

## Решение № 05-04.1/23-18

### о признании жалобы обоснованной

06.03.2018

г. Омск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Омской области (далее – Омское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе:

<...> – заместителя руководителя управления, председателя Комиссии;

<...> – главного специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии;

<...> – ведущего специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии;

<...> – ведущего специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии;

<...> – специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии,

в отсутствие:

<...> – начальника отдела контроля органов власти, заместителя председателя 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 акционерного общества «Омскгазстройэксплуатация» (далее – АО «Омскгазстройэксплуатация», Заявитель) на действия Администрации Розовского сельского поселения Омского муниципального района Омской области (далее – Администрация, Организатор торгов) при проведении аукциона на право заключения договора аренды для эксплуатации, обслуживания, содержания и обеспечения бесперебойной работы объекта сети газораспределения с. Розовка Омского района Омской области (извещение о проведении торгов № 010218/0662832/01 размещено на официальном сайте Российской Федерации [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет») (далее – аукцион, торги),

в отсутствие представителя Администрации, надлежащим образом извещенной о месте и времени рассмотрения жалобы по существу,

при участии представителя АО «Омскгазстройэксплуатация» – <...> (доверенность от 06.02.2018 № 15/18, личность удостоверена паспортом),

#### УСТАНОВИЛА:

1. В Омское УФАС России поступила жалоба АО «Омскгазстройэксплуатация» (вх. от 26.02.2018 № 1683) на действия Администрации при проведении торгов.

Заявитель указывает, что прилагаемый к документации на участие в аукционе проект договора аренды (пункты 1.6, 2.2.8, 6.7) нарушает положения действующего законодательства.

К жалобе Заявителя приложены копии следующих документов:

- извещения о проведении аукциона;
- документации о проведении аукциона (с приложением);
- представления прокуратуры Омского района от 19.12.2017 № 7-12-2017/14701.

На заседании Комиссий 06.03.2018 представитель Заявителя поддержал доводы, изложенные в жалобе АО «Омскгазстройэксплуатация» (вх. Омского УФАС России от 26.02.2018 № 1683), а также отметил, что в документации о проведении аукциона отсутствуют сведения о кадастровом номере объекта.

2. В соответствии с уведомлением Омского УФАС России от 01.03.2018 № 05-1845 Администрацией представлены пояснения относительно фактов, изложенных в жалобе Заявителя, а также надлежащим образом заверенные копии запрашиваемых документов (вх. Омского УФАС России от 02.03.2018 № 1878, от 06.03.2018 № 1980).

В письменных пояснениях Администрация указывает, что в соответствии с частью 8 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) условия договора, заключенного по результатам торгов в случае, когда его заключение допускается только путем проведения торгов, могут быть изменены сторонами, если это изменение не влияет на условия договора, имевшие существенное значение для определения цены на торгах, а также в иных случаях, установленных законом.

Также Администрация указывает, что 01.03.2018 проведение аукциона приостановлено в связи с поступлением жалобы АО «Омскгазстройэксплуатация».

3. Из представленных материалов и информации, размещенной на официальном сайте Российской Федерации [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) (далее – официальный сайт) в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», Комиссией установлено, что 01.02.2018 на официальном сайте Администрацией размещено извещение о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды для эксплуатации, обслуживания, содержания и обеспечения бесперебойной работы объекта сети газораспределения с. Розовка Омского района Омской области, а также аукционная документация (извещение № 010218/0662832/01).

Согласно аукционной документации прием заявок на участие в аукционе осуществлялся Организатором торгов с 02.02.2018 по 26.02.2018.

Дата рассмотрения заявок – 26.02.2018.

Дата проведения аукциона – 01.03.2018.

Начальная (минимальная) цена договора – 30 000 рублей в год без учета НДС.

В соответствии с протоколом рассмотрения заявок от 26.02.2018 № 03 на участие в аукционе поступили 2 заявки: АО «Омскгазстройэксплуатация», ООО «Межоблгаз», которые были допущены к участию в аукционе.

