

Администрация Лазурненского сельского поселения Красноармейского района
Челябинской области

ул. Героев, 8 п. Лазурный, Красноармейский район, Челябинская область, 456674

Laz.bu2010@mail.ru

Заявитель: Муниципальное унитарное предприятие Красноармейского
муниципального района жилищно-коммунальное хозяйство «Лазурненское»

ул. Героев, 8, офис 5, п. Лазурный, Красноармейский район, Челябинская область,
456674

MupLasurnenskoe@yandex.ru

РЕШЕНИЕ

по жалобе № 074/01/18.1-761/2019

21 мая 2019 года г. Челябинск, ул. Ленина, 59

Комиссия Челябинского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке,
предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О
защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции; Комиссия), в составе:

Председателя <...> - заместителя руководителя Челябинского УФАС России;
Комиссии: >
<...> - начальника отдела контроля торгов и органов власти
Членов > Челябинского УФАС России;
Комиссии: <...> - специалиста-эксперта отдела контроля торгов и органов
> власти Челябинского УФАС России,

при рассмотрении жалобы Муниципального унитарного предприятия
Красноармейского муниципального района жилищно-коммунальное хозяйство
«Лазурненское» (далее – Заявитель) на неправомерные действия Администрации
Лазурненского сельского поселения Красноармейского района (далее –
Администрация, организатор торгов), выразившиеся в нарушении порядка подачи
заявок на участие в торгах на право заключения договора аренды помещений по
адресу: Челябинская область, Красноармейский район, п. Лазурный, ул. Героев, 8,
пом. 15.,16 (Лот № 5) и пом. 9 (Лот № 2), извещение № 040419/4741291/01 (далее –
Аукцион, торги),

в присутствии:

- <...>, являющейся представителем Заявителя;

- <...>, являющегося представителем Организатора торгов,

УСТАНОВИЛА:

В Челябинское УФАС России поступила жалоба Заявителя на неправомерные действия Администрации, выразившиеся в нарушении порядка подачи заявок на участие в торгах.

В качестве доводов Заявитель в жалобе указал следующее.

Организатором торгов допущены следующие нарушения порядка подачи заявок на участие в Аукционе.

1. В п. 5 информационной карты Аукционной документации указано, что задаток не предусмотрен, однако, п. 10 документации в составе документов, прилагаемых к заявке претендента на участие в Аукционе, содержит документы, подтверждающие внесение задатка.

Таким образом, по мнению Заявителя, противоречия в документации не позволяют лицу, подающему заявку, соблюсти все необходимые требования и создают возможность субъективного определения аукционной комиссией соответствия участника требованиям Аукциона.

1. Не определен состав арендной платы, а именно, не определено, включена ли в расчет арендной платы сумма коммунальных услуг, не определен порядок оплаты коммунальных платежей (напрямую ресурсоснабжающим организациям, или перечислением Арендодателю возмещения коммунальных услуг сверх суммы арендной платы).

Вместе с тем, Заявитель заинтересован в размещении в Помещениях промышленных стиральных машин, что повлечет за собой значительный расход электричества и воды из центральных коммунальных систем.

По мнению Заявителя, поскольку Помещения не оснащены отдельными приборами учета расхода воды и электричества, заключение договора с неопределенными условиями в части состава арендной платы может привести к причинению убытков Лазурненскому сельскому поселению.

1. Целевое назначение Помещения указано в документации как «свободного назначения», что, по мнению заявителя, является нарушением.

По мнению Заявителя, допущенные Организатором торгов нарушения порядка подачи заявок на участие в торгах не позволяют Заявителю реализовать свое право и принять участие в Аукционе, Заявителем в этой связи заявка не подавалась.

Администрацией представлены письменные пояснения (№ 253 от 17.05.2019), которые изложены на заседании Комиссии, и указано следующее.

1. В п. 10 Аукционной документации требование о предоставлении документа, подтверждающего внесение задатка, внесено ошибочно, однако, Администрация не имела намерения ограничить количество участников аукциона, так как всем потенциальным участникам предоставлены равные права и заявки всех участников, не соответствующих документации, должны быть отклонены.

По мнению Администрации, п. 15 документации предусмотрена возможность

любого заинтересованного лица направить запрос о разъяснении документации, по итогам которого, в соответствии с п. 106 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 ФАС России от 10.02.2010 № 67 (далее – Правила), соответственно, Администрацией могли быть внесены изменения. Однако, запросы по Аукциону не поступали.

1. По мнению Администрации, законодательством не предусмотрена обязанность включать в договор аренды ссылку на принадлежность расходов арендатору или арендодателю.

