

РЕШЕНИЕ №350-Т/2015

по результатам рассмотрения жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

18 декабря 2015 года

г. Краснодар

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю по рассмотрению жалоб на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов (далее – Комиссия) в составе:

Заместитель Председателя комиссии:

Крамаренко Е.В. – начальник отдела контроля органов власти;

Члены Комиссии:

Еременко С.Г. – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти;

Асанова О.Ю. – специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

в присутствии представителей войсковой части 6761(8748266) – М. А.В. (доверенность № 101 от 17.12.2015), К. А.Н. (доверенность № 102 от 17.12.2015) (далее – Организатор торгов), в отсутствие надлежаще уведомленного представителя ООО «КОВЧЕГ» (далее – Заявитель), рассмотрев жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при организации и проведении открытого конкурса на право заключения договора аренды объекта недвижимости, находящегося в федеральной собственности (извещение № 061015/8748266/01 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю поступила жалоба ООО «КОВЧЕГ» на действия войсковой части 6761(8748266) при организации и проведении открытого конкурса на право заключения договора аренды объекта недвижимости, находящегося в федеральной собственности (извещение № 061015/8748266/01 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru).

Заявитель считает, что Организатор торгов при проведении конкурса на право заключения договора аренды объекта недвижимости нарушил требования к содержанию конкурсной документации, установленные частями 7 и 8 статьи 28.1 Федерального закона от 27.07.2010 N 190-ФЗ "О теплоснабжении", что повлияло на определение победителя и нарушило права и законные интересы Заявителя. На

основании изложенного, просит признать жалобу обоснованной, отменить конкурс на право заключения договора аренды объекта недвижимости.

Организатор торгов возражает на жалобу, считает доводы, изложенные в ней, несостоятельными и просит признать жалобу необоснованной.

Рассмотрение жалобы назначено на 18.12.2015 в 12-00.

Комиссия Краснодарского УФАС России, выслушав представителей стороны, изучив представленные материалы, в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», установила следующее.

06.10.2015 года на официальном сайте www.torgi.gov.ru опубликовано извещение о проведение конкурса на право заключения договора аренды объекта недвижимости, находящегося в федеральной собственности, закрепленного на праве оперативного управления за войсковой частью 6761.

Согласно протоколу № 1 вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе от 14.11.2015 подано 3 заявки.

Протоколом № 2 рассмотрения заявок от 16.11.2015 двум участникам отказано в допуске к участию в конкурсе, принято решение заключить договор с единственным участником открытого конкурса.

На заседании по делу № 350-Т/2015 представителем Организатора торгов представлен договор № 75 аренды объекта имущества, находящегося в федеральной собственности, закрепленного на праве оперативного управления за войсковой частью 6761 СКРК ВВ МВД России от 05.12.2015 г., заключенный по результатам конкурса.

На заседании по делу № 350-Т/2015 Комиссия Краснодарского УФАС России установила следующее.

Частью 3.1 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 (далее – Правил), утвержденных Приказом ФАС России от 10.02.2010 г. № 67 «О порядке 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, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса» (далее – Приказ № 67) определено, что заключение договоров аренды в отношении объектов теплоснабжения, централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельных объектов таких систем, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется только путем проведения торгов в форме конкурса с учетом положений, предусмотренных [статьей 28.1](#) Федерального закона от 27.07.2010 N 190-ФЗ "О теплоснабжении" (далее - Федеральный закон о теплоснабжении) (Собрание

законодательства Российской Федерации, 2010, N 31, ст. 4159; 2013, N 19, ст. 2330).

Частью 7 статьи 28.1. Федерального закона от 27.07.2010 N 190-ФЗ "О теплоснабжении" установлено следующее.

Конкурсная документация формируется в соответствии с антимонопольным законодательством Российской Федерации и принятыми в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и включает в себя, в частности:

