

## Решение № 055/10/18.1-540/2020

### о признании жалобы обоснованной

05.06.2020

г. Омск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Омской области (далее – Омское УФАС России) по рассмотрению жалобы при проведении открытого запроса предложений в электронной форме (далее – Комиссия) в составе:

«...» – заместителя руководителя управления, председателя Комиссии;

«...» – начальника отдела контроля органов власти, заместителя председателя Комиссии;

«...» – главного специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии,

рассмотрев в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), жалобу АО «Омскоблгаз» (далее – Заявитель, Общество) на действия организатора торгов – Администрации Омского муниципального района Омской области (далее – Администрация, Организатор торгов, Ответчик) при организации и проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды газопровода, находящегося в собственности Омского муниципального района Омской области (извещение № 300420/0146452/01) (далее – Открытый аукцион),

при участии представителя АО «...»,

при участии представителей Администрации:

#### УСТАНОВИЛА:

1. 25.05.2020 в Омское УФАС России поступила жалоба АО «Омскоблгаз» (вх. № 5520), которое полагает, что Администрация при организации и проведении Открытого аукциона нарушила положения действующего законодательства, законные права и интересы Общества, в обоснование своей позиции АО «Омскоблгаз» указывает следующее.

**1.1.** Организатор торгов в нарушение подпункта 2 пункта 105 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 № 67), в извещении о проведении Открытого аукциона не указал технические характеристики муниципального имущества, сдаваемого в аренду.

**1.2.** Заявитель в жалобе указывает, что условия проекта договора аренды (пункты 2.2.4, 2.2.7, 2.2.9, 2.2.13), предусматривающие право на выполнение неотделимых улучшений арендованного имущества, без дополнительного согласования с арендодателем, противоречат статьям 616, 623 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ).

**1.3.** Заявитель считает, что пункт 2.3 проекта договора аренды противоречит пунктам 7, 8, 13, 14, 65, 69, 74 (1) Правил подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям газораспределения, утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 30.12.2013 № 1314 (далее – Правила № 1314).

Так, Общество указывает, что Правила № 1314 в перечне документов, представляемых заявителем для получения технических условий, не содержится такой документ, как согласие арендодателя на подключение к арендуемому газопроводу объектов капитального строительства.

**1.4.** АО «Омскоблгаз» также в жалобе указывает, что в аукционной документации в разделе 4 «Требования к участникам аукциона» требования, предусмотренные пунктом 18 Правил № 67, Организатором торгов не установлены. В этой связи, Заявитель считает, что в Открытом аукционе может принять участие любое лицо, потенциально не имеющее возможность использовать арендуемое имущество по целевому назначению.

**1.5.** Основной довод, который указывает Заявитель в своей жалобе, - лишение АО «Омскоблгаз» преимущественного права на заключение договора аренда муниципального имущества – предмета Открытого аукциона, на новый срок.

Так, Заявитель указывает, что 02.08.2019 между Обществом и Администрацией по результатам торгов заключен договор аренды муниципального имущества № 291, предметом которого является аренда газопровода от ГРС 5 до ГРС 3 с. Лузино Омского района Омской области, протяженностью 13 913 м. кадастровый номер <...> :20:000000:5477.

Срок действия данного договора аренды истекает 02.07.2020.

21.05.2020 АО «Омскоблгаз» обратилось в адрес Администрации и предложило заключить договор аренды на новый срок. Вместе с тем,

Администрация, зная о намерении арендатора реализовать свое преимущественное право, приняла решение о проведении Открытого аукциона.

**1.6.** 01.06.2020 от Заявителя поступили дополнения к жалобе на действия Организатора торгов (вх. 5905), в которых также указывает о лишении Общества преимущественного права на заключение договора аренды муниципального имущества.

В качестве нового довода Заявитель указывает, что в нарушение законодательства, действующего в условиях предотвращения распространения на территории Российской Федерации новой коронавирусной инфекции (2019-nCoV), Организатор торгов объявил о проведении Открытого аукциона, тогда как Заявитель находился на удаленном режиме работы.

Общество в дополнениях к жалобе указывает на нарушение Организатором торгов части 18 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции в части не приостановления торгов по уведомлению Омского УФАС России от 25.05.2020 № 05-4591э.

Также Общество указывает, что в нарушение пунктов 138, 139, 151 Правил № 67 Организатором торгов принято решение заключить договор аренды с ООО «Межоблгаз» по цене, не предусмотренной заявкой на участие в аукционе, документацией об аукционе.

Вышеуказанные доводы Общества озвучены его представителем на заседаниях Комиссии 02.06.2020, 05.06.2020.

На основании вышеизложенного, представитель АО «Омскоблгаз» просит признать жалобу Заявителя обоснованной, отменить результаты Открытого аукциона.

**2.** В соответствии с уведомлением Омского УФАС России от 25.05.2020 № 05-4590э Администрацией представлены письменные возражения на жалобу Заявителя (вх. Омского УФАС России № 5869 от 01.06.2020), а также надлежащим образом заверенные копии запрашиваемых документов.

**На заседаниях Комиссии 02.06.2020, 05.06.2020 представители Ответчика с доводами жалобы Заявителя не согласились, высказались согласно возражениям Администрации на жалобу АО «Омскоблгаз», отметив следующее.**

**2.1.** В приложении № 1 к документации об аукционе, а также в извещении № 300420/0146452/01 по лоту № 1 содержатся сведения о месте расположения, описании и технических характеристиках сооружения - газопровода, являющегося предметом аукциона. Учитывая, что в действующем законодательстве отсутствует определение понятий «технические

характеристики объекта недвижимости», какие виды из характеристик являются существенными, Администрация исходила из того, что сооружение - газопровод является объектом недвижимости, сведения о нем включены в Единый государственный реестр недвижимости. Учитывая изложенное, основные характеристики газопровода были указаны в извещении № 300420/0146452/01 по лоту № 1 и в приложении № 1 к документации об аукционе согласно данным, содержащимся в ЕГРН, в котором основной характеристикой (для сооружения) является протяженность.

**АО «Омскоблгаз» является организацией, эксплуатирующей данный газопровод, в 2019 году на основании проектной документации, разработанной АО «Омскоблгаз», им была осуществлена реконструкция данного газопровода. В связи с чем, права Общества не нарушены, ему известны все технические характеристики данного объекта.**

**2.2.** Относительно довода Заявителя о противоречии пунктов 2.2.4, 2.2.7, 2.2.9, 2.2.13 проекта договора аренды муниципального имущества статьям 616, 623 ГК РФ представители Администрации пояснили, что указанные нормы ГК РФ будут применяться в тех случаях, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором аренды. Администрация, реализуя свое право собственника, установила условия договора аренды, в том числе обязанность арендатора осуществлять текущий и капитальный ремонт имущества.

Кроме того, имущественные споры, в том числе связанные с предоставлением собственником права пользования принадлежащим ему имуществом другим лицам, являются предметом регулирования гражданского, а не антимонопольного законодательства.

**2.3.** Относительно довода Заявителя о противоречии пункта 2.3 проекта договора аренды пунктам 7, 8, 13, 14, 65, 69, 74 (1) Правил № 1314 представители Администрации пояснили, что по отношению к передаваемому в аренду газопроводу Администрация является основным абонентом и Правила № 1314 не предусматривают возможность выдачи технических условий на подключение (технологическое присоединение) объекта капитального строительства заявителя к сетям основного абонента без получения согласия основного абонента (пункты 34, 8, 12 Правил № 1314).

Оспариваемое условие проекта договора аренды не обязывает арендатора получать согласие на технологическое подключение, а указывает на обязательное его наличие, полученное в соответствии с Правилами № 1314, т.е. заявителем.

**2.4.** В части довода Заявителя о нарушении пункта 18 Правил № 67 представители Администрации пояснили, что при установлении требований к участникам конкурсов или аукционов необходимо руководствоваться общими требованиями законодательства. Кроме указанных в пункте 18

Правил № 67 требований организатор конкурса или аукциона не вправе устанавливать иные требования к участникам конкурсов или аукционов (пункт 19 Правил № 67).

Руководствуясь Правилами № 67 и разъяснениями ФАС России от 01.11.2011, Администрация в аукционной документации установила общие требования к участникам аукциона.

**2.5.** В части довода Общества о преимущественном праве на заключение договора аренды муниципального имущества представители Администрации пояснили, что данный довод не может быть рассмотрен Омским УФАС России по существу в рамках процедуры, установленной статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

Дополнительно пояснили, что заявление Общества о заключении договора аренды поступило в Администрацию 21.05.2020, за день до окончания приема заявок на участие в Открытом аукционе. В соответствии с Правилами № 67 организатор торгов вправе отказаться от проведения аукциона не позднее, чем за пять дней до окончания срока подачи заявок на участие в аукционе.

Учитывая изложенное, у Организатора торгов возможность отмены Открытого аукциона отсутствовала.

**2.6.** В части довода Общества об организации Открытого аукциона в период объявления Президентом Российской Федерации нерабочих дней представители Администрации пояснили, что осуществление деятельности в данный период времени на удаленном режиме не препятствовало, как Заявителю, так и другим потенциальным участникам подать заявку на участие в Открытом аукционе посредством её направления по электронной почте.

В части довода Заявителя о не приостановлении торгов по уведомлению Омского УФАС России представители Администрации сослались на разъяснения ФАС России, в которых указано, что при принятии к рассмотрению жалобы в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции полномочия антимонопольного органа ограничиваются возможностью приостановления торгов только в части заключения договора.

В связи с чем, 27.05.2020 Организатором торгов Открытый аукцион проведен, при этом в протоколе аукциона отмечено, что договор аренды будет заключен не ранее принятия антимонопольным органом решения по жалобе.

Относительно довода Заявителя о принятии решения заключить договор аренды с ООО «Межоблгаз» по цене 3 000 000 рублей представители Администрации пояснили, что данное обстоятельство не противоречит документации об аукционе, в которой установлено, что цена заключаемого договора аренды не может быть пересмотрена сторонами в сторону уменьшения. Следовательно, изменение цены договора аренды в сторону

увеличения допустимо.

**В связи с вышеизложенным, представители Ответчика считают действия Администрации законными, просят признать жалобу Заявителя необоснованной, в удовлетворении требований отказать.**

**3. Из представленных Организатором торгов информации и документов Комиссией установлено, что 28.04.2020 Администрацией издано распоряжение № Р-20/ОМС-561 «Об условиях проведения открытого аукциона на право заключения договора аренды муниципального имущества».**

29.04.2020 председателем Комитета земельно-имущественных отношений и градостроительной деятельности Администрации утверждена документация об аукционе на право заключения договора аренды имущества, находящегося в собственности Омского муниципального района Омской области (далее – документация об аукционе).

30.04.2020 Организатором торгов на официальном сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) размещено извещение о проведении Открытого аукциона, документация об аукционе.

Объектом проведения Открытого аукциона является имущество, находящееся в собственности Омского муниципального района Омской области: сооружение - газопровод от ГРС 5 до ГРП 3 с. Лузино Омского района Омской области, с кадастровым номером 55:20:000000:5477, протяженностью 13 918 м, расположенный по адресу: Омская область, Омский район (от ГРС 5 (Омская область, Омский район, Дружинское СП, с. Дружино) до ГРП 3 (Омская область, Омский район, Лузинское СП, с. Лузино)) (далее также Газопровод).

Согласно извещению о проведении Открытого аукциона прием заявок на участие в Открытом аукционе осуществлялся Ответчиком с 01.05.2020 по 22.05.2020.

Дата и время рассмотрения заявок – 22.05.2020 15:00 час.

Дата и время проведения аукциона – 27.05.2020 10:00 час.

Согласно протоколу № 1 рассмотрения заявок на участие в аукционе от 22.05.2020 на участие в Открытом аукционе поступило 2 заявки – ООО «Межоблгаз», АО «Омскоблгаз», обе заявки допущены к участию в аукционе.

Согласно протоколу аукциона № 2 от 27.05.2020 на участие в Открытом аукционе явился один участник - ООО «Межоблгаз», в связи с чем, принято решение о признании Открытого аукциона несостоявшимся, заключении договора с единственным участником аукциона - ООО «Межоблгаз» по цене, предложенной в письме от 27.05.2020 № 125 – 3 000 000 рублей.

В соответствии с уведомлением Омского УФАС России от 25.05.2020 № 05-4590э заключение договора аренды приостановлено.

**4.** Рассмотрев жалобу Заявителя, представленные Ответчиком документы, заслушав доводы представителей сторон, Комиссия признала жалобу **обоснованной**, исходя из следующего.

В силу пункта 4.2 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с частями 1, 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции *антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения 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.

**Согласно части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, заключение договоров аренды, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного имущества, не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров, за исключениями случаев, предусмотренных указанной статьей.**

**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.

**Во исполнение данного положения приказом ФАС России 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.**

**4.1.** В пункте 105 Правил № 67 изложен перечень необходимых сведений, которые должны содержаться в извещении о проведении аукциона. Так, в извещении о проведении аукциона организатором торгов должны быть указаны 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 (подпункт 2).

Как установлено Комиссией, место расположение и описание муниципального имущества указаны Организатором торгов в извещении о проведении Открытого аукциона. Установлено, что на торги выставлено муниципальное имущество в составе 1-го лота: сооружение - газопровод от ГРС 5 до ГРП 3 с. Лузино Омского района Омской области, с кадастровым номером 55:20:000000:5477, протяженностью 13 918 м, расположенный по адресу: Омская область, Омский район (от ГРС 5 (Омская область, Омский район, Дружинское СП, с. Дружино) до ГРП 3 (Омская область, Омский район, Лузинское СП, с. Лузино)).

Организатором торгов в материалы дела предоставлен отчет № 078 об определении рыночной величины арендной платы за право пользования имуществом от 28.04.2020, согласно которому объектом оценки является: газопровод от ГРС 5 до ГРП 3 с. Лузино Омского района Омской области, протяженностью 13 918 м, расположенный по адресу: Омская область, Омский район (от ГРС 5 (Омская область, Омский район, Дружинское СП, с. Дружино) до ГРП 3 (Омская область, Омский район, Лузинское СП, с. Лузино)).

Отчет № 078 содержит раздел 8 «Описание объекта оценки», в котором указано, что при проведении оценки для определения количественных и качественных характеристик объекта оценки оценщик основывался на следующих документах, предоставленных заказчиком (комитетом земельно-имущественных отношений и градостроительной деятельности Администрации): выписка из Единого государственного реестра

недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2020-7988650 от 14.04.2020 г.; технический паспорт на газопровод от ГРС 5 до ГРП 3 с. Лузино Омского района Омской области, составлен по состоянию на 25.04.2012 г. (фрагмент); рабочая документация: реконструкция объекта «Подземный газопровод от ГРС-5-Лузино», 2019 г. (фрагмент).

Так, в данном отчете приведена таблица 8.2 с кратким описанием основных технических характеристик объекта недвижимого имущества, а именно: протяженность; материал; диаметр (мм.); глубина/высота прокладки; характер грунта, год постройки, класс конструктивных систем.

**Оценив вышеуказанное описание муниципального имущества, сопоставив его с описанием муниципального имущества, указанным Организатором торгов в извещении о проведении Открытого аукциона, Комиссией установлено, что последнее всех основных сведений о технических характеристиках имущества, в том числе рабочем давлении газопровода, не содержит, что является нарушением подпункта 2 пункта 105 Правил № 67.**

**Таким образом, довод Заявителя, что извещение о проведении Открытого аукциона не содержит всех технических характеристик муниципального имущества, сдаваемого в аренду, Комиссия считает обоснованным.**

**4.2.** В соответствии с пунктом 1 статьи 616 ГК РФ арендодатель обязан производить за свой счет капитальный ремонт переданного в аренду имущества, *если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором аренды.*

В соответствии с пунктом 2 статьи 616 ГК РФ арендатор обязан поддерживать имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание имущества, *если иное не установлено законом или договором аренды.*

Статьей 623 ГК РФ предусмотрено, что произведенные арендатором отделимые улучшения арендованного имущества являются его собственностью, *если иное не предусмотрено договором аренды.* В случае, когда арендатор произвел за счет собственных средств и с согласия арендодателя улучшения арендованного имущества, не отделимые без вреда для имущества, арендатор имеет право после прекращения договора на возмещение стоимости этих улучшений, *если иное не предусмотрено договором аренды.*

Пунктом 2.2.4 проекта договора аренды муниципального имущества (приложение № 3 к документации об аукционе) установлено, что арендатор обязуется своевременно и за свой счет производить текущий и капитальный ремонт имущества.

