

Р Е Ш Е Н И Е

по делу № Т16/16

28.01.2016

г. Тюмень

Комиссия Тюменского УФАС России по рассмотрению жалоб о нарушениях при проведении торгов в составе:

Председатель Комиссии:	Поткина И.В.	- заместитель руководителя
		управления,
Члены комиссии:	Зимаев А.В.	- заместитель начальника
		отдела,
	Кокарев Н.В.	- главный специалист-эксперт,

рассмотрев дело № Т16/16 по признакам нарушения ТУМП ВКХ «Водоканал» (625007, г. Тюмень, ул. 30 лет Победы, 31) действующего законодательства при проведении торгов,

в присутствии представителей:

ответчика – ТУМП ВКХ «Водоканал»

заявителя – ООО «Тюмень Водоканал»

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Тюменской области 20.01.2016 поступила жалоба ООО «Тюмень Водоканал» (далее - заявитель) на действия ТУМП ВКХ «Водоканал» (далее – организатор торгов) при проведении открытого аукциона № 5/2015 на право заключения договоров аренды недвижимого муниципального имущества по лоту № 1 (извещение № 141215/0878686/03) – далее конкурс.

Указанная жалоба признана соответствующей требованиям, предусмотренным ч. 6 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) и принята к рассмотрению. На основании ч.

11 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции информация о поступлении указанной жалобы и ее содержании размещена на официальном сайте Тюменского УФАС России - <http://tyumen.fas.gov.ru/>, а также на официальном сайте торгов РФ - <http://torgi.gov.ru/>.

В соответствии с ч. 19 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции Тюменским УФАС России в адрес организатора торгов направлено требование о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу и уведомлении лиц, подавших заявки на участие в торгах, о факте поступления жалобы, ее содержании, месте и времени ее рассмотрения.

В заседании Комиссии по рассмотрению дела представитель заявителя доводы, изложенные в жалобе, поддержал, указав, что согласно извещению о проведении аукциона в аренду передается только часть помещений здания, расположенного по адресу: г. Тюмень, ул. 30 лет Победы, 31, в то время как согласно проекту договора аренды, являющегося приложением к аукционной документации, победитель торгов должен заключить договоры с ресурс снабжающими организациями в отношении всего здания. Таким образом, по мнению представителя заявителя, информация, содержащаяся в извещении о проведении аукциона, не соответствует положениям аукционной документации.

Представитель ответчика с доводами жалобы не согласился, пояснив, что размер арендной платы за имущество, являющиеся предметом лота № 1, в соответствии с действующим законодательством, рассчитан с учетом того, что она не включает в себя стоимость услуг по оплате коммунальных платежей, охрану, уборку территории и прочее. По мнению представителя ответчика, суть жалобы сводится к тому, чтобы получить в аренду имущество по низкой цене, при этом, не нести обязанность по оплате коммунальных услуг. Также представитель заявителя сделал акцент на том, что в соответствии с гражданским законодательством, договор считается заключенным, в случае, если между сторонами достигнуто соглашение по всем существенным его условиям.

Так, 11.01.2016 было проведено заседание аукционной комиссии по рассмотрению заявок, поступивших на участие в аукционе. Ввиду того, что на участие в торгах по лоту № 1 поступила только заявка от ООО «Тюмень Водоканал», которая была признана соответствующей требованиям аукционной документации, с обществом 21.01.2016 был заключен договор аренды № 02/16 аук, что подтверждает то, что заявитель принял условия аренды имущества.

Комиссия Тюменского УФАС России, исследовав представленные сведения и документы, заслушав пояснения лиц, участвующих в деле, пришла к следующим выводам.

В соответствии с Правилами 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, утв. приказом ФАС России от 10.02.2010 № 67 (далее – Правила проведения аукционов), ТУМП ВКХ «Водоканал» было принято решение о проведении аукциона № 5/2015 по проведению открытого аукциона на право

заклучения договоров аренды недвижимого муниципального имущества, состоящего из 2 лотов.

Согласно п. 27 Правил проведения аукционов информация о проведении конкурсов или аукционов размещается на официальном сайте Российской Федерации в сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации (далее - официальный сайт торгов), без взимания платы. При этом к информации о проведении конкурсов или аукционов относится предусмотренная настоящими Правилами информация и полученные в результате принятия решения о проведении конкурсов или аукционов и в ходе конкурсов или аукционов сведения, в том числе сведения, содержащиеся в извещении о проведении конкурса или аукциона, извещении об отказе от проведения конкурсов или аукционов, конкурсной документации, документации об аукционе, изменениях, вносимых в такие извещения и такую документацию, разъяснениях такой документации, протоколах, составляемых в ходе конкурсов или аукционов.

В соответствии с пп. а п. 1 постановления Правительства РФ от 10.09.2012 № 909 "Об определении официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов и внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации" сайт www.torgi.gov.ru определен в качестве официального сайта РФ в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении конкурсов и аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, предусмотренных антимонопольным законодательством Российской Федерации.

14.12.2015 генеральным директором ТУМП ВКХ «Водоканал» была утверждена аукционная документация по проведению открытого аукциона № 5/2015 на право заключения договоров аренды недвижимого муниципального имущества (далее – конкурсная документация).

Во исполнение обязанности по размещению информации о проведении торгов на официальном сайте, 14.12.2015 предприятием на официальном сайте торгов было опубликовано извещение № 141215/0878686/03 о проведении аукциона.

Согласно извещению о проведении аукциона срок подачи заявок на участие в нем установлен с 14.12.2015 по 11.01.2016.

В соответствии с пп. 2 п. 105 Правил проведения аукционов в извещении о проведении аукциона должно быть указано 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.

Так согласно извещению о проведении аукциона, его предметом по лоту № 1 являлось **нежилое помещение общей площадью 975,73 кв.м., состоящее из площадей помещений, имеющих следующие №№ по Плану:**

Помещения на 1-м этаже – общей площадью 72,20 кв.м. (по Плану №№ 24, 25, 27, 29, 30,32,33, 28,31);

Все помещения на 2-м этаже - общей площадью 345,50 кв.м. (По Плану №№ с 1 по 21, включая лестничные клетки);

Все помещения на 4-м этаже – общей площадью 345,00 кв.м.(По Плану №№ с 1 по 20, включая лестничные клетки);

Помещения на 5-м этаже – общей площадью 213,03 кв.м. (по Плану №№ 2,5(часть),6,7,9,10,11,12,13,14,15,16,17).

Система контроля доступа, установленная на 5 этаже.

Согласно п. 115 Правил проведения аукционов к документации об аукционе **должен быть приложен проект договора (в случае проведения аукциона по нескольким лотам - проект договора в отношении каждого лота)**, который является неотъемлемой частью документации об аукционе.

Во исполнение названного положения Правил проведения аукционов **приложением к аукционной документации являлся, в т.ч проект договора аренды нежилого помещения, являющегося предметом аукциона по лоту № 1** (форма 3.5.1).

В силу п. 116 Правил проведения аукционов сведения, содержащиеся в документации об аукционе, **должны соответствовать сведениям, указанным в извещении о проведении аукциона.**

Согласно п. 1.1.1 проекта договора аренды помещения, являющегося предметом аукциона по лоту № 1, предметом аренды являлось нежилое помещение общей площадью 975,73 кв.м., состоящее из площадей помещений, имеющих следующие №№ по Плану:

Помещения на 1-м этаже – общей площадью 72,20 кв.м. (по Плану №№ 24, 25, 27, 29, 30,32,33, 28,31);

Все помещения на 2-м этаже - общей площадью 345,50 кв.м. (По Плану №№ с 1 по 21, включая лестничные клетки);

Все помещения на 4-м этаже – общей площадью 345,00 кв.м.(По Плану №№ с 1 по 20, включая лестничные клетки);

Помещения на 5-м этаже – общей площадью 213,03 кв.м. (по Плану №№ 2,5(часть),6,7,9,10,11,12,13,14,15,16,17).

Таким образом, согласно информации из извещения о проведении аукциона и проекта договора, являющегося приложением к конкурсной документации, предметом аукциона являлось **одно и то же помещение**, соответственно **расхождений в сведениях в указанных документах не имеется.**

Из проекта договора аренды помещения, являющегося предметом лота № 1, следует, что арендатор обязан самостоятельно заключить договоры на тепло-, водо-, энергоснабжение всего строения. Также Арендатор обязан осуществлять самостоятельно и за свой счет уборку арендуемых помещений, помещений

общего пользования строения (туалеты, лестничные пролеты, входная группа, межэтажные площадки, коридоры и т.п.) обеспечивать работоспособность пожаро-охранной сигнализации строения, поддерживать работоспособность системы кондиционирования арендуемых помещений. Поддерживать прилегающую к строению территорию в надлежащем состоянии, своевременно производить своими силами и за свой счет уборку и вывоз (снега, мусора, листьев и т.д.), сбивание сосулек с строения (п. 2.3.3 проекта договора).

При этом, арендатор обязан самостоятельно производить оплату по договорам, указанным в п. 2.3.3., без перепредъявления кому-либо стоимости оплаченных им услуг (п. 2.3.4 проекта договора).