При этом, в соответствии со сложившейся судебной практикой, оплата коммунальных услуг по общему правилу относится к расходам на содержание арендованного имущества и возлагается на арендатора.

Таким образом, по мнению Администрации, если в договоре аренды или иных соглашениях стороны не зафиксировали порядок распределения расходов на оплату коммунальных услуг, то оплачивать их обязан арендатор.

При этом, счетчики потребления воды в здании, где расположены Помещения, отсутствуют, в связи с чем Администрация не требует возмещения расходов на коммунальные услуги.

1. В случае аренды заявителем помещений для указанных им в жалобе целей (размещения промышленных стиральных машин), арендуемые помещения должны соответствовать требованиям СанПиН 2.1.2.2646-10, устанавливающим обязательные санитарно-эпидемиологические требования к размещению, устройству, оборудованию, содержанию и режиму работы прачечных. Помещения, по мнению Администрации, не могут быть использованы для организации данного вида деятельности ввиду несоответствия требованиям СанПиН 2.1.2.2646-10.

Кроме того, данный вид деятельности не включен в перечень основных и дополнительных видов деятельности Заявителя, что подтверждается выпиской из ЕГРЮЛ, следовательно, по мнению Администрации, Заявитель не имеет намерения данную деятельность в Помещении осуществлять.

Таким образом, по мнению Администрации, Заявитель не является лицом, права и интересы которого нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

Изучив представленные материалы и заслушав пояснения сторон, Комиссия пришла к следующим выводам.

В соответствии с требованиями пункта 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов.

Извещение о проведении Аукциона в информационно-телекоммуникационной сети

«Интернет» на официальном сайте для размещения информации о проведении торгов (www.torgi.gov.ru) опубликовано 04.04.2019.

Дата окончания приема заявок – 06.05.2019.

Дата и время проведения аукциона – 14.05.2019 10:00.

Начальный минимальный размер арендной платы– цена лота 2 - составляет 28 413 руб.

Начальный минимальный размер арендной платы– цена лота 5 - составляет 39 963 руб.

Организатором торгов составлен Протокол № 1 от 08.05.2019 по рассмотрению заявок на участие в аукционе по аренде в электронной форме, в соответствии с которым на участие в Аукционе по Лотам № 2 и № 5 поступили единственные заявки, признанные соответствующими Аукционной документации, в связи с чем Аукцион по данным лотам признан несостоявшимся.

Как следует из пояснений представителей организатора торгов, по состоянию на дату рассмотрения Комиссией настоящей жалобы договоры по результатам проведения торгов не заключены.

Порядок организации и проведения открытого аукциона на право заключения договора аренды государственного имущества, находящегося в оперативном управлении, предусмотрен Правилами.

1. В соответствии с п. 116 Правил, сведения, содержащиеся в документации об аукционе, должны соответствовать сведениям, указанным в извещении о проведении аукциона.

Согласно извещению о проведении Аукциона и п. 5 информационной карты Аукционной документации задаток на право участия в аукционе не предусмотрен.

При этом, в соответствии с п. 10 Аукционной документации, в состав документов, которые претенденту необходимо приложить к заявке на участие в Аукционе, включены документы, подтверждающие внесение задатка.

В соответствии с письменными пояснениями Администрации, ошибочное указание в составе заявки документов, подтверждающих уплату задатка, не может ограничить количество участников аукциона, так как всем потенциальным участникам предоставлены равные права и заявки всех участников, не соответствующих документации, должны быть отклонены.

Однако, заявки единственных участников по Лотам 2 и 5, в составе которых отсутствует документ, подтверждающий внесение задатка, были признаны соответствующей Аукционной документации, что является следствием указанных противоречий условий Аукционной документации.

Таким образом, действия Администрации по указанию в Аукционной документации требования о предоставлении в составе заявки на участие в Аукционе документов, подтверждающих уплату претендентом задатка, при том, что внесение задатка по Аукциону не предусмотрено, являются нарушением п. 116

Правил, и доводы жалобы Заявителя в данной части являются обоснованными.

2. В соответствии с п.п. 2 п. 114 Правил документация об аукционе помимо информации и сведений, содержащихся в извещении о проведении аукциона, должна содержать форму, сроки и порядок оплаты по договору.

Аукционная документация не содержит сведений о том, включает ли арендная плата в том числе суммы возмещения расходов арендодателя на оплату коммунальных услуг по договору аренды.

Как следует из пояснений Администрации, указанная плата включена в размер арендной платы. Однако, Аукционная документация указанных сведений не содержит, что свидетельствует о нарушении п.п. 2 п. 114 Правил.

Таким образом, довод жалобы о том, что отсутствие в Аукционной документации условия о распределении оплаты коммунальных услуг и неопределенность состава арендной платы препятствует подаче заявки, является обоснованным.

3. В соответствии с п.п. 3 п. 105 Правил извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о целевом назначении государственного или муниципального имущества, права на которое передаются по договору.

При этом, требования к видам назначения имущества, которые должны быть предусмотрены аукционной документацией, Правилами не установлены.

Согласно п.п. 1, 3 ст. 615 Гражданского кодекса Российской Федерации арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, в соответствии с назначением имущества.

Целевое назначение объекта «свободного назначения» указывает на многофункциональность объекта и возможность осуществления в арендуемом помещении любых видов деятельности, не противоречащих действующему законодательству Российской Федерации.

В этой связи, довод жалобы о нарушении Администрацией Правил в связи с указанием целевого назначения объекта «свободного назначения» является необоснованным.

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

В нарушение п.п. 18 п. 114 Правил, Аукционная документация не содержит 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.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Муниципального унитарного предприятия Красноармейского муниципального района жилищно-коммунальное хозяйство «Лазурненское» обоснованной.
2. Признать в действиях Администрации Лазурненского сельского поселения Красноармейского района (ИНН 7432001780, ОГРН 1027401680338) нарушения порядка организации и проведения Аукциона, предусмотренного п.п. 2, 18 п. 114, п. 116 Правил.
3. В порядке части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции выдать Администрации Лазурненского сельского поселения Красноармейского района предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов.
4. Передать соответствующему должностному лицу Челябинского УФАС России материалы настоящего дела для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства по выявленным признакам административного правонарушения.

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

Председатель Комиссии <...>

Члены Комиссии: <...>

<...>

<...>

8 (351)265-93-79

Администрация Лазурненского сельского поселения Красноармейского района
Челябинской области

ул. Героев, 8 п. Лазурный, Красноармейский район, Челябинская область, 456674

Laz.bu2010@mail.ru

ПРЕДПИСАНИЕ

по жалобе № 074/01/18.1-761/2019 о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов

1. 21 мая 2019 года г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее – Челябинское УФАС России) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135 - ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) (далее – Комиссия), в составе:

Председателя <... - заместителя руководителя Челябинского УФАС России;
Комиссии: >
Членов <... - начальника отдела контроля торгов и органов власти
Комиссии: > - Челябинского УФАС России;
<... - 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 № 074/01/18.1-761/2019 от 21.05.2019 по жалобе Муниципального унитарного предприятия Красноармейского муниципального района жилищно-коммунальное хозяйство «Лазурненское» (далее – Заявитель) на неправомерные действия Администрации Лазурненского сельского поселения Красноармейского района (далее – Администрация, организатор торгов), выразившиеся в нарушении порядка подачи заявок на участие в торгах на право заключения договора аренды помещений по адресу: Челябинская область, Красноармейский район, п. Лазурный, ул. Героев, 8, пом. 15.,16 (Лот № 5) и помещение 9 (Лот № 2), извещение № 040419/4741291/01 (далее – Аукцион, торги)

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Администрации в срок до **10 июня 2019 года** совершить действия, направленные на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов, а именно:

1.1) принять решение об аннулировании Аукциона и отмене протоколов, составленных в ходе его проведения;

1.2) разместить на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов по адресу www.torgi.gov.ru информацию об аннулировании Аукциона и отмене протоколов, составленных в ходе его проведения;

1.3) направить лицам, подавшим заявки на участие в торгах, уведомление о принятии решений об аннулировании Аукциона и отмене протоколов, составленных в ходе его проведения.

2. О выполнении настоящего предписания сообщить в Челябинское УФАС России в срок **до 17 июня 2019 года** с приложением подтверждающих документов (копии

решений об аннулировании Аукциона и отмене протоколов, составленных в ходе его проведения, сведения о дате размещения указанной информации на сайте, копии уведомлений лицам, подавшим заявки на участие в торгах, о принятии решения об аннулировании Аукциона и отмене протоколов, составленных в ходе его проведения, с документами, подтверждающими их направление участникам торгов).

Документы, представленные в доказательство исполнения предписания, должны быть заверены печатью организации и подписью должностного лица, прошиты и пронумерованы, представлены с сопроводительным письмом и описью документов.

Председатель Комиссии <...>

Члены Комиссии: <...>

<...>

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.

<...> 8 (351)265-93-79