Также согласно условиям проекта договора аренды муниципального имущества арендатор обязуется: содержать арендуемое имущество за свой счет в соответствии с эксплуатационными, санитарными и противопожарными нормами (пункт 2.2.7); не производить реконструкцию имущества *без письменного разрешения арендодателя* (пункт 2.2.8); устранять последствия аварий и повреждений имущества (пункт 2.2.9); при возникновении аварийной ситуации принять меры к ее устранению за счет собственных средств без возмещения затрат (пункт 2.2.13).

При этом, пунктом 1.5 проекта договора установлено, что стоимость неотделимых улучшений имущества, произведенных арендатором, возмещению не подлежит.

Комиссия с учетом положений, установленных статьями 616, 623 ГК РФ, приходит к выводу, что, поскольку проектом договора аренды предусмотрено иное, то есть произведенные арендатором неотделимые улучшения не подлежат возмещению арендодателем, арендатор обязан производить за свой счет капитальный ремонт имущества, довод Заявителя о том, что вышеуказанные условия прилагаемого к документации об аукционе проекта договора аренды нарушают положения ГК РФ, является необоснованным.

**4.3.** Пунктом 2.3 проекта договора аренды муниципального имущества предусмотрено, что арендатор не вправе выдавать технические условия на подключение объектов капитального строительства третьих лиц к имуществу и осуществлять подключение объектов капитального строительства к имуществу в порядке, установленном законодательством РФ, *без письменного согласия арендодателя.*

Правила № 1314 определяют порядок подключения (технологического присоединения) к сетям газораспределения проектируемых, строящихся, реконструируемых или построенных, но не подключенных к сетям газораспределения объектов капитального строительства.

Пунктами 7, 8 Правил № 1314 определен исчерпывающий перечень сведений и документов, прилагаемых заявителем к запросу для получения технических условий, направляемому исполнителю.

Так, к запросу о предоставлении технических условий, в том числе прилагается *согласие основного абонента* на подключение (технологическое присоединение) к сетям газораспределения и (или) газопотребления основного абонента, в случаях, предусмотренных пунктом 34 Правил № 1314 (подпункт «е» пункта 8 Правил № 1314).

Из пункта 12 Правил № 1314 следует, что не предоставление заявителем сведений и документов, указанных в пунктах 7 и 8 Правил № 1314, является основанием для возвращения исполнителем запроса о предоставлении технических условий.

Отказ исполнителя принять к рассмотрению от заявителя запрос о предоставлении технических условий в отношении объекта капитального строительства, газификация которого допускается законодательством Российской Федерации, при представлении заявителем сведений и документов, указанных в пунктах 7 и 8 Правил № 1314, не допускается.

Также пунктами 65 и 69 Правил № 1314 определен исчерпывающий перечень сведений и документов, прилагаемых заявителем к заявке о подключении (технологическом присоединении) объекта капитального строительства, направляемой исполнителю.

К заявке о подключении, в том числе прилагается *согласие основного абонента* на подключение (технологическое присоединение) к сетям газораспределения и (или) газопотребления основного абонента, в случаях, предусмотренных пунктом 34 Правил № 1314 (подпункт «ж» пункта 69 Правил № 1314).

В соответствии с пунктом 72 Правил № 1314 исполнитель не вправе требовать от заявителя представления сведений и документов, не предусмотренных Правилами № 1314.

Пунктом 34 Правил № 1314 установлено, что в случае если подключение (технологическое присоединение) объекта капитального строительства возможно только к существующим сетям газораспределения и (или) газопотребления, принадлежащим основному абоненту, технические условия такого подключения (технологического присоединения) выдаются газораспределительной организацией, к сети газораспределения и (или) газопотребления которой присоединена сеть газораспределения и (или) газопотребления, принадлежащая основному абоненту. При этом запрос о предоставлении технических условий, заявка о подключении (технологическом присоединении) должны содержать *согласие основного абонента* на подключение (технологическое присоединение) объекта капитального строительства заявителя к своей сети газораспределения и (или) газопотребления.

Администрация, считая себя основным абонентом по отношению к передаваемому по результатам Открытого аукциона Газопроводу, пунктом 2.3 проекта договора аренды предусмотрела условие о наличии письменного согласия арендодателя при выдаче арендатором технических условий и подключении объекта капитального строительства к передаваемому газопроводу. Как указывает Администрация, в соответствии с Правилами № 1314 такое согласие должен будет получить не арендатор, а заявитель.

Между тем, Администрацией не учтено следующее.

Как установлено пунктом 2 Правил № 1314, *под основным абонентом* понимается юридическое или физическое лицо, которое не оказывает услуги

по транспортировке газа, владеющее на праве собственности или на ином законном основании объектом сети газораспределения и (или) газопотребления.

Установлено, что газопровод, являющийся объектом Открытого аукциона, находится в собственности Омского муниципального района Омской области.

Исходя из положений части 1 статьи 209 ГК РФ, собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

На основании части 2 статьи 209 ГК РФ собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

В соответствии со статьей 606 ГК РФ по договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Согласно предмету договора аренды муниципального имущества, заключаемого по результатам Открытого аукциона, арендодатель передает, а арендатор принимает во временное владение и пользование (аренду) муниципальное имущество – Газопровод для осуществления деятельности по эксплуатации сетей газоснабжения и их обслуживанию, оказания услуг, связанных с подачей газа потребителям.

Таким образом, с 03.07.2020 (начало действия договора аренды) арендатор будет являться газораспределительной организацией, владеющей на ином законном основании сетью газораспределения, к которой возможно будет осуществляться подключение (технологическое присоединение) объекта капитального строительства по Правилам № 1314.

И на момент обращения заявителя (в понятии Правил № 1314) к арендатору с заявлением о выдаче технических условий, а также с заявкой на осуществление подключения объекта капитального строительства к Газопроводу, Администрация (арендодатель) утратит статус основного абонента, а арендатор приобретет статус исполнителя (в понятии Правил № 1314), в связи с заключением договора аренды муниципального имущества.

В силу статьи 422 ГК РФ договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим на момент его заключения.

Требование исполнителем от заявителя согласия арендодателя на осуществление технологического присоединения объекта капитального строительства к Газопроводу в будущем может привести к нарушению арендатором Правил № 1314.

С учетом толкования вышеперечисленных норм Правил № 1314, ГК РФ довод Заявителя о том, что пункт 2.3 прилагаемого к документации об аукционе проекта договора аренды нарушает порядок, установленный Правилами № 1314, Комиссия считает обоснованным.

**4.4.** Как установлено пунктом 17 Правил № 67, участником конкурсов или аукционов может быть любое юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, формы собственности, места нахождения, а также места происхождения капитала или любое физическое лицо, в том числе индивидуальный предприниматель, претендующее на заключение договора.

Пунктом 18 Правил № 67 установлено, что участники конкурсов или аукционов должны соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации к таким участникам.

При установлении требований к участникам конкурсов или аукционов необходимо руководствоваться общими требованиями законодательства, в том числе:

1) отсутствие в отношении участника конкурса или аукциона - юридического лица процедуры ликвидации и/или отсутствие решения арбитражного суда о признании участника конкурса или аукциона - юридического лица, индивидуального предпринимателя банкротом и об открытии конкурсного производства;

2) отсутствие применения в отношении участника конкурса или аукциона административного наказания в виде приостановления деятельности в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, на день подачи заявки на участие в конкурсе или заявки на участие в аукционе(1).

Кроме указанных в пункте 18 Правил № 67 требований организатор конкурса или аукциона не вправе устанавливать иные требования к участникам конкурсов или аукционов (пункт 19 Правил № 67).

Организатором торгов в разделе 3 документации об аукционе установлены вышеуказанные общие требования к участникам Открытого аукциона, что соответствует пунктам 18, 19 Правил № 67.

Таким образом, довод АО «Омскоблгаз», что Организатором торгов не установлены иные требования к участникам Открытого аукциона является необоснованным.

**4 . 5 .** Особенности порядка заключения договоров в отношении государственного и муниципального имущества установлены статьей 17.1 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с частями 1 и 3 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, может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров, за исключением предоставления указанных прав на такое имущество в случаях, предусмотренных частями 1, 3.1, 3.2, 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с частью 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции по истечении срока договора аренды государственного или муниципального имущества, заключенного по результатам проведения торгов или без их проведения в соответствии с законодательством Российской Федерации, заключение такого договора на новый срок с арендатором, надлежащим образом исполнившим свои обязанности, *осуществляется без проведения конкурса, аукциона*, если иное не установлено договором и срок действия договора не ограничен законодательством Российской Федерации, при одновременном соблюдении следующих условий:

- размер арендной платы определяется по результатам оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, если иное не установлено другим законодательством Российской Федерации;
- минимальный срок, на который перезаключается договор аренды, должен составлять не менее чем три года. Срок может быть уменьшен только на основании заявления арендатора.

При этом согласно части 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции *арендодатель **не вправе отказать** арендатору в заключении на новый срок договора аренды* в порядке и на условиях, которые указаны в части 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, за исключением следующих случаев:

- принятие в установленном порядке решения, предусматривающего иной порядок распоряжения таким имуществом;
- наличие у арендатора задолженности по арендной плате за такое имущество, начисленным неустойкам (штрафам, пеням) в размере, превышающем размер арендной платы за более чем один период платежа, установленный договором аренды.

Таким образом, арендодатель может отказать арендатору в заключении договора аренды на новый срок **только** при наличии у него задолженности

*на момент окончания договора аренды или принятия решения, предусматривающего иной порядок распоряжения таким имуществом.*

Комиссией при рассмотрении жалобы АО «Омскоблгаз» установлено, что 02.08.2019 между Обществом и Администрацией по результатам торгов заключен договор аренды муниципального имущества № 291, предметом которого является аренда газопровода от ГРС 5 до ГРП 3 с. Лузино Омского района Омской области, с кадастровым номером 55:20:000000:5477, протяженностью 13 918 м, расположенного по адресу: Омская область, Омский район (от ГРС 5 (Омская область, Омский район, Дружинское СП, с. Дружино) до ГРП 3 (Омская область, Омский район, Лузинское СП, с. Лузино)), для осуществления деятельности по эксплуатации сетей газоснабжения и их обслуживанию, оказания услуг, связанных с подачей газа потребителям.

Срок действия данного договора аренды 11 месяцев и истекает 02.07.2020.

Установлено, что 21.05.2020 АО «Омскоблгаз» обратилось в адрес Администрации с письмом (№ 01-06/5663-08), в котором просило, в связи с истечением срока действия договора аренды муниципального имущества от 02.08.2019 № 291, заключить договор аренды на 5 лет без проведения торгов по части 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

Часть 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, указывая на обязанность арендодателя заключить договор на новый срок с арендатором, надлежащим образом исполнившим свои обязанности, без проведения торгов, если иное не установлено договором и срок действия договора не ограничен законодательством Российской Федерации, по сути, предоставляет арендатору преимущество перед другими потенциальными арендаторами.

Данная норма согласуется с частью 1 статьи 621 ГК РФ в соответствии с которой, арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок. По правилам части 1 статьи 621 ГК РФ арендатор обязан письменно уведомить арендодателя о желании заключить такой договор в срок, указанный в договоре аренды, а если в договоре такой срок не указан, в разумный срок до окончания действия договора.

Комиссия отмечает, что договором аренды муниципального имущества от 02.08.2019 № 291 не предусмотрен срок уведомления арендатором арендодателя о намерении перезаключить договор на новый срок, учитывая, что АО «Омскоблгаз» обратилось в Администрацию более чем за один месяц до окончания действия договора (21.05.2020), данный срок является разумным.

Необходимо отметить, что распоряжение Администрации № Р-

20/ОМС-561 «Об условиях проведения открытого аукциона на право заключения договора аренды муниципального имущества» не является решением, предусматривающим иной порядок распоряжения имуществом, поскольку в нем идет речь также о способе распоряжения имуществом путем передачи его в аренду.

Администрацией в материалы дела представлен расчет с 01.01.2019 по 21.05.2020 по договору аренды от 02.08.2019 № 291, согласно которому задолженность по платежу Общества перед Администрацией составляет - 42,07 руб.

Таким образом, Комиссией не установлено обстоятельств, перечисленных в части 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, которые могли послужить основанием для отказа арендатору (Обществу) в заключении договора аренды на новый срок.

По смыслу части 10 статьи 17.1 Закона о конкуренции, если до истечения срока аренды арендодатель не уведомил арендатора о принятии им в установленном порядке решения, предусматривающего, что арендуемое имущество не будет передаваться в аренду по истечении срока договора, *при отсутствии иных возражений с его стороны* арендатор, надлежащим образом исполнивший свои обязанности, вправе продолжать пользоваться арендованным имуществом(2).

Таким образом, для заключения договора аренды на новый срок должна быть соблюдена следующая совокупность условий: до истечения срока аренды арендодатель не уведомил арендатора о принятии им в установленном порядке решения, предусматривающего, что арендуемое имущество не будет передаваться в аренду по истечении срока договора; отсутствуют иные возражения арендодателя; арендатор надлежащим образом исполнил свои обязанности по истекшему договору.

В связи с чем, по смыслу части 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, прежде чем принять решение о проведении аукциона на право заключения договора аренды в отношении Газопровода, Администрации надлежало уточнить имеются ли возражения со стороны действующего арендатора на продолжение владеть и пользоваться Газопроводом.

Кроме того, при рассмотрении жалобы АО «Омскоблгаз» установлено, что Общество 21.04.2020 обратилось в адрес Губернатора Омской области с обращением (№ 01-06/4151-08) «Об урегулировании договорных отношений по эксплуатации сетей газоснабжения», в котором, в том числе изложило намерение о заключении договора аренды Газопровода без проведения торгов в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

Также установлено, что указанное обращение Общества поручением Губернатора Омской области направлено для рассмотрения в срок до

12.05.2020 Главе Омского муниципального района Омской области (вх. Администрации от 27.04.2020 № ВХ-20/ОМС-3145).

08.05.2020 Администрацией на имя Губернатора Омской области направлено письмо (№ ИСХ-20/ОМС-4446) о результатах рассмотрения обращения АО «Омскоблгаз» «Об урегулировании договорных отношений по эксплуатации сетей газоснабжения», в котором Администрация, в том числе сообщает о не предоставлении Обществом документов, позволяющих заключить договор аренды Газопровода на основании пункта 8 части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции. Также Администрация сообщает об отсутствии правовых оснований для заключения с АО «Омскоблгаз» договора аренды Газопровода без проведения торгов.

Действительно, как указывает Администрация, организатор аукциона вправе отказаться от проведения аукциона не позднее чем за пять дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в аукционе (пункт 107 Правил № 67).

Вместе с тем, вопреки доводам Администрации из анализа вышеуказанных писем следует, что Администрация накануне издания распоряжения № Р-20/ОМС-561 «Об условиях проведения открытого аукциона на право заключения договора аренды муниципального имущества» (дата распоряжения 28.04.2020), размещения извещения о проведении Открытого аукциона на официальном сайте торгов (30.04.2020), обладала информацией о намерении действующего арендатора Газопровода (обращение Общества № 01-06/4151-08 поступило в Администрацию 27.04.2020) заключить договор аренды без проведения торгов в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

Между тем, Администрация объявила открытый аукцион на право заключения договора аренды спорного Газопровода.

Проанализировав положения частей 9, 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, имеющиеся в деле документы и информацию, Комиссия считает, что действия Администрации по организации и проведению Открытого аукциона являются преждевременными. При соблюдении условий, установленных частью 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, отсутствии обстоятельств, перечисленных в части 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции (в том числе возражения действующего арендатора, надлежащим образом исполнявшего свои обязанности по договору аренды от 02.08.2019 № 291, на заключение договора аренды на новый срок), спорный Газопровод не может являться объектом проведения Открытого аукциона.

При таких обстоятельствах, Комиссия приходит к выводу, что довод АО «Омскоблгаз» о лишении его преимущественного права на заключение договора аренда муниципального имущества (Газопровода) на новый срок, предусмотренного частью 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, является обоснованным.

**4.6.** Относительно довода Заявителя о проведении Организатором торгов Открытого аукциона в период нерабочих дней, установленных Президентом Российской Федерации, Комиссия сообщает следующее.

В соответствии с указами Президента Российской Федерации от 02.04.2020 № 239, от 28.04.2020 № 294 в целях обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения на территории Российской Федерации с 4 апреля по 30 апреля 2020 года, с 6 мая по 8 мая 2020 года включительно установлены нерабочие дни.

При этом в соответствии с данными указами определен перечень государственных и муниципальных органов власти, а также организаций, которые в указанный период времени осуществляют свою деятельность в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

**Таким образом, деятельность Администрации как органа местного самоуправления в указанный период времени не была приостановлена.**

По смыслу пунктов 103, 114, 120 Правил № 67 срок подачи заявок на участие в аукционе устанавливается документацией об аукционе и не может составлять менее двадцати дней со дня размещения на официальном сайте торгов извещения о проведении аукциона. При этом заявка на участие в аукционе может быть подана как в письменной форме, так и в форме электронного документа.

Согласно пункту 123 Правил № 67 организатор аукциона обязан подтвердить в письменной форме или в форме электронного документа ее получение в течение одного рабочего дня с даты получения такой заявки.

Организатором торгов в пункте 2.1 документации об аукционе установлен порядок подачи заявок на участие в аукционе.

Так, прием заявок на участие в Открытом аукционе осуществлялся Ответчиком с 01.05.2020 по 22.05.2020.

Время и место приема заявок - с 9-00 до 17-00 часов (пятница до 16-30) (обеденный перерыв с 13-00 до 14-00) по местному времени в рабочие дни кроме выходных (суббота, воскресенье) и праздничных дней, по адресу: 644009, г. Омск, ул. Лермонтова, 171 А, 2 этаж, кабинет № 210 (номер внутреннего телефона для согласования прохождения через вахту: 2102).

В пункте 2.5 документации об аукционе установлено, что при получении заявки на участие в аукционе, поданной в форме электронного документа на адрес электронной почты: aomr1@mail.ru, oms@mr.omskportal.ru, организатор аукциона обязан подтвердить в письменной форме или в форме электронного документа ее получение в течение одного рабочего дня с даты получения такой заявки.

Таким образом, прием заявок на участие в Открытом аукционе посредством

электронной почты мог осуществляться в нерабочие дни, установленные Указами Президента Российской Федерации от 02.04.2020 № 239, 28.04.2020 № 294.

Принимая во внимание, что в соответствии с Правилами № 67 срок подачи заявок устанавливается в календарных днях, а также, что, несмотря на дистанционный режим работы Общества, прием заявок в нерабочие дни, предусмотренные Указами, мог осуществляться посредством электронной почты, в действиях Организатора торгов в данном случае нарушение Правил № 67 не установлено, рассматриваемый довод Заявителя признается Комиссией необоснованным.

**4.7.** Согласно подпункту 1 пункта 114 Правил № 67 документация об аукционе помимо информации и сведений, содержащихся в извещении о проведении аукциона, должна содержать в соответствии с пунктами 120 - 122 Правил № 67 требования к содержанию, составу и форме заявки на участие в аукционе, в том числе заявки, подаваемой в форме электронного документа, и инструкцию по ее заполнению.

Пунктом 121 Правил № 67 установлен перечень сведений и документов, которые должна содержать заявка на участие в аукционе, в котором не предусмотрено указание участником его предложения о цене.

В соответствии с пунктом 138 Правил № 67 аукцион проводится путем повышения начальной (минимальной) цены договора (цены лота), указанной в извещении о проведении аукциона, на «шаг аукциона».

В соответствии с пунктом 139 Правил № 67 «шаг аукциона» устанавливается в размере пяти процентов начальной (минимальной) цены договора (цены лота), указанной в извещении о проведении аукциона. В случае если после троекратного объявления последнего предложения о цене договора ни один из участников аукциона не заявил о своем намерении предложить более высокую цену договора, аукционист обязан снизить «шаг аукциона» на 0,5 процента начальной (минимальной) цены договора (цены лота), но не ниже 0,5 процента начальной (минимальной) цены договора (цены лота).

Иного порядка установления цены договора по итогам открытого аукциона Правилами № 67 не предусмотрено.

Согласно пункту 148 Правил № 67 в случае если в аукционе участвовал один участник или в случае если в связи с отсутствием предложений о цене договора, предусматривающих более высокую цену договора, чем начальная (минимальная) цена договора (цена лота), «шаг аукциона» снижен в соответствии с пунктом 139 Правил № 67 до минимального размера и после троекратного объявления предложения о начальной (минимальной) цене договора (цене лота) не поступило ни одного предложения о цене договора, которое предусматривало бы более высокую цену договора, аукцион признается несостоявшимся.

В соответствии с пунктом 151 Правил № 67 в случае если аукцион признан несостоявшимся по причине подачи единственной заявки на участие в аукционе либо признания участником аукциона только одного заявителя, с лицом, подавшим единственную заявку на участие в аукционе, в случае, если указанная заявка соответствует требованиям и условиям, предусмотренным документацией об аукционе, а также с лицом, признанным единственным участником аукциона, *организатор аукциона обязан заключить договор на условиях и по цене, которые предусмотрены заявкой на участие в аукционе и документацией об аукционе, но по цене не менее начальной (минимальной) цены договора (лота), указанной в извещении о проведении аукциона.*

Также согласно пункту 28 Правил № 67 размещение информации о проведении конкурсов или аукционов на официальном сайте торгов в соответствии с Правилами № 67 является публичной офертой, предусмотренной статьей 437 ГК РФ.

В соответствии с пунктом 120 Правил № 67 заявка на участие в торгах подается в срок и по форме, которые установлены документацией о торгах. Подача заявки на участие в торгах является акцептом оферты в соответствии со статьей 438 ГК РФ.

В соответствии с частью 2 статьи 432 ГК РФ договор заключается посредством направления оферты (предложения заключить договор) одной из сторон и ее акцепта (принятия предложения) другой стороной.

Таким образом, организатор торгов обязан заключить договор аренды государственного или муниципального имущества с единственным участником торгов, единственным заявителем на условиях, предусмотренных документацией о торгах.

Из положений документации об аукционе и извещения о проведении Открытого аукциона следует, что начальная цена договора аренды муниципального имущества установлена в соответствии с отчетом об определении рыночной стоимости и рыночной величины арендной платы за право пользования имуществом от 28.04.2020 № 078 и составляет 1 484 400 рублей 00 копеек в год (без учета налога на добавленную стоимость).

Величина повышения начальной цены («шаг аукциона») – 5% от начальной цены договора, что составляет 74 220 (семьдесят четыре тысячи двести двадцать) рублей 00 копеек и не изменяется в течение всего аукциона.

Согласно протоколу аукциона № 2 от 27.05.2020 на участие в Открытом аукционе явился один участник - ООО «Межоблгаз», в связи с чем, принято решение о признании Открытого аукциона несостоявшимся, заключении договора с единственным участником аукциона - ООО «Межоблгаз» по цене, предусмотренной письмом от 27.05.2020 № 125 – 3 000 000 рублей.

В материалы дела Ответчиком представлено письмо ООО «Межоблгаз» от

27.05.2020 № 125 в адрес Администрации, в котором данный участник заявил о намерении заключить договор аренды по номеру извещения 300420/0146452/01 с ежегодной стоимостью арендной платы в размере 3 000 000 рублей.

Как считает Администрация, приняв решение о заключении договора с единственным участником аукциона - ООО «Межоблгаз» по цене, предусмотренной его письмом от 27.05.2020 № 125 – 3 000 000 рублей, Организатор торгов действовал в соответствии с условиями, установленными документацией об аукционе.

В извещении о проведении Открытого аукциона (приложение № 1 к документации об аукционе) указано, что цена заключенного договора не может быть пересмотрена сторонами в сторону уменьшения.

Между тем, здесь же Организатором торгов установлена форма подачи предложения о цене: *предложения о цене заявляются участниками аукциона открыто в ходе проведения торгов.*

Комиссия считает, что объявление публичных торгов несостоявшимися является результатом проведения таких торгов. В данном случае договор аренды должен быть заключен по результатам проведения публичных торгов (аукциона), в силу чего размер арендной платы не может быть менее либо более той суммы, которая указана в аукционной документации.

На основании вышеизложенного, действия Организатора торгов, выразившиеся в принятии решения о заключении договора аренды с ООО «Межоблгаз» по цене, не предусмотренной документацией об аукционе, является нарушением пункта 151 Правил № 67. В связи с чем, рассматриваемый довод Общества Комиссией признается обоснованным.

**В соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции.**

Принимая решение о выдаче предписания, Комиссией учтено, что имущество, находящееся в собственности Омского муниципального района Омской области: сооружение - газопровод от ГРС 5 до ГРП 3 с. Лузино Омского района Омской области, с кадастровым номером 55:20:000000:5477, протяженностью 13 918 м, расположенный по адресу: Омская область, Омский район (от ГРС 5 (Омская область, Омский район, Дружинское СП, с. Дружино) до ГРП 3 (Омская область, Омский район, Лузинское СП, с. Лузино)), при наличии арендатора, имеющего в силу закона

преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды данного имущества без проведения торгов и желающего такое право реализовать, не может являться объектом проведения Открытого аукциона.

Всесторонне и полно исследовав материалы дела, принимая во внимание вышеизложенное, руководствуясь частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции, Комиссия

#### РЕШИЛА:

1. Признать **обоснованной** жалобу АО «Омскоблгаз» (ИНН 5503002042 ОГРН 1035504001345) на действия организатора торгов – Администрации Омского муниципального района Омской области (ИНН 5528003601 ОГРН 1025501867962) при организации и проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды газопровода, находящегося в собственности Омского муниципального района Омской области (извещение № 300420/0146452/01).

2. Выдать Администрации Омского муниципального района Омской области предписание об аннулировании открытого аукциона на право заключения договора аренды газопровода, находящегося в собственности Омского муниципального района Омской области (извещение № 300420/0146452/01).

Согласно части 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

---

(1) Разъяснения ФАС России от 01.11.2011.

(2) Пункт 4.2 постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 (ред. от 25.12.2013) «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды».