

## РЕШЕНИЕ

### по жалобе № 37-07/18.1/14

«19» сентября 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» (далее – Закон о защите конкуренции), в составе:

Председателя		заместителя руководителя Челябинского УФАС России – начальника отдела
Комиссии:	Г***** Л.Н.	- контроля за рекламой и недобросовестной конкуренцией Челябинского УФАС России;
Членов		начальника отдела контроля торгов и
Комиссии:	С***** Т.М.	- органов власти Челябинского УФАС России;
		ведущего специалиста-эксперта отдела
	П***** Ю.В.	- контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России;

рассмотрев жалобу ООО ПТФ «Компания Элва» (далее - Заявитель) на неправомерные действия конкурсной комиссии, созданной Районным управлением экономики, недвижимости и предпринимательства Чесменского муниципального района,

### УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее – Челябинское УФАС России) поступила жалоба ООО ПТФ «Компания Элва» (далее - Заявитель) на неправомерные действия Районного управления экономики, недвижимости и предпринимательства Чесменского муниципального района (далее - Управление), выразившиеся в неправомерном отказе в допуске к участию в торгах при проведении конкурса на право заключения договора аренды муниципального имущества по лотам № 1, 5, 8, 9, 11, 13, 14, извещение о проведении торгов № 250714/0040575/01 (далее – Конкурс, торги),

В качестве доводов Заявитель в жалобе указал.

На сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) Управлением размещено извещение, конкурсная документация о проведении Конкурса на право заключения договоров аренды муниципального имущества.

ООО ПТФ «Компания Элва» поданы заявки на участие в Конкурсе по лотам № 1, 5, 8, 9, 11, 13, 14.

По результатам рассмотрения заявок на участие в Конкурсе конкурсной комиссией принято решение об отказе в допуске к участию в торгах ООО ПТФ «Компания Элва» по причине наличия кредиторской задолженности.

По мнению Заявителя, действия конкурсной комиссии необоснованны, нарушают права и законные интересы ООО ПТФ «Компания Элва», поскольку документы, подтверждающие наличие кредиторской задолженности, в том числе подписанного акта сверки, инвентаризации дебиторской и кредиторской задолженности по форме № 769, отсутствуют.

В жалобе содержится требование о признании действий конкурсной комиссии нарушающими требования действующего законодательства и выдаче предписания об отмене результатов Конкурса.

*Районным управлением экономики, недвижимости и предпринимательства Чесменского муниципального района представлены документы и следующие письменные возражения, пояснения по доводам жалобы.*

Управление 25.07.2014 на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) размещено извещение о проведении торгов № 250714/0040575/01 и Конкурсная документация. В качестве организатора торгов указано Управление.

При организации и проведении Конкурса Управление руководствовалось 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, утвержденными Приказом ФАС России от 10.02.2010 № 67 (далее – Правила).

В связи с тем, что ООО ПТФ «Компания Элва» регулярно не оплачивает арендную плату за пользование муниципальным имуществом, при составлении конкурсной документации принято решение об установлении требования к участникам торгов об отсутствии задолженности по арендной плате за муниципальное имущество на день подачи заявки на участие в Конкурсе.

Задолженность ООО ПТФ «Компания Элва» подтверждается Актом сверки взаимных расчетов за период с 01.01.2014 по 25.08.2014, составленным Районным управлением экономики, недвижимости и предпринимательства и ООО ПТФ «Компания Элва», который подписан только Администрацией, письмом от 27.08.2014 межрайонной ИФНС России № 19 по Челябинской области с приложением перечня налоговых агентов, имеющих задолженность по перечислению удержанного НДФЛ за 2011 – 2013 годы, согласно которому общества имеется задолженность в размере 89 957 рублей

По мнению Управления, в действиях организатора торгов по установлению такого требования к участникам Конкурса, как отсутствие задолженности, нарушение действующего законодательства отсутствует.

Представление в составе заявок на участие в Конкурсе надлежаще заверенных

юридическим лицом копий выписок из ЕГРЮЛ не является существенным нарушением, в связи с чем, по мнению представителя Управления, в действиях конкурсной комиссии по принятию решения о допуске соответствующих участников к участию в торгах нарушений порядка проведения Конкурса отсутствует.

Протоколы, составленные в ходе проведения торгов, были размещены на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) в день составления.

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

Управлением 25.07.2014 на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) размещено извещение о проведении торгов № 250714/0040575/01 и Конкурсная документация. В качестве организатора торгов указано Управление.

Распоряжением от 30.12.2014 № 34 Районного управления экономики, недвижимости и предпринимательства Чесменского муниципального района утверждена комиссия по проведению конкурсов и аукционов, приватизации муниципального имущества.

1. В соответствии с пунктом 70 Правил конкурсная комиссия рассматривает заявки на участие в конкурсе на предмет соответствия требованиям, установленным конкурсной документацией, и соответствия заявителей требованиям, установленным пунктом 18 Правил.

Согласно пункту 72 Правил на основании результатов рассмотрения заявок на участие в конкурсе конкурсной комиссией принимается решение о допуске к участию в конкурсе заявителя и о признании заявителя участником конкурса или об отказе в допуске такого заявителя к участию в конкурсе в порядке и по основаниям, предусмотренным пунктами 24 - 26 Правил, которое оформляется протоколом рассмотрения заявок на участие в конкурсе.

Пунктом 24 Правил установлено, что заявитель не допускается к участию в торгах, в том числе в случаях: непредставления документов, определенных пунктами 52 и 121 Правил проведения торгов, либо наличия в таких документах недостоверных сведений; несоответствия заявки на участие в конкурсе или аукционе требованиям конкурсной документации либо документации об аукционе, в том числе наличия в таких заявках предложения о цене договора ниже начальной (минимальной) цены договора (цены лота).

В соответствии с пунктом 18 Правил участники конкурсов или аукционов должны соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации к таким участникам.

Требования к заявке на участие в конкурсе установлены пунктом 52 Правил, в том числе предусмотрено, что заявка должна содержать заявление об отсутствии решения о ликвидации заявителя – юридического лица, об отсутствии решения арбитражного суда о признании заявителя – юридического лица, индивидуального предпринимателя банкротом и об открытии конкурсного производства, об отсутствии решения о приостановлении деятельности заявителя в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об

административных правонарушениях.

Согласно Протоколу № 250714/Р от 26.08.2014 рассмотрения заявок на участие в открытом конкурсе конкурсной комиссией принято решение об отказе ООО ПТФ «Компания Элва» в допуске к участию в Конкурсе по лотам № 1,5,8,9,11,13,14 на основании несоответствия Заявителя требованиям пункта 2.11 конкурсной документации.

Пунктом 2.11. Конкурсной документации установлены требования к участникам конкурса, согласно которым участники конкурса должны соответствовать следующим требованиям:

- 1) соответствие участников конкурса требованиям, устанавливаемым в соответствии с законодательством Российской Федерации к лицам;
- 2) не проведение ликвидации участника конкурса - юридического лица и отсутствие решения арбитражного суда о признании участника конкурса - юридического лица, индивидуального предпринимателя банкротом и об открытии конкурсного производства;
- 3) не приостановление деятельности участника конкурса в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, на день подачи заявки на участие в конкурсе;
- 4) отсутствие у участника конкурса задолженности по начисленным налогам, сборам и иным обязательным платежам в бюджеты любого уровня или государственные внебюджетные фонды за прошедший календарный год, размер которой превышает двадцать пять процентов балансовой стоимости активов участника размещения заказа по данным бухгалтерской отчетности за последний завершенный отчетный период. Отсутствие у участника конкурса задолженности по арендным платежам за муниципальное имущество, на день подачи заявки на участие в конкурсе. Участник конкурса считается соответствующим установленному требованию в случае, если он обжалует наличие указанной задолженности в соответствии с законодательством Российской Федерации и решение по такой жалобе на день рассмотрения заявки на участие в конкурсе не принято.

Согласно пункту 2.5 Конкурсной документации заявка на участие в конкурсе должна содержать, в том числе: сведения и документы о заявителе, подавшем такую заявку; предложение о цене договора; предложения об условиях исполнения договора, которые являются критериями оценки заявок на участие в конкурсе.

Требования о представлении в составе заявки на участие в Конкурсе документов, подтверждающих отсутствие какой-либо задолженности Конкурсная документация не содержит.

Пунктом 2.15 Конкурсной документации установлен порядок рассмотрения заявок на участие в конкурсе, которым предусмотрено:

- конкурсная комиссия рассматривает заявки на участие в конкурсе на предмет соответствия требованиям, установленным конкурсной документацией, и соответствия заявителей требованиям, указанным в пункте 2.11 конкурсной

документации.

- на основании результатов рассмотрения заявок на участие в конкурсе конкурсной комиссией принимается решение о допуске заявителя к участию в конкурсе и о признании заявителя участником конкурса или об отказе в допуске заявителя к участию в конкурсе в порядке и по основаниям, предусмотренным пунктами 24 - 26 Правил, которое оформляется протоколом рассмотрения заявок на участие в конкурсе.

Иных оснований для принятия решения об отказе в допуске к участию в Конкурсе Конкурсной документацией не предусмотрено.

Заявка на участие в торгах ООО ПТФ «Компания Элва» не содержит документов, подтверждающих наличие у него задолженности по начисленным налогам, сборам и иным обязательным платежам в бюджеты любого уровня или государственные внебюджетные фонды, по арендным платежам за муниципальное имущество.

Таким образом, Конкурсная комиссия при принятии решения об отказе в допуске к участию в торгах должна была руководствоваться только документами (сведениями), содержащимися в составе заявки общества и отказать по основаниям ее несоответствия положениям Конкурсной документации. В данном случае заявка ООО ПТФ «Компания Элва» содержала документы, определенные пунктом 52 Правил, 2.5 Конкурсной документации, что исключает для конкурсной комиссии принятие решения об отказе в допуске к участию в торгах.

Оснований для отказа в допуске к участию в торгах ввиду несоответствия заявителя положениям пункта 2.11 Конкурсной документации конкурсной комиссии не предоставлено, в связи с чем у нее отсутствовала возможность для принятия такого решения.

Документов, подтверждающих, что решение об отказе ООО ПТФ «Компания Элва» в допуске к участию в Конкурсе принято на основании пункта 18 Правил, то есть ввиду несоответствия общества требованиям, установленным действующим законодательством РФ к участникам торгов, Управлением не представлено.

При этом пункт 18 Правил также не предоставляет организатору торгов права для отказа в допуске к участию в конкурсе по такому основанию, как несоответствие требованиям, установленным документацией по торгам.

Комиссия отмечает, что при принятии решения об отказе в допуске к участию в торгах конкурсная комиссия не могла руководствоваться письмом межрайонной ИФНС России № 19 по Челябинской области, поскольку письмо подписано 27.08.2014, то есть после составления Протокола № 250714/Р от 26.08.2014 рассмотрения заявок на участие, и содержит перечень налоговых агентов, имеющих задолженность по перечислению удержанного НДФЛ за 2011 – 2013 годы. Акт сверки взаимных расчетов за период с 01.01.2014 по 25.08.2014 также не может быть принят во внимание, поскольку составлен Районным управлением экономики, недвижимости и не подписан ООО ПТФ «Компания Элва».

В настоящее время в Арбитражном суде Челябинской области рассматривается дело № А76-18098/2014 о взыскании с ООО ПТФ «Компания Элва» задолженности за пользование муниципальным имуществом. Решение суда по делу № А76-18098/2014

не вынесено, в связи с чем организатор торгов не может принимать решение об отказе в допуске к участию в торгах ввиду наличия задолженности в отсутствие судебного акта.

Таким образом, решение об отказе в допуске к участию в Конкурсе ООО ПТФ «Компания Элва» принято с нарушением пункта 24 Правил, положений конкурсной документации.

2. Подпунктом 1 пункта 24 Правил установлено, что заявитель не допускается к участию в торгах в случае непредставления документов, определенных [пунктами 52](#) и [121](#) Правил проведения торгов, либо наличия в таких документах недостоверных сведений.

Согласно подпункту 1 пункту 52 Правил заявка на участие в конкурсе должна содержать полученную не ранее чем за шесть месяцев до даты размещения на официальном сайте торгов извещения о проведении конкурса выписку из единого государственного реестра юридических лиц или нотариально заверенную копию такой выписки (для юридических лиц).

Управлением на обозрение Комиссии представлены оригиналы заявок на участие в Конкурсе, при рассмотрении которых установлено, что заявки на участие в Конкурсе по лоту № 5 ООО «Эконом», по лотам № 9, 11, 13, 14 ООО «Чесменское управление коммунального хозяйства» содержат копии Выписки из ЕГРЮЛ, удостоверенные юридическими лицами самостоятельно, что не соответствует требованиям, установленным подпунктом 1 пункта 52 Правил.

Вместе с тем, согласно протоколу № 250714/Р от 26.08.2014 рассмотрения заявок на участие в открытом конкурсе по лоту № 5 ООО «Эконом», по лотам № 9, 13, 14 ООО «Чесменское управление коммунального хозяйства» допущены к участию в торгах.

Таким образом, конкурсной комиссией неправомерно допущены к участию в торгах ООО «Эконом» и ООО «Чесменское управление коммунального хозяйства», заявки которых не содержали выписки из ЕГРЮЛ или нотариально заверенные копии выписки из ЕГРЮЛ, что необходимо в соответствии с Правилами и условиями Конкурсной документации.

Действия Управления в лице конкурсной комиссии по принятию в нарушение пункта 25 Правил решения об отказе ООО ПТФ «Компания Элва» в допуске к участию в Конкурсе по основаниям, не предусмотренным пунктом 24 Правил, а также в нарушение пункта 24 Правил решения о допуске к участию в Конкурсе по лоту № 5 ООО «Эконом», по лотам № 9, 11, 13, 14 ООО «Чесменское управление коммунального хозяйства», заявки которых не соответствовали требованиям пунктов 52 Правил, привели (могли привести) к недопущению, ограничению или устранению конкуренции путем нарушения порядка определения победителя, что противоречит части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

3. Подпунктом 4 пункта 2.11 Конкурсной документации установлено требование об отсутствии у участника конкурса задолженности по начисленным налогам, сборам и иным обязательным платежам в бюджеты любого уровня или государственные внебюджетные фонды за прошедший календарный год, размер которой превышает двадцать пять процентов балансовой стоимости активов участника размещения заказа по данным бухгалтерской отчетности за последний

завершенный отчетный период, а также по арендным платежам за муниципальное имущество, на день подачи заявки на участие в конкурсе. Участник конкурса считается соответствующим установленному требованию в случае, если он обжалует наличие указанной задолженности в соответствии с законодательством Российской Федерации и решение по такой жалобе на день рассмотрения заявки на участие в конкурсе не принято.

Согласно пункту 18 Правил участники конкурсов или аукционов должны соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации к таким участникам.

Пунктом 52 Правил, в том числе предусмотрено, что заявка должна содержать заявление об отсутствии решения о ликвидации заявителя – юридического лица, об отсутствии решения арбитражного суда о признании заявителя – юридического лица, индивидуального предпринимателя банкротом и об открытии конкурсного производства, об отсутствии решения о приостановлении деятельности заявителя в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, что фактически является требованием к участникам торгов.

Пунктом 19 Правил установлено, что кроме указанных в [пункте 18](#) Правил требований организатор конкурса или аукциона не вправе устанавливать иные требования к участникам конкурсов или аукционов.

Управлением не представлено документов, что такое требование к участникам Конкурса, как отсутствие задолженности по начисленным налогам, сборам и иным обязательным платежам и арендным платежам за муниципальное имущество, является законодательно установленным требованием к участникам торгов. Ссылка на какие-либо нормативные правовые акты, позволяющие организатору торгов устанавливать данные требования к участникам торгов на право заключения договоров аренды муниципального имущества Управлением не представлены.

