

РЕШЕНИЕ

по жалобе № 8-07/18.1/14

«26» февраля 2014 года г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Комиссия Челябинского УФАС России по рассмотрению жалобы 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:	Вурьева Д.В.	- ведущего специалиста-эксперта отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России;
	Подивиловой Ю.В.	- ведущего специалиста-эксперта отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России;

рассмотрев жалобу общества с ограниченной ответственностью ООО «Краевая энергетическая компания»,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее – Челябинское УФАС России) поступила жалоба общества с ограниченной ответственностью ООО «Краевая энергетическая компания» (далее – Заявитель, ООО «КРЭК») на неправомерные действия Управления по имуществу и земельным отношениям администрации Копейского городского округа Челябинской области (далее - Управление), выразившиеся в нарушении порядка проведения открытого конкурса на право заключения договора аренды муниципального имущества (извещение № 301213/0054540/01 (далее – торги, Конкурс).

В качестве доводов Заявитель в жалобе указал, что 03.02.2014 в 14 часов 00 минут, непосредственно перед началом процедуры вскрытия конвертов директором общества передан конкурсной комиссии запечатанный конверт с заявкой на участие в открытом конкурсе. Конкурсной комиссии принято решение об отказе в принятии заявки ООО «КРЭК» на участие в Конкурсе в связи с поступлением ее после окончания срока подачи заявок и ее возврате обществу.

В связи с чем, конкурсной комиссией нарушен порядок принятия конвертов с заявками на участие в Конкурсе.

В жалобе содержится требование о признании действий конкурсной комиссии

при проведении Конкурса нарушением Правил проведения конкурсов или Конкурсов 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 ФАС России от 10.02.2010 №67 (далее – Правила), и отмене Протокола № 1 заседания единой комиссии по проведению торгов на право заключения договоров аренды муниципального имущества от 03.02.2014.

Управлением представлены документы о проведении Конкурса и представителем даны следующие пояснения по доводам жалобы.

Заявка на участие в Конкурсе ООО «КРЭК» поступила в адрес Управления после окончания срока подачи заявок на участие в Конкурсе - в 14 часов 03 минуты 03.02.2014. На конверте не указан почтовый адрес.

Организация и проведение Конкурса осуществлялось Управлением в соответствии с Правилами.

В соответствии с пунктом 69 Правил конверты с заявками на участие в конкурсе, полученные после окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе, вскрываются (в случае если на конверте не указан почтовый адрес (для юридического лица) и в тот же день такие конверты и заявки возвращаются заявителям. В связи, с чем конкурсной комиссией принято решение конверт с заявкой на участие в конкурсе, полученный после окончания срока подачи заявок, вернуть заявителю – ООО «КРЭК».

На основании протокола № 2 заседания единой комиссии по проведению торгов на право заключения договоров аренды муниципального имущества от 05.02.2014 Управлением с ООО «Тепло и Сервис» заключен договор аренды имущества № 49/14 от 17.02.2014.

В соответствии с частью 5 статьи 28.1 Федерального закона от 27.07.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении» (далее - Закон о теплоснабжении) договоры аренды объектов теплоснабжения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, заключаются по результатам проведения конкурсов на право заключения этих договоров в порядке, установленном антимонопольным законодательством Российской Федерации и принятыми в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, с учетом предусмотренных Законом о теплоснабжении особенностей и на условиях, указанных в конкурсной документации и в заявках на участие в таких конкурсах, поданных участниками торгов, с которыми заключаются эти договоры.

Порядок проведения торгов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества определен Правилами.

Изучив представленные материалы дела Комиссия Челябинского УФАС России пришла к следующим выводам.

В соответствии с Постановлением Администрации Копейского городского округа

Челябинской области № 3535-п от 31.10.2013 принято решение о проведении Конкурса.

Управлением утверждена конкурсная документация по проведению открытого конкурса на право заключения договора аренды муниципального имущества, лот № 1 - объекты коммунальной инфраструктуры (котельные с тепловыми сетями и оборудованием), предназначенные для обеспечения тепловой энергией потребителей Копейского городского округа.

Организатором торгов – Управлением по имуществу и земельным отношениям администрации Копейского городского округа Челябинской области 30.12.2013 опубликовано извещение о проведении открытого конкурса на право заключения договора аренды муниципального имущества и конкурсная документация, которые размещены на официальном сайте торгов [www. torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru).

1. В извещении о проведении торгов и конкурсной документации установлено:

- дата и время окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе – 03.02.2014 в 14 час. 00 мин. (время местное) непосредственно перед началом процедуры вскрытия конвертов;

- место, дата и время вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе (дата окончания срока приема заявок) - 03 февраля 2014 г. в 14 час. 00 мин. (время местное) по адресу организатора торгов.

Согласно протоколу №1 заседания единой комиссии по проведению торгов (конкурсов, Конкурсов) на право заключения договоров аренды муниципального имущества от 03.02.2014 (далее - Протокол № 1) конкурсная комиссия установила:

1) В день вскрытия конвертов 03.02.2014, непосредственно перед вскрытием конвертов в 14-00 часов комиссия объявила лицам, присутствующим при вскрытии конвертов о возможности подать заявки на участие в конкурсе, изменить или отозвать, поданные заявки на участие в конкурсе на право заключения договора аренды муниципального имущества.

2) Подана заявка от общества с ограниченной ответственностью «Краевая энергетическая компания» (ООО «КРЭК»). Заявка подана после окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе в 14-03 час. (время местное) 03.02.2014. На конверте не указан почтовый адрес, конверт был вскрыт.

3) На момент окончания приема заявок (03.02.2014 на 14-00 часов) организатором конкурса принята и зарегистрирована 1 (одна) заявка на участие в конкурсе на право заключения договора аренды муниципального имущества: заявитель - общество с ограниченной ответственностью «Тепло и Сервис».

На основании вышеизложенного конкурсной комиссией принято решение конверт с заявкой на участие в конкурсе, полученный после окончания срока подачи заявок вернуть заявителю - ООО «Краевая энергетическая компания».

Согласно представленной Управлением аудиозаписи проведения Конкурса конкурсной комиссией объявлено в следующей последовательности:

- о начале процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в Конкурсе;

- о возможности подать заявки на участие в конкурсе, изменить или отозвать поданные заявки на участие в конкурсе до вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе, после которой ООО «КРЭК» заявлено о подаче заявки на участие в Конкурсе;

- о возврате заявителям конвертов с заявками на участие в конкурсе, полученных после окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе, а именно после 14 часов 00 минут 03.02.2014;

- после вскрытия конверта с заявкой ООО «Тепло и Сервис» и оглашения содержащихся в ней документов, конкурсной комиссией осуществлено вскрытие конверта с заявкой на участие в конкурсе ООО «КРЭК» и принято решение о ее возврате заявителю.

Согласно пункту 56 Правил прием заявок на участие в конкурсе прекращается в день вскрытия конвертов с такими заявками и открытия доступа к поданным в форме электронных документов заявкам на участие в конкурсе с учетом положений пункта 62 Правил.

Пунктом 62 Правил установлено, что в день вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе непосредственно перед вскрытием конвертов с заявками на участие в конкурсе или в случае проведения конкурса по нескольким лотам перед вскрытием конвертов с заявками на участие в конкурсе в отношении каждого лота, но не раньше времени, указанного в извещении о проведении конкурса, конкурсная комиссия обязана объявить лицам, присутствующим при вскрытии конвертов с заявками на участие в конкурсе о возможности подать заявки на участие в конкурсе, изменить или отозвать поданные заявки на участие в конкурсе до вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе.

Учитывая изложенное, у конкурсной комиссии отсутствовали основания для отказа в принятии заявки ООО «КРЭК» на участие в Конкурсе и ее возврате ввиду поступления ее после 14 часов 00 минут 03.02.2014, поскольку обществом заявлено о подаче заявки непосредственно перед началом процедуры вскрытия конвертов.

Таким образом, конкурсной комиссией принято решение об отказе в приеме заявки ООО «КРЭК» на участие в Конкурсе и ее возврате в нарушение пунктов 56, 62 Правил.

Действия Управления в лице конкурсной комиссии по принятию решения об отказе ООО «КРЭК» (Протокол № 1 заседания единой комиссии по проведению торгов на право заключения договоров аренды муниципального имущества от 03.02.2014) в приеме заявки на участие в Конкурсе и ее возврате в нарушение пунктов 56, 62 Правил привели (могли) привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, что является нарушением части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

2. Подпунктом 2 пункта 31 Правил установлено, что извещение о проведении конкурса должно содержать сведения: о месте расположения, описание и технические характеристики 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 в конкурсной документации должны содержаться информация и сведения, содержащиеся в извещении о проведении конкурса, в том числе о месте расположения, описание и технические характеристики муниципального имущества.

В извещении о проведении торгов и конкурсной документации Управлением указано: «Описание и технические характеристики: Объекты коммунальной инфраструктуры (котельные с тепловыми сетями и оборудованием), предназначенные для обеспечения тепловой энергией потребителей Копейского городского округа Челябинской области».

В извещении о проведении торгов и конкурсной документации указано:

- в отношении зданий котельных – инвентарный номер <...> наименование, адрес, общая площадь, балансовая и остаточная стоимость,

- в отношении оборудования - инвентарный номер <...> наименование, балансовая и остаточная стоимость,

- в отношении тепловых сетей - инвентарный номер <...> наименование, адрес, протяженность, балансовая и остаточная стоимость, что не позволяет оценить технические характеристики муниципального имущества, в том числе сведения о материалах труб и их диаметре, глубине заложения, способе прокладки сетей, этажность, тип строения (капитальное / некапитальное, отдельно стоящее / пристроенное, подземное / наземное, отапливаемое / неотапливаемое и т.д.), материал несущих конструкций зданий, позволяющие определить технические характеристики зданий, год ввода, срок эксплуатации и техническое состояние оборудования.

Таким образом, организатором торгов в нарушение подпункта 2 пункта 31 Правил не указано в извещении и в нарушение пункта 40 Правил не указано в конкурсной документации описание и технические характеристики муниципального имущества, права на которое передаются по договору.

3. Требования к конкурсной документации, в том числе существенные условия договора аренды муниципального имущества, установлены Правилами.

Особенности передачи прав владения и (или) пользования объектами теплоснабжения, находящимися в государственной или муниципальной собственности, определены Законом о теплоснабжении.

3.1. Согласно пункту 2.1.3. проекта договора арендодатель имеет право требовать представления и осуществления проверки планово-отчетной документации, включая стоимостные характеристики, связанной с организацией технической эксплуатации, содержания и ремонта арендованного имущества. Также пунктом 3.2.10. проекта договора установлена обязанность арендатора осуществлять капитальный ремонт, а также работы по реконструкции и модернизации арендованного Имущества в пределах средств, принятых к учету уполномоченным органом, осуществляющим регулирование деятельности Арендатора посредством установления ему экономически обоснованных тарифов на текущий календарный год.

Согласно пункту 36 Правил Конкурсная документация может содержать

требования к объему, перечню, качеству и срокам выполнения работ, которые необходимо выполнить в отношении государственного или муниципального имущества, права на которое передаются по договору, а также требования к качеству, техническим характеристикам товаров (работ, услуг), поставка (выполнение, оказание) которых происходит с использованием такого имущества, требования к описанию участниками конкурса поставляемого товара, его функциональных характеристик (потребительских свойств), а также его количественных и качественных характеристик, требования к описанию участниками конкурса выполняемых работ, оказываемых услуг, их количественных и качественных характеристик.

Таким образом, пункты 2.1.3. и 3.2.10. проекта договора содержат требования о необходимости выполнения арендатором в отношении передаваемого на 11 месяцев имущества работ по текущему и капитальному ремонту имущества. При этом в нарушение пункта 36 Правил конкурсной документация и проект договора не содержат сведения о перечне и объеме подлежащих выполнению со стороны арендатора работ.

3.2. Согласно пункту 38 Правил при разработке конкурсной документации запрещается включение в состав одного лота технологически и функционально не связанного государственного или муниципального имущества, в частности, включение в состав одного лота государственного или муниципального имущества, предназначенного для электроснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, а также водоснабжения и водоотведения.

Документов и сведений, позволяющих сделать вывод, что котельные, являющиеся предметом одного лота, а также оборудование и сети теплоснабжения, обеспечивающие их работу, имеют взаимные точки присоединения между собой и участвуют в единой технологической системе теплоснабжения в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 13.02.2006 № 83, конкурсная документация не содержит.

Вместе с тем, в соответствии с пунктом 38 Правил организатору торгов необходимо установить технологическую и функциональную связь муниципального имущества включаемого в состав одного лота, чтобы не допустить ограничения круга возможных участников, поскольку объединение в один лот объектов недвижимости, технологически и функционально не связанных между собой, лишает лицо, заинтересованное в приобретении права аренды муниципального имущества в количестве меньшем, чем объединено в укрупненном лоте, возможности реализовать такое право, навязывая ему приобретение всех объектов.

3.3. В соответствии с подпунктом 10 пункта 40 Правил конкурсная документация должна содержать критерии оценки заявок на участие в конкурсе, устанавливаемые в соответствии с пунктом 77 Правил.

Пунктом 77 Правил установлено, что 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, в том числе период с даты

подписания договора до дня, когда производство товаров (выполнение работ, оказание услуг) с использованием имущества, права на которое передаются по договору, будет осуществляться в объеме, установленном договором (подпункт 4 пункта 77 Правил).

Пунктом 13 Конкурсной документации установлены следующие критерии конкурса и их параметры:

- увеличение начального значения критерия конкурса в конкурсном предложении, а именно начальной (минимальной) цены договора (стоимость права пользования в виде аренды, измеренной в руб./год без учета НДС, коммунальных и иных текущих платежей), размер которой в соответствии с отчетом об оценке составляет 752 873,81 руб., коэффициент, учитывающий значимость критерия конкурса – 0,75;

- период с даты подписания договора до дня, когда оказание услуг с использованием имущества, права на которое передается по договору, будет осуществляться по назначению составляет 5 (пять) рабочих дней. Коэффициент, учитывающий значимость - 0,25.

Вместе с тем, установленный пунктом 13 Конкурсной документации критерий – «период с даты подписания договора до дня, когда оказание услуг с использованием имущества, права на которое передается по договору, будет осуществляться по назначению» не соответствует требованиям подпункта 4 пункта 77 Правил. Кроме того, Конкурсная документация не содержит сведений об объеме выполнения работ, оказания услуг с использованием имущества, передаваемого по договору аренды.

Таким образом, организатором торгов установлен критерий Конкурса на право заключения договора аренды муниципальными объектами теплоснабжения с нарушением требований 4 пункта 77 Правил.

3.4. В соответствии с подпунктом 18 пункта 40 Правил конкурсная документация 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 конкурсной документации, размещенной на официальном сайте торгов и представленной Управлением в материалы дела, в нарушение подпункта 18 пункта 40 Правил отсутствуют документы, подтверждающие согласие собственника имущества на предоставление соответствующих прав по договору.

3.5. К конкурсной документации приложен проект договора аренды муниципального имущества, который в соответствии с Правилами является его неотъемлемой частью.

Пунктом 3.2.3. проекта договора установлено условие, согласно которому арендатор обязан заключить договор аренды на земельный участок, на которых расположено недвижимое имущество. Согласно пункту 5.6. проекта договора в состав арендной платы не включается плата за пользование землей, которая исчисляется и оплачивается в соответствии с отдельным договором, заключенным

Арендатором.

В соответствии с извещением о проведении Конкурса, конкурсной документацией объектом торгов на право заключения договора аренды муниципального имущества - объекты коммунальной инфраструктуры (котельные с тепловыми сетями и оборудованием), предназначенные для обеспечения тепловой энергией потребителей Копейского городского округа.

Иных сведений об объекте Конкурса, в том числе обязанности заключить договор аренды земельных участков и сведений о земельных участках, на которых расположены объекты коммунальной инфраструктуры, в извещении о проведении торгов, конкурсной документации (за исключением пункта 3.2.3 проекта договора) не содержится.

Соответственно, в извещении о проведении Конкурса, Конкурсной документации отсутствуют сведения о земельных участках, порядке и условиях заключения договора аренды земельных участков, на которых расположены объекты коммунальной инфраструктуры, необходимые потенциальным участникам торгов для принятия решения об участии в Конкурсе или отказе от участия в нем.

Отсутствие сведений о земельных участках, порядке и условиях заключения договора аренды, в том числе размере арендной платы, может привести к возникновению непредвиденных расходов победителя торгов, связанных с использованием имущества, полученного по результатам торгов, ввиду возникновения обязанности заключения договора аренды земельных участков.

Отсутствие сведений о земельных участках, порядке и условиях заключения договора аренды земельных участков, на которых расположен муниципальный комплекс водоснабжения, может привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции при проведении торгов, в том числе ввиду уменьшения количества участников торгов по причине принятия потенциальными участниками решения об отказе от участия в Конкурсе ввиду отсутствия информации об условиях подлежащего обязательному заключению договора аренды земельных участков, на которых расположен муниципальный комплекс водоснабжения, что не соответствует части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

Действия Управления по неуказанию в извещении о проведении торгов и конкурсной документации обязательных сведений, предусмотренных пунктом 36, подпунктом 18 пункта 40, пунктом 77 Правил, а также о земельных участках, порядке и условиях заключения договора аренды земельных участков, на которых расположен муниципальный комплекс водоснабжения, могли привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции при проведении торгов ввиду отсутствия полной информации об условиях проводимых торгов, созданию отдельным хозяйствующим субъектам преимущественных условий участия в торгах посредством предоставления информации в приоритетном порядке, либо необходимости обращаться за дополнительной информацией к организатору торгов, что требует дополнительных временных затрат и является нарушением части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

4. Пунктом 98 Правил установлено, что договор заключается на условиях,

указанных в поданной участником конкурса, с которым заключается договор, заявке на участие в конкурсе и в конкурсной документации.

Согласно заявке ООО «Тепло и Сервис» на участие в конкурсе на право заключения договора аренды муниципального имущества от 03.02.2014 обществом сделано предложение о начале оказания услуг с использованием имущества, права на которое передается по договору, один день после даты подписания договора.

Управлением представлены в материалы дела договор аренды имущества № 49/14 от 17.02.2014 и акт приема-передачи от 17.02.2014, подписанные Управлением и ООО «Тепло и Сервис».

Вместе с тем, договор аренды имущества № 49/14 от 17.02.2014 в нарушении пункта 98 Правил не содержит условия, указанного в поданной обществом заявке, о начале оказания услуг с использованием имущества, права на которое передается по договору, по истечении одного дня после даты подписания договора.

Поскольку по результатам торгов Управлением заключен договор аренды имущества № 49/14 от 17.02.2014, Комиссия считает возможным предусмотренное частью 3 статьи 23 Закона о защите конкуренции предписание не выдавать.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «КРЭК» обоснованной.
2. Признать нарушением части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции действия Управления по имуществу и земельным отношениям Администрации Копейского городского округа Челябинской области в лице конкурсной комиссии при проведении Конкурса на право заключения договора аренды муниципального имущества по принятию в нарушение пунктов 56, 62 Правил решения об отказе в приеме заявки ООО «КРЭК» на участие в Конкурсе и ее возврате.
3. Признать нарушением части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции действия Управления по имуществу и земельным отношениям Администрации Копейского городского округа Челябинской области при организации и проведении Конкурса по неуказанию в извещении о проведении торгов и конкурсной документации обязательных сведений, предусмотренных пунктом 36, подпунктом 18 пункта 40, пункта 77 Правил, а также о земельных участках, порядке и условиях заключения договора аренды земельных участков, на которых расположен муниципальный комплекс водоснабжения.
4. Признать действия Управления по имуществу и земельным отношениям Администрации Копейского городского округа Челябинской области по заключению по результатам торгов договора, который не содержит условия,

указанного в поданной обществом заявке, о начале оказания услуг с использованием имущества, права на которое передается по договору, по истечении одного дня после даты подписания договора нарушением пункта 98 Правил.

5. Предписание в порядке части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции не выдавать в связи с тем, что по итогам Конкурса договор аренды муниципального имущества заключен.

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

Председатель Комиссии

Н.В. Сапрыкина

Члены Комиссии:

Д.В. Вурьев

Ю.В. Подвилова

Подвилова Ю.В.

тел. (351) 265-93-79

03.03.2014