Арендатор обязан поддерживать строение в надлежащем (исправном) состоянии, своевременно производить своими силами и за свой счет текущий ремонт, уборку, а также ремонт (замену) электротехнического и сантехнического оборудования и нести расходы на содержание всего строения, включая надлежащую утилизацию ртутных ламп, энергосберегающих ламп (п. 2.3.5 проекта договора).

Кроме того, арендатор должен самостоятельно, за свой счет обеспечивать соблюдение в строении правил противопожарной безопасности, санитарно-эпидемиологических правил, правил техники безопасности, энергетической эффективности, правил обеспечения доступности оказываемых услуг инвалидам и другим маломобильным группам населения и нести ответственность за их нарушение (включая исполнение предписаний контролирующих органов, уплату штрафов, самостоятельное за свой счет оснащение объектов аренды средствами огнетушения, установкой пожарной охранной сигнализации, табличками, указателями, приборами учета потребления ресурсов, оснащение арендуемого имущества под особенности производства Арендатора, установкой кнопки вызова инвалидом сотрудника арендатора, установкой противоскользких накладок на ступени и т.п. с соблюдением действующих правил и норм и т.д.). (п. 2.3.6 проекта договора).

Как пояснил представитель заявителя, в силу того, что предметом договора аренды является только часть помещений здания, соответственно, арендатор обязан нести бремя содержания только того имущества, в отношении которого заключается договор аренды. Ограничения в части запрета перепредъявления кому-либо стоимости оплаченных им услуг по договорам энергоснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, которые он в соответствии с п. 2.3.3 должен заключить в отношении всего здания приводит к тому, что он должен оплачивать коммунальные услуги иных лиц, занимающих часть помещений в указанном здании, а именно: ТУМП ВКХ «Водоканал» (3 этаж) и ООО «СГО» (часть помещений 1 этажа (столовая)).

Вместе с тем, из п. 2.3.6 проекта договора следует, что помимо бремя содержания помещений, занимаемых иными лицами, арендатор помещения, являющегося предметом лота № 1 отвечает и за соблюдения в здании, в т.ч санитарно-эпидемиологических правил, т.е отвечать за их соблюдение ООО «СГО» (арендатор части помещений 1 этажа (столовая)).

Здесь необходимо отметить, что ссылка заявителем на то, что сведения, содержащиеся в извещении в части предмета аренды не соответствуют тем, что

содержаться в проекте договора аренды, являющегося приложением к аукционной документации, не могут быть приняты во внимание ввиду того, что в извещении указываются исключительно сведения **о предмете аукциона**, что и было сделано организатором торгов в соответствии с пп. 2 п. 105 Правил проведения аукционов. Аукционная документация должна содержать **все условия договора**, что было соблюдено организатором торгов.

Договор аренды в данном случае представляет из себя документ, выражающий волеизъявление сторон, заключивших его и подтверждающих данным фактом то, что между сторонами достигнуто соглашение по всем его существенным условиям.

В силу п. 1 ст. 423 Гражданского кодекса РФ договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, **достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора**.

Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Согласно п. 5.7 конкурсной документации не допускается заключение договоров, указанных в [частях 1 и 3 статьи 17.1](#) Закона о защите конкуренции, ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах конкурса или аукциона на официальном сайте торгов.

11.01.2016 протокол заседания аукционной комиссии был опубликован на официальном сайте торгов. 21.01.2016 между ТУМП ВКХ «Водоканал» и ООО «Тюмень Водоканал» **был заключен договор аренды** нежилого помещения № 02/16 аук.

В соответствии с ч. 1 ст. 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**.

Согласно ч. 3 ст. 18. 1 Закона о защите конкуренции обжалование актов и (или) действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, в антимонопольный орган **не является препятствием для обжалования этих актов и (или) действий (бездействия) в судебном порядке**.

Здесь следует отметить, что, не смотря на то, что при проведении аукциона по лоту № 1 Комиссией не было установлено в действиях организатора торгов нарушений порядка проведения аукциона и нарушений порядка заключения договора, данный факт не лишает заявителя возможности оспорить действия организатора торгов в судебном порядке.

Учитывая изложенное, руководствуясь ч. 20 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

Признать жалобу ООО «Тюмень Водоканал» на действия ТУМП ВКХ «Водоканал» при проведении открытого аукциона № 5/2015 на право заключения договоров аренды недвижимого муниципального имущества по лоту № 1 (извещение № 141215/0878686/03) необоснованной.

Председатель Комиссии

И.В. Поткина

Члены Комиссии:

А.В. Зимаев

Н.В. Кокарев

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия