существенным обстоятельством, нарушающим права и законные интересы Заявителя.

- Заявитель также отмечает, что пункт 19 информационной карты не содержит сведений, предусмотренных пп. 15 п. 40 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 (далее - Правила), в части времени и графика проведения осмотра объекта конкурса. Данный пункт также не содержит четкого указания на срок предварительного уведомления со стороны заинтересованного лица о намерении осуществить осмотр объекта, в результате чего Заявитель, выполняя требования данного пункта не получил гарантии реализации данного права и проведения такого осмотра в течение рабочего дня 17.08.2012.

- Конкурсная документация также не содержит документов, предусмотренных пп. 18 п. 40 Правил, - копию документа, подтверждающего согласие собственника имущества – Ейского городского поселения Ейского района, на предоставление соответствующих прав по договору, право на заключение которого является предметом торгов.

В соответствии с вышеизложенным, руководствуясь Федеральным законом №135-ФЗ «О защите конкуренции», Заявитель просит признать МУ «Отдел муниципальных ресурсов Ейского городского поселения Ейского района» нарушившим порядок 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, отменить проведение открытого конкурса на право заключения договора аренды сроком на 15 лет на объекты муниципальной собственности Ейского городского поселения и выдать предписание об устранении нарушений путем внесения изменений в документацию о торгах и в извещение о проведении торгов.

Краснодарским УФАС России установлено следующее.

1. Аргумент заявителя, касающийся условий конкурса в части дополнительного критерия оценки заявок в виде объема передаваемой электроэнергии, несостоятелен ввиду следующего.

Согласно пункту 77 Правил проведения конкурсов, 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 критериями оценки заявок на участие в конкурсе помимо цены договора могут быть (в том числе, пункт 3):

объем производства товаров (выполнения работ, оказания услуг) с использованием имущества, права на которое передаются по договору.

Пунктом 81 Правил проведения конкурсов установлено, что не допускается использование иных, за исключением предусмотренных [пунктом 77](#) настоящих

Правил, критериев оценки заявок на участие в конкурсе. Поскольку указание в качестве критерия конкурса объема передаваемой электроэнергии не противоречит пункту 3 части 77 Правил проведения конкурсов.

Таким образом, включение в конкурсную документацию критерия, «Объем передаваемой электроэнергии с использованием имущества, права на которое передается по договору, в кВтч/час (365/366 дней)» не является нарушением порядка Правил.

2. Аргумент, касающийся существенного изменения условия конкурса, где срок подачи заявок был бы установлен не ранее 30.08.2012, т.е. не менее 30 дней в соответствии с требованиями части 5.1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции также не соответствует действительности ввиду следующего.

В соответствии с пунктом 49 Правил, в случае внесения изменений в конкурсную документацию Организатором конкурса по собственной инициативе или в соответствии с запросом заинтересованного лица вправе принять решение о внесении изменений в конкурсную документацию. Изменения в конкурсную документацию по конкурсу были внесены на основании предписания Краснодарского УФАС России от 25.07.2012 № 7-15-И/2012.

Таким образом, конкурс был приостановлен на основании того, что Краснодарским УФАС России рассматривалась жалоба ЗАО «ГОФЭР» конкурс был приостановлен до рассмотрения жалобы по существу.

С момента вынесения решения и предписания процедура проведения конкурса возобновляется.

На основании изложенного, при вынесения решения по жалобе ЗАО «ГОФЭР» конкурс не признавался недействительным, а только лишь приостанавливался до рассмотрения жалобы в порядке 18.1 Закона о защите конкуренции.

Таким образом, Организатор не проводил повторный конкурс, в связи с этим применил пункт 49 Правил.

3. Аргумент заявителя, касающийся того, что конкурсная документация не содержит необходимого объема сведений о предмете торгов, необходимых для оценки участниками возможности выполнить минимальные условия договора аренды в части объема передаваемой электроэнергии, также не соответствует действительности, ввиду следующего.

Пунктом 4 Информационной карты конкурса « Объект договора аренды» предусмотрено: «Полный перечень имущества приведен в Приложении №8,9 к настоящей конкурсной документации».

Конкурсной документацией предусмотрен график проведения осмотра передаваемого в аренду имущества.

Также в пункте 19 Информационной карты конкурса указано, что осмотр имущества, права на которое передаются по договору, будет проводиться без взимания платы каждую среду и пятницу в период с 25.06.2012 г. по 17.08.2012 г. (включительно). При этом указано, что осмотр будет проводиться при предварительном уведомлении сотрудников муниципального учреждения «Отдел

муниципальных ресурсов Ейского городского поселения Ейского района» по телефону 2-30-83, что соответствует требованиям подпунктом 15 пункта 114 Приказа № 67 которым закреплено, что конкурсная документация должна содержать дату, время, график проведения осмотра имущества, права на которое передаются по договору. Осмотр обеспечивает организатор аукциона или специализированная организация без взимания платы. Проведение такого осмотра осуществляется не реже, чем через каждые пять рабочих дней с даты размещения извещения о проведении аукциона на официальном сайте торгов, но не позднее чем за два рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в аукционе.

Кроме того, в пункте 25 Информационной карты конкурса указано, что любое заинтересованное лицо вправе направить в письменной форме, в том числе в форме электронного документа, организатору конкурса запрос о разъяснении положений конкурсной документации. В течение **двух рабочих дней** с даты поступления указанного запроса **Организатор конкурса обязан** направить в письменной форме или в форме электронного документа разъяснения положений конкурсной документации, если указанный запрос поступил к нему не позднее чем за три рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе.

В течение одного дня с даты направления разъяснения положений конкурсной документации по запросу заинтересованного лица такое разъяснение должно быть размещено организатором конкурса на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru с указанием предмета запроса, но без указания заинтересованного лица, от которого поступил запрос. Разъяснение положений конкурсной документации не должно изменять ее суть.

Заявитель за разъяснениями какого-либо характера к Организатору не обращался.

На основании изложенного, Организатором были соблюден порядок предусмотренный Правилами, а также вся необходимая информация была размещена на сайтах предусмотренных законодательством Российской Федерации и является общедоступной.

4. Аргумент заявителя, касающийся того, ОАО «НЭСК – электросети» (предыдущий субарендатор) и ОАО «Ейские городские электрические сети» (предыдущий арендатор), обладают преимущественным правом доступа к информации по объему передаваемой электроэнергии, а также что у указанных лиц имеется возможность оценить объем передаваемой энергии также не может быть принят во внимание.

Согласно пункту 1.1 конкурсной документации, конкурсная документация устанавливающая порядок проведения **открытого по составу участников** конкурса на право заключения договора аренды в отношении объекта муниципальной собственности – имущественный комплекс электросетевого хозяйства (движимое и недвижимое имущество), расположенный на территории Ейского городского поселения Ейского района разработана в соответствии Гражданским кодексом Российской Федерации, Законом о защите конкуренции, Правилами.

Действующим законодательством не предусмотрен запрет на участие в конкурсе

для лиц, являвшихся арендаторами и субарендаторами имущества, выставленного на торги.

На заседании комиссии установлено, что ОАО «Ейские городские электрические сети» не являются участниками указанного конкурса.

Факт того, что ОАО «НЭСК-электросети» обладает примерными показателями объемов передаваемой электроэнергии не свидетельствует о преимущественном его доступе к информации по проводимому конкурсу, в связи с тем, что кроме критерия касающегося объема передаваемой электроэнергии, конкурсной документацией предусмотрен критерий, который является основным с коэффициентом значимости критерия конкурса – 0,9, тогда как коэффициент по объему передаваемой электроэнергии – 0,1.

Также Организатор не создает препятствий потенциальным участникам конкурса к допуску по осмотру имущества. Тем самым не препятствует определению примерных показателей объемов электроэнергии с использованием имущества, права на которое передается по договору, в кВтч/час в год (365/366 дней). А также позволяет провести Заявителю полноценный анализ рентабельности аренды электросетевого хозяйства.

5. Аргумент, касающийся противоречий пунктов 1.10 конкурсной документации, пункта 26 Информационной карты, пункта 12.7 конкурсной документации и проекта договора аренды в части возврата (или невозврата) задатка несостоятелен ввиду следующего

В соответствии с п. 12.7 конкурсной документации задаток возвращается победителю конкурса в течение пяти рабочих дней с даты заключения с ним договора. Другие положения конкурсной документации устанавливают, что сумма внесенного победителем конкурса задатка полностью засчитывается в счет исполнения обязательств по заключенному договору. проект договора аренды не содержит условий о предварительной оплате (авансе) или задатке, засчитываемом в счет исполнения обязательств по уплате арендной платы.

Согласно подпункту 12 пункта 40 Правил, конкурсная документация, помимо информации и сведений, содержащихся в извещении о проведении конкурса, должна содержать также требование о внесении задатка, размер задатка, срок и порядок внесения задатка, реквизиты счета для перечисления задатка в случае установления организатором конкурса требования о необходимости внесения задатка. **При этом, в случае если организатором конкурса установлено требование о внесении задатка, а заявителем подана заявка на участие в конкурсе в соответствии с требованиями конкурсной документации, соглашение о задатке между организатором конкурса и заявителем считается совершенным в письменной форме.**

На основании изложенного, участник конкурса, подавший заявку, считается подписавшим соглашение о задатке, которое указано в конкурсной документации - пункт 26 «Требование о внесении задатка, размер задатка, срок и порядок внесения задатка, реквизиты счета для перечисления задатка» а именно, что сумма внесенного победителем конкурса задатка полностью засчитывается в счет исполнения обязательств по заключенному договору.

6. Аргумент о том, что конкурсная документация не содержит согласия собственника о передаче указанного имущества в аренду несостоятелен ввиду того, что согласно пункту 1.3. Положения об аренде муниципального имущества Ейского городского поселения Ейского района являющегося приложением к Решению Совета Ейского городского поселения Ейского района от 27 февраля 2008 года №7/3, органом, уполномоченным сдавать в аренду муниципальное имущество, является муниципальное учреждение «Отдел муниципальных ресурсов Ейского городского поселения Ейского района».

На основании вышеизложенного, в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Комиссия Краснодарского УФАС России по рассмотрению жалоб на действия (бездействия) организатора торгов,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ЗАО «Кубаньинвестстрой» (вх. ф. № 1393 от 23.08.2012, вх. №7203 от 30.08.2012, № 7265 от 31.08.2012) на действия Организатора торгов - муниципальное учреждение «Отдел муниципальных ресурсов Ейского городского поселения Ейского района» при проведении открытого конкурса на право заключения договора аренды сроком на 15 лет на объекты муниципальной собственности Ейского городского поселения, необоснованной.

Заместитель председателя Комиссии:

В.В. Оберемок

Члены Комиссии:

Е.В. Крамаренко

Н.В. Левит

К.Р. Бжассо

И.Р. Абдуллаев

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его вынесения.

- [reshenie_22_i-2012.pdf](#)