

Администрация Лазурненского сельского поселения Красноармейского района  
Челябинской области

ул. Героев, 8, п. Лазурный, Красноармейский район, Челябинская область, 456674

Laz.bu2010@mail.ru

Заявители:

1. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

2. Муниципальное унитарное предприятие Красноармейского муниципального района жилищно-коммунальное хозяйство «Лазурненское»

ул. Героев, 8, офис 5, п. Лазурный, Красноармейский район, Челябинская область, 456674

MupLasurnenckoe@yandex.ru

## **РЕШЕНИЕ**

**по жалобе № 074/01/18.1-815/2019**

28 мая 2019 года г. Челябинск, ул. Ленина, 59

Комиссия Челябинского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции; Комиссия), в составе:

Председателя <... - заместителя руководителя Челябинского УФАС России;  
Комиссии: >  
<... начальника отдела контроля торгов и органов власти  
Членов > Челябинского УФАС России;  
Комиссии: <... специалиста-эксперта отдела контроля торгов и органов  
> власти Челябинского УФАС России,

при рассмотрении жалоб физического лица (далее – Заявитель 1) и Муниципального унитарного предприятия Красноармейского муниципального района жилищно-коммунальное хозяйство «Лазурненское» (далее – Заявитель 2) (совместно – Заявители) на неправомерные действия Администрации Лазурненского сельского поселения Красноармейского района (далее – Администрация, организатор торгов), выразившиеся в нарушении порядка подачи заявок на участие в торгах и порядка организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды помещений по адресу: Челябинская область, Красноармейский район, п. Лазурный, ул. Космонавтов, д. За пом. 1 (Лот № 1) и пом.

4 (Лот № 2), извещение № 150419/4741291/01 (далее – Аукцион, торги),

в присутствии:

- <...>., являющегося представителем Организатора торгов,

Заявители надлежащим образом извещены, не явились,

## **УСТАНОВИЛА:**

В Челябинское УФАС России поступила жалоба Заявителя 1 на неправомерные действия Администрации, выразившиеся в нарушении порядка подачи заявок на участие в торгах, Заявителя 2 – нарушении порядка организации и проведения Аукциона.

*В качестве доводов Заявитель 1 в жалобе указал следующее.*

Организатором торгов допущены следующие нарушения порядка подачи заявок на участие в Аукционе.

1. Информация о проведении Аукциона не опубликована Организатором торгов на сайте Администрации, адрес информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» [www.lazurnenskoe74.ru](http://www.lazurnenskoe74.ru)., вследствие чего Заявитель 1 не смог принять участие в Аукционе.
2. П. 10 документации в составе документов, прилагаемых к заявке претендента на участие в Аукционе, содержит документы, подтверждающие внесение задатка.

Однако, Аукционная документация не содержит реквизитов для оплаты задатка, и указанные противоречия в документации не позволили Заявителю 1 подать заявку на участие в Аукционе.

1. Ознакомившись с поэтажным планом объекта Аукциона по Лотам № 1 и № 2, Заявитель 1 не смог конкретизировать помещения, в отношении которых аукцион проводится, поскольку пом. 1, площадью 6,4 кв. м. является коридором, площадь пом. 4, указанная в Аукционной документации (14,7 кв.м.), не соответствует площади данного помещения на поэтажном плане (9 кв.м.).
2. Не определен состав арендной платы, а именно, не определено, включена ли в расчет арендной платы сумма коммунальных услуг, не определен порядок оплаты коммунальных платежей, в связи с чем у Заявителя 1 отсутствует возможность определить размер денежных средств, необходимых на оплату арендной платы и содержание данных помещений.

По мнению Заявителя, допущенные Организатором торгов нарушения порядка подачи заявок на участие в торгах не позволяют Заявителю реализовать свое право и принять участие в Аукционе, Заявителем в этой связи заявка не подавалась.

*В качестве доводов Заявитель 2 в жалобе указал следующее.*

1. Заявитель 2 не допущен к участию в Аукционе ввиду несоответствия заявки

Аукционной документации.

Согласно Протоколу № 1 от 16.05.2019 рассмотрения заявок (далее – Протокол) по Лоту № 1, причина отказа в допуске: «Поданная заявка содержит более 1 листа, прошивка документов отсутствует. Отсутствует печать организации на описи документов и заявлении об одобрении крупной сделки», по Лоту № 2: «Поданная заявка содержит более 1 листа, прошивка документов отсутствует. Отсутствует заявление об одобрении крупной сделки (к заявке приложено не соответствующее заявление)».

По доводам Заявителя 2, документами, содержащими более 1 листа, являются копии Устава и выписка из ЕГРЮЛ, которые, как указывает Заявитель, были прошиты в соответствии с требованиями Аукционной документации, также в наличии печать организации на описи документов и заявлении о том, что сделка по Аукциону крупной для Заявителя 2 не является.

Кроме того, по мнению Заявителя 2, сделка по заключению договора аренды, являющейся предметом Аукциона, крупной для него не является, и предоставление соответствующего документа в составе заявки для него не является обязательным.

По доводам Заявителя 2, наличие в числе документов, прилагаемых к заявке, справки о том, что сделка не является крупной, Аукционной документацией не предусмотрено, тем не менее, она предоставлена в составе заявки.

По мнению Заявителя 2, отказ в допуске к участию в Аукционе нарушил его права на участие в Аукционе и право на заключение с ним договора аренды как с единственным участником Аукциона.

*Администрацией представлены письменные пояснения (№ 276 от 27.05.2019), которые изложены на заседании Комиссии, и указано следующее.*

*По доводам жалобы Заявителя 1:*

1. По мнению Администрации, согласно п. 104 Правил проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, утвержденных Приказом ФАС России от 10.02.2010 № 67 (далее – Правила), извещение может быть опубликовано в любых средствах массовой информации, а также размещено в любых электронных средствах массовой информации. Обязательным является размещение извещения на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), где оно и было опубликовано с соблюдением установленных законом требований.
2. В п. 10 Аукционной документации требование о предоставлении документа, подтверждающего внесение задатка, внесено ошибочно, однако, Администрация не имела намерения ограничить количество участников аукциона, так как всем потенциальным участникам предоставлены равные права и заявки всех участников, не соответствующих документации, должны быть отклонены.

По мнению Администрации, п. 15 документации предусмотрена возможность любого заинтересованного лица направить запрос о разъяснении документации, по итогам которого, в соответствии с п. 106 Правил, соответственно, Администрацией могли быть внесены изменения. Однако, запросы по Аукциону не поступали.

1. По мнению Администрации, приложением к Аукционной документации является поэтажный план со сквозной нумерацией. Указания на помещения по Лоту № 1 и № 2 отсутствуют, однако в здании нет помещений с одинаковыми площадями, поэтому любой участник имеет возможность их идентифицировать. Кроме того, по мнению Администрации, п. 7 Аукционной документации установлен график осмотра помещений, следовательно, любое лицо может ознакомиться не только с местоположением и площадью помещений, но и с предлагаемыми условиями аренды и состоянием предмета торгов.
2. По мнению Администрации, законодательством не предусмотрена обязанность включать в договор аренды ссылку на принадлежность расходов арендатору или арендодателю.

При этом, в соответствии со сложившейся судебной практикой, оплата коммунальных услуг по общему правилу относится к расходам на содержание арендованного имущества и возлагается на арендатора.

Таким образом, по мнению Администрации, если в договоре аренды или иных соглашениях стороны не зафиксировали порядок распределения расходов на оплату коммунальных услуг, то оплачивать их обязан арендатор.

При этом, в связи с тем, что в здании отсутствуют приборы учета, Администрация не требует возмещения расходов на коммунальные услуги.

*По доводам жалобы Заявителя 2:*

1. В п. 8 Инструкции по подготовке и представлению документов Аукционной документации содержится требование: «Документы количеством более 1 (одного) листа должны быть прошиты, копии заверены подписью руководителя (участника) и печатью предприятия, или нотариально». По мнению Администрации, соблюдение указанных требований претендентом означает, что заявка и документы, предоставляемые с заявкой, поданы от имени претендента, и соответствуют п. 120 Правил.

По мнению Администрации, отказ Заявителю 2 в допуске по указанному основанию является правомерным, что подтверждается судебной практикой.

*Изучив представленные материалы и заслушав пояснения сторон, Комиссия пришла к следующим выводам.*

В соответствии с требованиями пункта 1 части 1 статьи 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.

Извещение о проведении Аукциона в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на официальном сайте для размещения информации о проведении торгов ([www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)) опубликовано 15.04.2019.

Дата окончания приема заявок – 15.05.2019.

Дата и время проведения аукциона – 21.05.2019 10:00.

Начальный минимальный размер арендной платы– цена лота 1 - составляет 20 394 руб.

Начальный минимальный размер арендной платы– цена лота 2 - составляет 33 310,20 руб.

Организатором торгов составлен Протокол № 1 от 15.05.2019 по рассмотрению заявок на участие в аукционе по аренде в электронной форме, в соответствии с которым на участие в Аукционе по Лоту № 1 единственная заявка признана не соответствующей Аукционной документации; по Лоту № 2 заявка единственного участника признана соответствующей Аукционной документации, в связи с чем Аукцион по данным лотам признан несостоявшимся.

Как следует из пояснений представителей организатора торгов, по состоянию на дату рассмотрения Комиссией настоящей жалобы договоры по результатам проведения торгов не заключены.

Порядок организации и проведения открытого аукциона на право заключения договора аренды муниципального имущества предусмотрен Правилами.

1. В соответствии с п. 104 Правил, Извещение о проведении аукциона также может быть опубликовано в любых средствах массовой информации, а также размещено в любых электронных средствах массовой информации, при условии, что такие опубликование и размещение не могут осуществляться вместо предусмотренного п. 103 Правил размещения.

Администрацией извещение о проведении Аукциона размещено в сроки, предусмотренные Правилами, на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), опубликовано в газете "Маяк" на сайте [www.mayak-74.ru](http://www.mayak-74.ru).

Таким образом, опубликование Извещения о проведении Аукциона дополнительно на официальном сайте Администрации является правом, а не обязанностью Администрации, и довод жалобы Заявителя 1 в этой части является необоснованным.

1. В соответствии с п. 116 Правил, сведения, содержащиеся в документации об аукционе, должны соответствовать сведениям, указанным в извещении о проведении аукциона.

Согласно извещению о проведении Аукциона и п. 5 информационной карты Аукционной документации задаток на право участия в аукционе не предусмотрен.

При этом, в соответствии с п. 10 Аукционной документации, в состав документов, которые претенденту необходимо приложить к заявке на участие в Аукционе, включены документы, подтверждающие внесение задатка.

Таким образом, действия Администрации по указанию в Аукционной документации требования о предоставлении в составе заявки на участие в Аукционе документов, подтверждающих уплату претендентом задатка, при том, что внесение задатка по Аукциону не предусмотрено, являются нарушением п. 116 Правил, и доводы жалобы Заявителя 1 в данной части являются обоснованными.

1. В соответствии с п. 116 Правил, сведения, содержащиеся в документации об аукционе, должны соответствовать сведениям, указанным в извещении о проведении аукциона.

В извещении, в том числе, указана следующая информация по Лоту № 1: Челябинская область, Красноармейский район, п. Лазурный, ул. Космонавтов, 3А, помещение №1, нежилое помещение, расположенное в здании спортивного комплекса, с отдельной входной группой, техническое состояние удовлетворительное, свободного назначения, площадь 9 кв. м.; по Лоту № 2: Челябинская область, Красноармейский район, п. Лазурный, ул. Космонавтов, 3А, помещение №4, нежилое помещение, расположенное в здании спортивного комплекса, с отдельной входной группой, техническое состояние удовлетворительное, свободного назначения, площадь 14, 7 кв. м.

На поэтажном плане, являющемся частью Аукционной документации, пом. 1 и пом. 4 не обозначены, нумерация помещений, а также помещения с площадью, указанной в извещении, отсутствуют.

Таким образом, действия Администрации по указанию в Аукционной документации площади помещения, передаваемого в аренду, указанной в извещении, не соответствующей площади, предусмотренной Аукционной документацией, являются нарушением п. 116 Правил, и доводы жалобы Заявителя 1 в данной части являются обоснованными.

4. В соответствии с п.п. 2 п. 114 Правил документация об аукционе помимо информации и сведений, содержащихся в извещении о проведении аукциона, должна содержать форму, сроки и порядок оплаты по договору.

Аукционная документация не содержит сведений о том, включает ли арендная плата в том числе суммы возмещения расходов арендодателя на оплату коммунальных услуг по договору аренды.

Как следует из пояснений Администрации, указанная плата включена в размер арендной платы. Однако, Аукционная документация указанных сведений не содержит, что свидетельствует о нарушении п.п. 2 п. 114 Правил.

Таким образом, довод жалобы Заявителя 1 о том, что отсутствие в Аукционной документации условия о распределении оплаты коммунальных услуг и неопределенность состава арендной платы препятствует подаче заявки, является обоснованным.

1. Согласно п. 133 Правил, на основании результатов рассмотрения заявок на участие в аукционе аукционной комиссией принимается решение о допуске к участию в аукционе заявителя и о признании заявителя участником аукциона или об отказе в допуске такого заявителя к участию в аукционе в порядке и по основаниям, предусмотренным п. 24 – п. 26 Правил, которое оформляется

протоколом рассмотрения заявок на участие в аукционе.

В соответствии с Аукционной документацией, заявитель (участник аукциона) не допускается к участию в аукционе в случаях:

- непредставления документов, определенных аукционной документацией, либо наличия в таких документах недостоверных сведений;
- несоответствия требованиям, указанным в настоящей аукционной документации;
- несоответствия заявки на участие в аукционе требованиям документации об аукционе;
- наличия решения о ликвидации заявителя - юридического лица или наличие решения арбитражного суда о признании заявителя - юридического лица, индивидуального предпринимателя банкротом и об открытии конкурсного производства;
- наличие решения о приостановлении деятельности заявителя в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, на день рассмотрения заявки на участие в аукционе.

В соответствии с п. 25 Правил, отказ в допуске к участию в конкурсе или аукционе по иным основаниям, кроме случаев, указанных в п. 24 и п. 24.1. Правил, не допускается.

По Лоту № 1 в Протоколе указано, что Заявителю 2 отказано в допуске к участию в Аукционе на основании п.п. 4 п. 24 Правил, ввиду несоответствия заявки требованиям Аукционной документации «Поданная заявка содержит более 1 листа, прошивка документов отсутствует. Отсутствует печать организации на описи документов и заявлении об одобрении крупной сделки».

По Лоту № 2 в Протоколе указано, что Заявителю 2 отказано в допуске к участию в Аукционе на основании п.п. 4 п. 24 Правил, ввиду несоответствия заявки требованиям Аукционной документации «Поданная заявка содержит более 1 листа, прошивка документов отсутствует. Заявление об одобрении крупной сделки (к заявке приложено не соответствующее заявление) отсутствует».

- 1. В соответствии с п. 120 Правил, заявка на участие в аукционе подается в срок и по форме, которые установлены документацией об аукционе.

П. 9 Аукционной документации установлено, что заявка на участие в Аукционе оформляется в соответствии с требованиями Аукционной документации.

При этом, в п. 8 Инструкции предусмотрено требование к оформлению заявки: документы количеством более 1 (одного) листа должны быть прошиты, копии заверены подписью руководителя (участника) и печатью предприятия, либо нотариально.

Из текста указанного положения п. 8 Инструкции не следует, что должны быть прошиты все листы заявки.

В составе заявок Заявителя 2 на участие в Аукционе предоставлены прошитые документы, количеством более 1 листа, в частности, копия Устава и выписка из ЕГРЮЛ, что соответствует п. 8 Инструкции.

- 1. Аукционная документация не устанавливает необходимость заверения печатью описи, а также оригиналов документов в составе заявки, п. 8 Инструкции предусматривает необходимость заверения подписью уполномоченного лица и печатью организации только копий документов.
  2. В соответствии с п. 121 Правил, заявка должна содержать, в том числе, решение об одобрении или о совершении крупной сделки либо копия такого решения в случае, если требование о необходимости наличия такого решения для совершения крупной сделки установлено законодательством Российской Федерации, учредительными документами юридического лица и если для заявителя заключение договора, внесение задатка или обеспечение исполнения договора являются крупной сделкой.

При этом, Правилами, Аукционной документацией не предусмотрено предоставление указанной справки в случае, если сделка является не крупной.

В составе документов по Лотам № 1 и № 2 Заявителем 2 предоставлена справка о том, что сделка по аренде, являющаяся предметом аукциона, крупной для претендента не является.

В связи с указанным в п. 5.1., 5.2. и 5.3. настоящего решения, непрошивка всех листов заявки, отсутствие печати на описи документов по заявке, предоставление в составе заявки справки о не крупности сделки, и не заверенной печатью, с учетом положений п. 24 и 133 Правил, не может служить основанием для отказа в допуске к участию в торгах.

Таким образом, действия Администрации, в лице аукционной комиссии, по принятию решения об отказе в допуске к участию в Аукционе Заявителю 2 по основаниям, не предусмотренным Аукционной документацией, является нарушением п. 25 Правил.

1. В соответствии с ч. 17 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые акты и (или) действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в актах и (или) действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

В нарушение п.п. 18 п. 114 Правил, Аукционная документация не содержит копию документа, подтверждающего согласие собственника имущества (а в случае заключения договора субаренды, также и арендодателя) на предоставление

соответствующих прав по договору, право на заключение которого является предметом торгов.

На основании изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

#### **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу физического лица обоснованной.
2. Признать жалобу Муниципального унитарного предприятия Красноармейского муниципального района жилищно-коммунальное хозяйство «Лазурненское» обоснованной.
3. Признать в действиях Администрации Лазурненского сельского поселения Красноармейского района (ИНН 7432001780, ОГРН 1027401680338) нарушения порядка организации и проведения Аукциона, предусмотренного п. 25, п.п. 2, 18 п. 114, п. 116 Правил.
4. В порядке части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции выдать Администрации Лазурненского сельского поселения Красноармейского района предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов.
5. Передать соответствующему должностному лицу Челябинского УФАС России материалы настоящего дела для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства по выявленным признакам административного правонарушения.

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

Председатель Комиссии <...>

Члены Комиссии: <...>

<...>

<...>

8 (351)265-93-79

Администрация Лазурненского сельского поселения Красноармейского района

Челябинской области

ул. Героев, 8 п. Лазурный, Красноармейский район, Челябинская область, 456674

Laz.bu2010@mail.ru

#### **ПРЕДПИСАНИЕ**

**по жалобе № 074/01/18.1-815/2019 о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов**

1. 28 мая 2019 года г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее – Челябинское УФАС России) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135 - ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) (далее – Комиссия), в составе:

Председателя

Комиссии: <... - заместителя руководителя Челябинского УФАС России;  
>

Членов <... \_ начальника отдела контроля торгов и органов власти  
Комиссии: > \_ Челябинского УФАС России;

<... \_ специалиста-эксперта отдела контроля торгов и органов  
> \_ власти Челябинского УФАС России,

руководствуясь частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции, на основании решения № 074/01/18.1-815/2019 от 28.05.2019 по жалобам физического лица и Муниципального унитарного предприятия Красноармейского муниципального района жилищно-коммунальное хозяйство «Лазурненское» на неправомерные действия Администрации Лазурненского сельского поселения Красноармейского района (далее – Администрация), выразившиеся в нарушении порядка подачи заявок на участие в торгах и порядка организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды помещений по адресу: Челябинская область, Красноармейский район, п. Лазурный, ул. Космонавтов, д. 3а пом. 1 (Лот № 1) и пом. 4 (Лот № 2), извещение № 150419/4741291/01 (далее – Аукцион, торги)

#### **ПРЕДПИСЫВАЕТ:**

1. Администрации в срок до **17 июня 2019** года совершить действия, направленные на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов, а именно:

1.1) принять решение об аннулировании Аукциона по Лотам № 1 и № 2 и отмене протоколов, составленных в ходе его проведения;

1.2) разместить на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов по адресу [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) информацию об аннулировании Аукциона по Лотам № 1 и № 2 и отмене протоколов, составленных в ходе его проведения;

1.3) направить лицам, подавшим заявки на участие в торгах, уведомление о принятии решений об аннулировании Аукциона по Лотам № 1 и № 2 и отмене протоколов, составленных в ходе его проведения.

2. О выполнении настоящего предписания сообщить в Челябинское УФАС России в срок **до 24 июня 2019** года с приложением подтверждающих документов (копии решений об аннулировании Аукциона и отмене протоколов, составленных в ходе его проведения, сведения о дате размещения указанной информации на сайте, копии уведомлений лицам, подавшим заявки на участие в торгах, о принятии

решения об аннулировании Аукциона и отмене протоколов, составленных в ходе его проведения, с документами, подтверждающими их направление участникам торгов).

Документы, представленные в доказательство исполнения предписания, должны быть заверены печатью организации и подписью должностного лица, прошиты и пронумерованы, представлены с сопроводительным письмом и описью документов.

Председатель Комиссии <...>

Члены Комиссии: <...>

<...>

Предписание может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его выдачи.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа частью 2.6 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.

<...>

8 (351)265-93-79