Таким образом, в нарушение пункта 19 Правил Управлением установлено в Конкурсной документации требование к участникам торгов об отсутствии задолженности по начисленным налогам, сборам и иным обязательным платежам и арендным платежам за муниципальное имущество, не предусмотренное действующим законодательством.

Довод Управления о наличии у ООО ПТФ «Компания Элва» задолженности за пользование муниципальным имуществом не может быть принят во внимание, поскольку наличие задолженности одного из претендентов на участие в торгах не может являться основанием для установления такого требования для всех потенциальных участников торгов. Задолженность по арендной плате за пользование муниципальным имуществом подлежит взысканию муниципальным образованием в судебном порядке и не может быть основанием для отказа в допуске к участию в торгах, которая в данном случае поставлена организатором Конкурса в зависимость от участия в нем.

Действия Управления по установлению требования об отсутствии у участника конкурса задолженности по начисленным налогам, сборам и иным обязательным платежам и арендным платежам за муниципальное имущество на день подачи

заявки на участие в конкурсе приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции путем ограничения доступа к участию в торгах, что противоречит части 2 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

4. Согласно пункту 72 Правил протокол рассмотрения заявок на участие в Конкурсе должен содержать сведения о заявителях, решение о допуске заявителя к участию в конкурсе и о признании его участником конкурса или об отказе в допуске заявителя к участию в конкурсе с обоснованием такого решения и с указанием положений Правил, которым не соответствует заявитель, положений конкурсной документации, которым не соответствует его заявка на участие в конкурсе, положений такой заявки, не соответствующих требованиям конкурсной документации. Указанный протокол в день окончания рассмотрения заявок на участие в конкурсе размещается организатором конкурса или специализированной организацией на официальном сайте торгов. Заявителям направляются уведомления о принятых конкурсной комиссией решениях не позднее дня, следующего за днем подписания указанного протокола.

Согласно Протоколу № 250714/Р от 26.08.2014 рассмотрения заявок на участие в открытом конкурсе конкурсной комиссией принято решение об отказе ООО ПТФ «Компания Элва» в допуске к участию в Конкурсе по лотам № 1, 5, 8, 9, 11, 13, 14 на основании несоответствия Заявителя требованиям пункта 2.11 конкурсной документации.

Документов, подтверждающих направление в адрес ООО ПТФ «Компания Элва» уведомления об отказе в допуске к участию в Конкурсе, Управлением не представлено.

Антимонопольным органом установлено (Акт проверки от 19.09.2014), что на официальном сайте торгов в сети Интернет [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) по извещению № 250714/0040575/01 ознакомиться с содержанием и просмотреть текст протоколов, составленных в ходе проведения Конкурса, в том числе Протокола № 250714/Р от 26.08.2014, не представляется возможным.

Таким образом, действия (бездействие) Управления по неуказанию в Протоколе № 250714/Р от 26.08.2014 при принятии решения об отказе в допуске к участию в торгах положений Правил, которым не соответствует ООО ПТФ «Компания Элва», неразмещению на официальном сайте торгов протокол<sup>г</sup> рассмотрения заявок на участие в открытом конкурсе и ненаправлению в адрес ООО ПТФ «Компания Элва» уведомления об отказе в допуске к участию в Конкурсе не соответствуют пункту 72 Правил.

5. 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 Управлением указано:

- Лот 9 - помещение в нежилом здании - металлический склад, площадью 343,7 кв.м. расположенное по адресу: Челябинская область, Чесменский район, с.Чесма, ул. Лермонтова, 84 литер: Б, этаж: 1;

- Лот 11 - помещение в нежилом здании - гараж, площадью 625,01 кв.м. расположенное по адресу: Челябинская область, Чесменский район, с.Чесма, ул. Лермонтова, 84 литер: А, этаж: 1;

- Лот 13 - помещение в нежилом здании – склад, площадью 103,8 кв.м. расположенное по адресу: Челябинская область, Чесменский район, с.Чесма, ул. Лермонтова, 84 литер: В, этаж: 1;

- Лот 14 - помещение в нежилом здании – административное здание, площадью 134,28 кв.м. расположенное по адресу: Челябинская область, Чесменский район, с.Чесма, ул. Лермонтова, 84 литер: А, этаж: 1.

Аналогичные сведения о недвижимом имуществе содержатся в Конкурсной документации.

В материалы дела Управлением представлены копии свидетельств о государственной регистрации права собственности Чесменского муниципального района:

- от 19.11.2010 на нежилое здание – металлический склад, общая площадь 1092,5 кв.м, инвентарный номер <...> , литера Б, этажность 1, местоположение: с. Чесма, ул. Лермонтова, 84;

- от 14.09.2009 на нежилое здание – гараж, общая площадь 1197,01 кв.м., инвентарный номер <...> , литера А, этажность 1, местоположение: с. Чесма, ул. Лермонтова, 84;

- от 19.11.2010 на нежилое здание-склад, общая площадь 291,8 кв.м, инвентарный номер <...> , литера В, этажность 1, местоположение: с. Чесма, ул. Лермонтова, 84;

- от 19.11.2010 на нежилое здание – административное здание, общая площадь 252,4 кв.м. инвентарный номер <...> , Литера А, этажность 1, местоположение: с. Чесма, ул. Лермонтова, 84.

Из представленных документов следует, что по результатам торгов передаются нежилые помещения, находящиеся в нежилых зданиях. Полная площадь зданий по результатам торгов победителю не передается.

Сведения о площади помещений соответствуют всей площади зданий, указанной в свидетельствах о государственной регистрации права собственности.

Таким образом, организатором торгов в нарушение подпункта 2 пункта 31, 40 Правил в извещении и конкурсной документации не указаны сведения, информация, позволяющие индивидуализировать и определить технические характеристики муниципального имущества, права на которое передаются по результатам торгов, в том числе расположение помещений в нежилых зданиях, их площадь, наличие коммуникаций и электроснабжения, техническое состояние,

процент износа, описание конструктивных элементов и иных технических характеристик. Соответственно, не позволяет потенциальным участникам торгов определить площадь помещений, которые передаются в аренду и иные условия пользования муниципальным имуществом, что может 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.

6. 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).

При этом иные критерии оценки заявок на участие в конкурсе, помимо цены договора, определены пунктом 77 Правил.

Пунктом 2.16 Конкурсной документации определены критерии оценки заявок на участие в конкурсе следующим образом:

«Для определения лучших условий исполнения договора, предложенных в заявках на участие в конкурсе, оценка и сопоставление этих заявок осуществляются по цене договора и иным критериям, указанным в конкурсной документации.

Критерии оценки заявок на участие в конкурсе:

- цена договора - 0,6;

- дата внесения ежемесячной арендной платы – 0,4;

Для критериев оценки заявок устанавливается увеличение начального значения цены договора и уменьшение: стоимости оказываемой услуги и срока исполнения услуги арендуемого имущества.

Начальное значение критерия конкурса – 1».

Пунктом 77 Правил не предусмотрено в качестве критерия оценки заявок установление даты внесения ежемесячной арендной платы. Дата внесения арендной платы за пользование муниципальным имуществом устанавливается организатором торгов в проекте договора, заключаемого по результатам торгов, и являющегося неотъемлемой частью конкурсной документации.

Таким образом, организатором торгов установлен критерий Конкурса на право заключения договора аренды муниципального имущества «дата внесения ежемесячной арендной платы» с нарушением требований пункта 77 Правил.

7. К конкурсной документации приложен проект договора аренды недвижимого имущества, который в соответствии с Правилами является ее неотъемлемой частью.

Пунктом 6.4.13 Договора установлена обязанность арендатора заключить в течение 30 дней с момента его заключения, договор аренды земельного участка, на котором расположено имущество Чесменского муниципального района Челябинской области, на весь срок действия Договора.

В соответствии с извещением о проведении Конкурса, конкурсной документацией объектами торгов на право заключения договора аренды муниципального имущества по лотам № 9, 11, 13, 14 являются помещения в нежилых зданиях.

Иных сведений об объекте Конкурса, в том числе обязанности заключить договор аренды земельных участков и сведений о земельных участках, на которых расположены передаваемые по результатам торгов объекты недвижимости, в извещении о проведении торгов, конкурсной документации (за исключением пункта 6.4.13 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 недвижимости, 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 за пользование земельными участками, может привести к возникновению непредвиденных расходов победителя торгов, связанных с использованием имущества, полученного по результатам торгов, ввиду невозможности определения финансовых затрат, возникающих после подведения итогов торгов в связи с заключением дополнительного договора.

Действия Управления по неуказанию в извещении о проведении торгов и конкурсной документации сведений о земельных участках, порядке и условиях заключения договора аренды земельных участков, на которых расположены объекты недвижимости, 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.

Поскольку по результатам торгов Управлением заключены договоры аренды движимого имущества № 06/14 от 28.08.2014, № 08/14 от 28.08.2014, № 10/14 от 28.08.2014, договоры аренды недвижимого имущества № 13/14 от 28.08.2014, №

14/14 от 28.08.2014, № 15/14 от 28.08.2014, № 16/14 от 28.08.2014 и прошли государственную регистрацию, Комиссия считает возможным предусмотренное частью 20 статьи 18.1 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 ПТФ «Компания Элва» обоснованной.
2. Признать в действиях Районного управления экономики, недвижимости и предпринимательства Чесменского муниципального района в лице конкурсной комиссии по принятию решения об отказе ООО ПТФ «Компания Элва» в допуске к участию в Конкурсе по основаниям, не предусмотренным пунктом 24 Правил, и о допуске к участию в Конкурсе по лоту № 5 ООО «Эконом», по лотам № 9, 11, 13, 14 ООО «Чесменское управление коммунального хозяйства», заявки которых не соответствовали требованиям пунктов 52 Правил, нарушение части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции, пунктов 24, 25 Правил.
3. Признать в действиях Районного управления экономики, недвижимости и предпринимательства Чесменского муниципального района по установлению в подпункте 4 пункта 2.11 Конкурсной документации требования об отсутствии у участника конкурса задолженности по начисленным налогам, сборам и иным обязательным платежам в бюджеты любого уровня или государственные внебюджетные фонды за прошедший календарный год, размер которой превышает двадцать пять процентов балансовой стоимости активов участника размещения заказа по данным бухгалтерской отчетности за последний завершенный отчетный период, а также об отсутствии у участника конкурса задолженности по арендным платежам за муниципальное имущество, на день подачи заявки на участие в конкурсе, не предусмотренного действующим законодательством, нарушение пункта 19 Правил, части 2 статьи 17 Закона о защите конкуренции.
4. Признать в действиях Районного управления экономики, недвижимости и предпринимательства Чесменского муниципального района по неуказанию в извещении о проведении торгов и конкурсной документации сведений о земельных участках, порядке и условиях заключения договора аренды земельных участков, на которых расположены объекты недвижимости, нарушение части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.
5. Признать в действиях Районного управления экономики, недвижимости и предпринимательства Чесменского муниципального района по неуказанию в Протоколе № 250714/Р от 26.08.2014 при принятии решения об отказе в допуске к участию в торгах положений Правил, которым не соответствует заявка ООО ПТФ «Компания Элва», неразмещению на официальном сайте торгов протокола рассмотрения заявок на участие в открытом конкурсе и ненаправлению в адрес ООО ПТФ «Компания Элва» уведомления об отказе в допуске к участию в Конкурсе,

неуказанию в извещении о проведении торгов и конкурсной документации описания и технических характеристик муниципального недвижимого имущества, по установлению критериев Конкурса на право заключения договора аренды муниципального имущества, несоответствующих пункту 77 Правил, и отсутствию порядка оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе по данному критерию, нарушение пункта 72, подпункта 2 пункта 31, пунктов 40, 77 Правил.

6. Предписание в порядке части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции не выдавать.

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