- 1) долгосрочные параметры государственного регулирования цен (тарифов) в сфере теплоснабжения в соответствии с [частью 13](#) настоящей статьи;
- 2) объем полезного отпуска тепловой энергии (мощности) и (или) теплоносителя в году, предшествующем первому году срока действия договора аренды, а также прогноз объема полезного отпуска тепловой энергии (мощности) и (или) теплоносителя на срок действия такого договора аренды;
- 3) цены на энергетические ресурсы в году, предшествующем первому году срока действия договора аренды, а также прогнозные цены на срок действия такого договора аренды;
- 4) удельное потребление энергетических ресурсов на единицу объема полезного отпуска тепловой энергии (мощности) и (или) теплоносителя в году, предшествующем первому году срока действия договора аренды (по каждому виду энергетического ресурса);
- 5) величину неподконтрольных расходов, определенную в соответствии с основами ценообразования в сфере теплоснабжения, утвержденными Правительством Российской Федерации, за исключением расходов на энергетические ресурсы, арендной платы и налога на прибыль организаций;
- 6) предельные (минимальные и (или) максимальные) значения критериев конкурса, предусмотренных [частью 11](#) настоящей статьи;
- 7) предельный (максимальный) рост необходимой валовой выручки арендатора от осуществления регулируемых видов деятельности в сфере теплоснабжения в соответствующем году по отношению к предыдущему году;
- 8) один из методов регулирования тарифов, предусмотренных [частью 12](#) настоящей статьи;
- 9) величину арендной платы;
- 10) размер задатка, сумму, на которую должна быть предоставлена победителем конкурса банковская гарантия, и обязательства арендатора по договору аренды, надлежащее исполнение которых обеспечивается банковской гарантией;
- 11) иные цены, величины, значения, параметры, использование которых для расчета тарифов предусмотрено [основами](#) ценообразования в сфере теплоснабжения, утвержденными Правительством Российской Федерации;

12) копию отчета о результатах технического обследования передаваемого арендатору по договору аренды имущества;

13) копии годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за три последних отчетных периода организации, осуществлявшей эксплуатацию передаваемого арендатору по договору аренды имущества, в случае, если эта организация осуществляла эксплуатацию такого имущества в какой-либо момент в течение указанных периодов и была обязана вести бухгалтерский учет в соответствии с [ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ](#) Российской Федерации о бухгалтерском учете.

Частью 8 вышеуказанной статьи предусмотрено, что при размещении информации о проведении торгов наряду с конкурсной документацией на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов подлежат размещению копии предложений об установлении цен (тарифов), поданных в органы регулирования в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации в сфере теплоснабжения за три последних отчетных периода регулирования деятельности организации, осуществлявшей эксплуатацию передаваемого арендатору по договору аренды имущества, в случае наличия данных предложений.

9. Указанные в [пунктах 1 - 7](#) и [11 части 7](#) настоящей статьи цены, величины, значения, параметры определяются в соответствии с [ОСНОВАМИ](#) ценообразования в сфере теплоснабжения, утвержденными Правительством Российской Федерации, и методическими указаниями по расчету цен (тарифов) в сфере теплоснабжения, утвержденными федеральным органом исполнительной власти в области государственного регулирования тарифов в сфере теплоснабжения. Уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации представляет по запросу организатора конкурса в порядке, установленном [правилами](#) регулирования цен (тарифов) в сфере теплоснабжения, утвержденными Правительством Российской Федерации, цены, величины, значения, параметры, указанные в [пунктах 1 - 7](#) и [11 части 7](#) настоящей статьи.

10. Банковская гарантия должна быть выдана банком, включенным в предусмотренный [статьей 176.1](#) Налогового кодекса Российской Федерации перечень банков, соответствующих установленным требованиям для принятия банковских гарантий в целях налогообложения, и должна удовлетворять следующим требованиям:

- 1) банковская гарантия должна быть безотзывной и непередаваемой;
- 2) срок действия банковской гарантии должен составлять не менее чем один год с даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе;
- 3) сумма, на которую выдана банковская гарантия, должна быть не менее чем сумма, установленная конкурсной документацией;
- 4) обязательства принципала, надлежащее исполнение которых обеспечивается банковской гарантией, должны соответствовать обязательствам арендатора, которые установлены конкурсной документацией и надлежащее исполнение которых обеспечивается банковской гарантией.

11. В качестве критериев конкурса устанавливаются:

1) объем финансовой поддержки, необходимой арендатору и предоставляемой арендодателем в целях возмещения затрат или недополученных доходов в связи с производством, поставками товаров, оказанием услуг с использованием объектов теплоснабжения;

2) долгосрочные параметры государственного регулирования цен (тарифов) в сфере теплоснабжения в соответствии с [частью 14](#) настоящей статьи.

12. Организатор конкурса устанавливает в конкурсной документации по согласованию с органом регулирования метод обеспечения доходности инвестированного капитала или метод индексации установленных тарифов.

13. В конкурсной документации в утвержденном Правительством Российской Федерации [порядке](#) установления долгосрочных параметров регулирования деятельности организаций в отнесенной законодательством Российской Федерации к сферам деятельности субъектов естественных монополий сфере теплоснабжения и (или) цен (тарифов) в сфере теплоснабжения, которые подлежат регулированию в соответствии с перечнем, определенным в [статье 8](#) настоящего Федерального закона, по согласованию с органом регулирования также устанавливаются следующие долгосрочные параметры государственного регулирования цен (тарифов) в сфере теплоснабжения:

1) размер инвестированного капитала и срок возврата инвестированного капитала в случае, если конкурсной документацией предусмотрен метод обеспечения доходности инвестированного капитала;

2) иные долгосрочные параметры государственного регулирования цен (тарифов) в сфере теплоснабжения для предусмотренного конкурсной документацией метода регулирования тарифов, не являющиеся критериями конкурса в соответствии с [частью 14](#) настоящей статьи и установленные основами ценообразования в сфере теплоснабжения, утвержденными Правительством Российской Федерации.

14. К долгосрочным параметрам государственного регулирования цен (тарифов) в сфере теплоснабжения, являющимся критериями конкурса, относятся:

1) базовый уровень операционных расходов;

2) показатели энергосбережения и энергетической эффективности;

3) норма доходности инвестированного капитала, норматив чистого оборотного капитала в случае, если конкурсной документацией предусмотрен метод обеспечения доходности инвестированного капитала;

4) нормативный уровень прибыли в случае, если конкурсной документацией предусмотрен метод индексации установленных тарифов.

Представителем Организатора торгов на рассмотрении дела № 350-Т/2015 представлено письмо Региональной энергетической комиссии – департамента цен и тарифов Краснодарского края от 18.09.2015 г. в котором войсковой части

6761(8748266) даны разъяснения применения положений статьи 28.1 Федерального закона от 27.07.2010 N 190-ФЗ "О теплоснабжении" при проведении конкурса, а именно указано следующее.

В соответствии с частью 12 ст. 28.1 Федерального закона 27.07.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении» (далее - Закон № 190-ФЗ) организатор конкурса устанавливает в конкурсной документации по согласованию с органом регулирования метод обеспечения доходности инвестированного капитала или индексации установленных тарифов.

В соответствии с пунктом 19 Основ ценообразования в сфере теплоснабжения, утвержденных постановлением Правительства РФ от 22.10.2012 № 1075 «О ценообразовании в сфере теплоснабжения» (далее - Основы ценообразования), выбор метода регулирования тарифов осуществляется органом регулирования на основании критериев, установленных настоящим документом.

Согласно пункту 17 Основ ценообразования критериями для выбора метода экономически обоснованных расходов (затрат) является выполнение одного из следующих условий:

а) если в отношении организации ранее не осуществлялось государственное регулирование цен (тарифов);

б) если оставшийся срок действия всех договоров аренды в отношении производственных объектов регулируемой организации на момент подачи заявления об утверждении тарифов составляет менее 3 лет.

Долгосрочные тарифы рассчитываются как с использованием метода обеспечения доходности инвестированного капитала, так и метода индексации установленных тарифов.

В соответствии с пунктом 54 Основ ценообразования выбор метода обеспечения доходности инвестированного капитала при установлении долгосрочных тарифов для регулируемой организации осуществляется при соблюдении следующих условий:

а) регулируемая организация не является государственным или муниципальным унитарным предприятием;

б) имеется утвержденная в установленном порядке схема теплоснабжения;

в) регулируемая организация, осуществляющая регулируемые виды деятельности в сфере теплоснабжения в городах с населением более 500 тыс. человек и в городах, являющихся административными центрами субъектов Российской Федерации, и соблюдается хотя бы одно из следующих условий:

- регулируемая организация владеет на праве собственности или на ином законном основании источниками тепловой энергии, производящими тепловую энергию (мощность) в режиме комбинированной выработки электрической и тепловой энергии;

- регулируемая организация владеет производственными объектами на основании концессионного соглашения;

- установленная тепловая мощность источников, которыми регулируемая организация владеет на праве собственности или на ином законном основании, составляет не менее 10 Гкал/ч;

- протяженность тепловых сетей, которыми регулируемая организация владеет на праве собственности или на ином законном основании, составляет не менее 50 км в 2-трубном исчислении.

Таким образом, с учетом вышеуказанных критериев, а также намерения заключить договоры аренды на указанное в Вашем обращении имущество на срок с 1.11.2015 г. по 1.11.2020 г., РЭК - департамент согласовывает метод индексации установленных тарифов.

Согласно части 9 ст. 28.1 Закона № 190-ФЗ РЭК – департамент представляет следующую информацию, указанную в пунктах 1 - 7 и 11 части 7 настоящей статьи.

1. Долгосрочные параметры государственного регулирования цен (тарифов) в сфере теплоснабжения (в соответствии с частью 14 ст. 28.1 Закона № 190-ФЗ):

а) базовый уровень операционных расходов.

Информация о базовом уровне операционных расходов отсутствует, в связи с тем, что данная котельная не участвовала при регулировании тарифов.

б) Показатели энергосбережения и энергетической эффективности.

В связи с тем что, котельная расположенная на территории военного городка войсковой части 6761 СКРК ВВ МВД, России не участвовала при регулировании тарифов 2015 года, программа в области энергосбережения и энергетической эффективности отсутствует.

Таким образом, показатели энергосбережения РЭК - департаментом в отношении указанного объекта не могут быть представлены.

в) нормативный уровень прибыли (приведена таблица).

2. Объем полезного отпуска тепловой энергии (мощности) в году, предшествующем первому году срока действия договора аренды, а также прогноз объема полезного отпуска тепловой энергии (мощности) и (или) теплоносителя на срок действия такого договора аренды.

Величина полезного отпуска для котельной расположенной на территории военного городка войсковой части 6761 СКРК ВВ МВД, России отсутствует, в связи с тем, что данная котельная не участвовала при регулировании тарифов.

3. Цены на энергетические ресурсы в году, предшествующем первому году срока действия договора аренды, а также прогнозные цены на срок действия такого договора аренды (приведена таблица).

4. Удельное потребление энергетических ресурсов на единицу объема полезного отпуска тепловой энергии (мощности) в году, предшествующем первому году срока действия договора.

Удельное потребление энергетических ресурсов на единицу объема полезного отпуска тепловой энергии (мощности) для котельной расположенной на территории военного городка войсковой части 6761 СКРК ВВ МВД России отсутствует, в связи с тем, что данная котельная не участвовала при регулировании тарифов.

5. Величина неподконтрольных расходов, определенная в соответствии с основами ценообразования в сфере теплоснабжения, утвержденными Правительством Российской Федерации.

Информация о базовом уровне неподконтрольных расходов отсутствует, в связи с тем, что данная котельная не участвовала при регулировании тарифов.

6. Предельные (минимальные и (или) максимальные) значения критериев конкурса.

В качестве критериев конкурса устанавливаются:

1) объем финансовой поддержки, необходимой арендатору и предоставляемой арендодателем в целях возмещения затрат или недополученных доходов в связи с производством, поставками товаров, оказанием услуг с использованием объектов теплоснабжения;

2) долгосрочные параметры государственного регулирования цен (тарифов) в сфере теплоснабжения в соответствии с частью 14 ст. 28.1 Закона № 190-ФЗ.

7. Предельный (максимальный) рост необходимой валовой выручки (НВВ) арендатора от осуществления регулируемых видов деятельности в сфере теплоснабжения в соответствующем году по отношению к предыдущему году (приведена таблица).

11. Иные цены, величины, значения, параметры, использование которых для расчета тарифов предусмотрено основами ценообразования в сфере теплоснабжения, утвержденными Правительством Российской Федерации (приведена таблица).

Также, РЭК - департамент рекомендует при определении величины арендной платы учитывать положения пункта 45 Основ ценообразования, в котором экономически обоснованный уровень арендной платы определяется исходя из принципа возмещения арендодателю амортизации, налогов на имущество и землю и других установленных законодательством Российской Федерации обязательных платежей, связанных с владением имуществом, переданным в аренду. В противном случае величина арендной платы, учитываемая в составе расходов регулируемой организации, будет приведена РЭК - департаментом к уровню экономически обоснованной величины.

Таким образом, Комиссией Краснодарского УФАС России установлено, что при формировании конкурсной документации на право заключения договора аренды объекта недвижимости, находящегося в федеральной собственности Организатором торгов не учтены рекомендации Региональной энергетической

комиссии – департамента цен и тарифов Краснодарского края (по ряду позиций), что нарушает положения статьи 28.1 Федерального закона от 27.07.2010 № 190-ФЗ "О теплоснабжении", а именно в конкурсной документации не установлены: нормативный уровень прибыли; предельный (максимальный) рост необходимой валовой выручки (НВВ) арендатора от осуществления регулируемых видов деятельности в сфере теплоснабжения в соответствующем году по отношению к предыдущему году; иные цены, величины, значения, параметры, использование которых для расчета тарифов предусмотрено основами ценообразования в сфере теплоснабжения, утвержденными Правительством Российской Федерации.

На основании вышеизложенного, в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «КОВЧЕГ» на действия войсковой части 6761(8748266) при организации и проведении открытого конкурса на право заключения договора аренды объекта недвижимости, находящегося в федеральной собственности (извещение № 061015/8748266/01 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru), обоснованной.

2. В связи с тем, что договор заключен, предписание не выдавать.

Заместитель председателя комиссии:

Е.В. Крамаренко

Члены Комиссии:

С.Г. Еременко

О.Ю. Асанова

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его вынесения.