4. Рассмотрев жалобу Заявителя, представленные Ответчиком документы, заслушав доводы представителя АО «Омскгазстройэксплуатация», 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 (далее – Правила).

4.1 В силу пункта 27 Правил 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, 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.

Согласно пункту 105 Правил в извещении о проведении аукциона должны быть указаны сведения, в том числе о месте 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.

Как следует из извещения о проведении аукциона на торги выставлен лот № 1 – распределительный газопровод по ул. 50 лет Победы и ул. Лазо (53 дома) в с. Розовка Омского района, назначение: иные сооружения производственного назначения. Протяженность: 1201 м. Адрес (местоположение): Омская область, Омский район, с. Розовка, ул. Лазо, ул. 50 лет Победы. Состояние удовлетворительное.

Аналогичное техническое описание объекта содержится и в документации о проведении аукциона.

По мнению Комиссии, Администрацией, в нарушение пункта 105 Правил не отражены конкретные технические характеристики объекта, подлежащего передаче по договору аренды, в том числе не указан кадастровый номер объекта, высокого, среднего или низкого давления является газопровод, количество запорных арматур, количество источников газораспределения.

4.2 Кроме того, в ходе изучения проекта договора аренды муниципального имущества (приложение № 3 к документации о проведении аукциона) Комиссией установлено, что положения данного проекта договора противоречат требованиям действующего законодательства на основании следующего.

Согласно пункту 150 Правил заключение договора по результатам аукциона осуществляется в порядке, установленном пунктами 92-100 настоящих Правил.

Пунктом 92 Правил установлено, что заключение договора осуществляется в порядке, предусмотренном ГК РФ и иными федеральными законами.

В соответствии с частью 4 статьи 421 ГК РФ условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами (статья 422 ГК РФ).

Согласно части 1 статьи 422 ГК РФ договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения.

Условия договора, заключаемого по результатам торгов, определяются организатором торгов и должны быть указаны в извещении о проведении торгов (часть 3 статьи 448 ГК РФ).

Условия договора, заключенного по результатам торгов в случае, когда его заключение допускается только путем проведения торгов, могут быть изменены сторонами, если это изменение не влияет на условия договора, имевшие существенное значение для определения цены на торгах, а также в иных случаях, установленных законом (часть 8 статьи 448 ГК РФ).

В соответствии с частью 1 статьи 432 ГК 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.

Пунктом 98 Правил установлено, что договор заключается на условиях, указанных в поданной участником конкурса, с которым заключается договор, заявке на участие в конкурсе и в

конкурсной документации. При заключении и (или) исполнении договора цена такого договора не может быть ниже начальной (минимальной) цены договора (цены лота), указанной в извещении о проведении конкурса, но может быть увеличена по соглашению сторон в порядке, установленном договором.

Подпункт 3, подпункт 16 пункта 114 Правил также устанавливает, что документация об аукционе должна содержать:

– порядок пересмотра цены договора (цены лота) в сторону увеличения, а также указание на то, что цена заключенного договора не может быть пересмотрена сторонами в сторону уменьшения;

– указание на то, что при заключении и исполнении договора изменение условий договора, указанных в документации об аукционе, по соглашению сторон и в одностороннем порядке не допускается.

Из системного толкования указанных норм следует, что договоры на передачу права владения и пользования, в том числе права аренды муниципального имущества, заключаются на условиях, изложенных в заявке на участие в аукционе и аукционной документации, при этом последующее изменение данных условий не допускается, за исключением условия о цене договора в сторону увеличения.

Как указывалось выше, в соответствии с извещением о проведении аукциона по договору аренды подлежит передача распределительного газопровода по ул. 50 лет Победы и ул. Лаза (53 дома) в с. Розовка Омского района, протяженностью 1201 м. Начальная (минимальная) цена договора – 30 000 рублей в год без учета НДС.

Таким образом, из существенных условий, указанных Администрацией в извещении о проведении аукциона, передаче по договору аренды подлежит единый объект – газопровод протяженностью 1201 м. с ежегодной арендной платой (начальной (максимальной) ценой договора) 30 000 рублей. При этом, существенным условием определения цены договора является протяженность передаваемого газопровода.

Пунктом 6.2 документации о проведении аукциона установлено, что размер арендной платы не может быть пересмотрен в сторону уменьшения.

Аналогичные положения содержатся в пункте 3.6 проекта договора.

Вместе с тем, пунктом 6.7 проекта договора установлено, что в случае, если в течение срока действия договора отдельный арендуемый объект (часть объекта) арендуемого имущества по своим физическим параметрам (физический износ, истекший срок полезного использования и т.п.) приходит в состояние, не позволяющее эффективно осуществлять его эксплуатацию, Арендатор вправе в одностороннем порядке отказаться от аренды указанного объекта имущества путем направления Арендодателю уведомления о внесении изменений в договор аренды. Договор считается измененным со дня получения Арендодателем уведомления Арендатора о внесении изменений в договор аренды имущества. Общий размер арендной платы по настоящему договору в этом случае уменьшается на сумму арендной платы, установленную за исключаемый Объект (часть объекта), исключенный из перечня арендуемого имущества. Исключенный из состава имущества объект (часть объекта) передается Арендатором Арендодателю по акту приема-передачи в течение 15 (пятнадцати) дней с даты направления Арендатором уведомления о внесении изменений в настоящий договор. При этом размер арендной платы изменяется со дня получения Арендодателем указанного уведомления.

Комиссия, проанализировав пункт 6.7 проекта договора, пришла к заключению, что означенное условие проекта договора предусматривает право Арендатора на изменение существенных условий договора – уменьшение размера арендной платы, что противоречит

пункту 98, подпункту 3, подпункту 16 пункта 114 Правил.

В соответствии с частью 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.

Статьей 623 ГК РФ предусмотрено, что произведенные арендатором отдельные 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 отдельные без вреда для имущества, арендатор имеет право после прекращения договора на возмещение стоимости этих улучшений, если иное не предусмотрено договором аренды.

В силу указанных норм права капитальный ремонт арендуемого имущества является его неотъемлемым улучшением и, по общему правилу, возможен только по согласованию с арендодателем.

Проектом договора предусмотрена обязанность Арендатора содержать имущество в исправном состоянии, для чего производить за свой счет техническое обслуживание, аварийно-диспетчерское обслуживание, диагностику, текущий и капитальный ремонт, реконструкцию арендованного имущества, ликвидацию аварийных ситуаций для этого Арендатор вправе без дополнительного согласования с Арендодателем от своего имени заключать соответствующие договоры с третьими лицами (пункт 2.2.8 проекта договора).

Арендодатель дает согласие Арендатору осуществлять отдельные и неотделимые улучшения арендованного имущества за счет Арендатора. Неотделимые улучшения, произведенные Арендатором, являются собственностью Арендодателю и не возмещаются Арендатору (пункт 1.5 проекта договора).

По окончании срока действия договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю имущество в исправном состоянии, с учетом нормального износа, возникшего в течение срока аренды (пункт 2.2.9 проекта договора).

Учитывая изложенное, по мнению Комиссии, пункт 2.2.8, предусматривающий право арендатора на проведение капитального ремонта без дополнительного согласования с Арендодателем, в его взаимосвязи с пунктом 1.5 проекта договора противоречит статьям 616, 623 ГК РФ.

Согласно извещению о проведении аукциона цель использования распределительного газопровода – эксплуатация, обслуживание, содержание и обеспечение бесперебойной работы объекта сети газораспределения с. Розовка Омского района Омской области, предоставление потребителям качественных услуг по газификации в необходимых объемах.

Пунктом 1.6 проекта договора установлено, что в случае необходимости, с согласия Арендодателя, строительство нового газопровода взамен арендуемого осуществляется силами и за счет средств Арендатора. Право собственности на вновь построенный газопровод в этом случае принадлежит Арендатору. Арендодатель обязуется оказывать Арендатору содействие в выделении земельных участков для строительства новых газопроводов взамен старых (арендуемых).

Из прямого толкования пункта 1.6 проекта договора следует, что фактически данным договором предусмотрено строительство нового газопровода, взамен арендуемого, что предполагает возможность выбытия муниципального имущества из собственности Администрации.

Таким образом, довод Заявителя о том, что прилагаемый к документации на участие в аукционе проект договора аренды (пункты 1.6, 2.2.8, 6.7) нарушает положения действующего

законодательства, нашел свое подтверждение.

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, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, нарушений порядка осуществления в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, являющихся субъектами градостроительных отношений, процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона.

Принимая во внимание изложенное, руководствуясь частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать обоснованной жалобу акционерного общества «Омскгазстройэксплуатация» на действия Администрации Розовского сельского поселения Омского муниципального района Омской области при проведении аукциона на право заключения договора аренды для эксплуатации, обслуживания, содержания и обеспечения бесперебойной работы объекта сети газораспределения с. Розовка Омского района Омской области (извещение о проведении торгов № 010218/0662832/01 размещено на официальном сайте Российской Федерации [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»).

2. Выдать Администрации Розовского сельского поселения Омского муниципального района Омской области предписание об аннулировании аукциона на право заключения договора аренды для эксплуатации, обслуживания, содержания и обеспечения бесперебойной работы объекта сети газораспределения с. Розовка Омского района Омской области (извещение № 010218/0662832/01).

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.

Председатель Комиссии

<...>

Члены Комиссии

<...>

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Омской области (далее – Омское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе:

<...> – заместителя руководителя управления, председателя Комиссии;

<...> – главного специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии;

<...> – ведущего специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии;

<...> – ведущего специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии;

<...> – специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии,

в отсутствие:

<...> – начальника отдела контроля органов власти, заместителя председателя 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 акционерного общества «Омскгазстройэксплуатация» на действия Администрации Розовского сельского поселения Омского муниципального района Омской области при проведении аукциона на право заключения договора аренды для эксплуатации, обслуживания, содержания и обеспечения бесперебойной работы объекта сети газораспределения с. Розовка Омского района Омской области (извещение о проведении торгов № 010218/0662832/01 размещено на официальном сайте Российской Федерации [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»),

на основании своего Решения от 06.03.2018 № 05-04.1/23-18, руководствуясь частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции,

#### ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Администрации Розовского сельского поселения Омского муниципального района Омской области аннулировать в течение 7 рабочих дней со дня получения настоящего предписания аукцион на право заключения договора аренды для эксплуатации, обслуживания, содержания и обеспечения бесперебойной работы объекта сети газораспределения с. Розовка Омского района Омской области (извещение о проведении торгов № 010218/0662832/01 размещено на официальном сайте Российской Федерации [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»).

2. Администрации Розовского сельского поселения Омского муниципального района Омской области проинформировать Омское УФАС России об исполнении предписания в течение 3 рабочих дней со дня его исполнения в письменном виде с приложением подтверждающих документов.

Контроль исполнения предписания осуществить члену Комиссии <...>.

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

Невыполнение в установленный срок законного решения, предписания федерального антимонопольного органа, его территориального органа о прекращении нарушения антимонопольного законодательства Российской Федерации, законодательства Российской Федерации о естественных монополиях, законного решения, предписания федерального антимонопольного органа, его территориального органа о прекращении либо недопущении ограничивающих конкуренцию действий или законного решения, предписания федерального антимонопольного органа, его территориального органа о совершении предусмотренных законодательством Российской Федерации действий влечет за собой административное наказание в виде административного штрафа в соответствии со статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Председатель Комиссии

<...>

Члены Комиссии

<...>