



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

РЕШЕНИЕ по жалобе № 066/01/18.1-4568/2020

13.11.2020

г. Екатеринбург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Свердловской области по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, порядка осуществления процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства (Приказ от 22.12.2015 № 513, в ред. Приказа от 28.04.2020 № 185) в составе:

председатель Комиссии: <...> – заместитель руководителя Управления;
члены Комиссии: <...> – начальник отдела контроля органов власти;
<...> – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

при участии в качестве:

заявителя – <...>, явка не обеспечена, надлежаще извещен;

организатора торгов - Администрация города Екатеринбурга в рамках деятельности Департамента по управлению муниципальным имуществом (620014, г. Екатеринбург, пр. Ленина, д. 24а.), представители – <...> (доверенность от 18.12.2019 № 709/05/01-12/0111), <...> (доверенность от 13.01.2020 № 19/05/01-14/0111),

рассмотрев в порядке ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу <...> (вх. № 01-29329 от 05.11.2020) на действия (бездействие) организатора торгов в лице Администрации города Екатеринбурга в рамках деятельности Департамента по управлению муниципальным имуществом, совершенные при организации и проведении торгов (торги № 131020/0060765/01 на сайте <https://torgi.gov.ru>) в форме аукциона на право заключения договора аренды объекта муниципального нежилого фонда муниципального образования «город Екатеринбург»: Лот № 10 - встроенное нежилое помещение в жилом здании (литер Ж), 1 этаж – помещения №№ 1-11, общей площадью 136,6 кв.м., кадастровый № 66:41:0704010:268, расположенное по адресу: г. Екатеринбург, ул. Студенческая, д. 2,

УСТАНОВИЛА:

Информация о принятой к рассмотрению жалобе и ее содержании размещена на официальном сайте Свердловского УФАС России в сети «Интернет» (<http://sverdlovsk.fas.gov.ru>).

Рассмотрение жалобы было назначено на 13.11.2020 в 12 час. 00 мин. О времени и месте рассмотрения жалобы организатор торгов уведомлен (исх. № 24000 от 06.11.2020) на электронную почту <...>, заявитель – на электронную почту <...>.

При рассмотрении жалобы осуществлялось аудиопротоколирование на устройство Panasonic RR-US551 700M MIC.

Защита гражданских прав в административном порядке согласно п. 2 ст. 11 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ) осуществляется лишь в случаях, предусмотренных законом. Согласно п. 4.2 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган уполномочен рассматривать жалобы заявителей на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством РФ торгов. При этом случаи, когда договор может быть заключен только путем проведения торгов, согласно п. 3 ст. 447 ГК РФ устанавливаются ГК РФ или ином законе.

Обязательность проведения торгов на право заключения договоров аренды в отношении муниципального имущества установлена ч. 1 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции.

На основании ч. 5 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции 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 № 67).

Организатором аукционов согласно абз. 2 п. 4 Правил № 67 является собственник имущества, от имени которого действует орган местного самоуправления, осуществляющий функции по управлению имуществом муниципального образования.

Согласно Документации об аукционе организатором аукциона является Администрация города Екатеринбурга в лице Департамента по управлению муниципальным имуществом.

Информация о проведении конкурсов или аукционов согласно п. 27 Правил № 67 размещается на официальном сайте РФ в сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством РФ. Постановлением Правительства РФ от 10.09.2012 № 909 определен адрес такого сайта - www.torgi.gov.ru.

Извещение о проведении торгов опубликовано 13.10.2020 на сайте - www.torgi.gov.ru (торги № 131020/0060765/01).

Согласно данному извещению, заявки на участие в аукционе принимаются с 14.10.2020 до 05.11.2020, дата проведения аукциона - 12.11.2020 10:00.

Согласно ч. 2 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах.

Лица, не подавшие заявки на торги, в жалобе должны указать обстоятельства, свидетельствующие о нарушении установленного порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах.

Таким образом, рассмотрение жалоб по ст. 18.1 Закона о защите конкуренции введено для защиты прав и законных интересов лиц, заинтересованных в проведении торгов и в участии в них, подтверждающих свою заинтересованность подачей заявки или

невозможностью подачи заявок ввиду пороков информационного обеспечения торгов или препятствии в подаче заявки.

Согласно Протоколу от 10.11.2020 рассмотрения заявок на участие в аукционе по Лоту № 10 на участие в торгах поступило 11 заявок – <...>, <...>, <...>, ООО «Олимп», ООО «Татсибнефтепродукт», ООО «Импульс», ООО «Вега», ООО «Эстра», <...>., ООО «Клиент-сервис», ООО «Инова».

Таким образом, <...> вправе обжаловать процедуру проведения торгов в части информационного обеспечения торгов, а также препятствий в подаче заявки.

Обжалование действий (бездействия) организатора торгов в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается не позднее десяти дней со дня размещения результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (ч. 4 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции).

На момент подачи жалобы еще не истек срок подачи заявок на участие в аукционе, т.е. жалоба <...> направлена в пределах установленного срока.

В соответствии с ч. 17 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов.

<...>. в жалобе указывает на то, что организатором торгов в проекте договора аренды указал незаконное требование, обязывающее арендаторов к заключению договоров услуг с коммунальными службами в течение короткого периода времени после подписания договора аренды. Согласно п. 3.2.12 и 3.2.12.1 арендатор обязан напрямую заключить договоры с ресурсоснабжающими организациями (договоры водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения) в течение 60 календарных дней с даты начала действия настоящего Договора, своевременно и в полном объеме оплачивать предоставленные услуги. В течение 10 рабочих дней после заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями предоставить Арендодателю копии таких договоров; напрямую заключить договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с региональным оператором в течение 30 календарных дней с начала действия настоящего Договора, своевременно и в полном объеме оплачивать предоставленные услуги. В течение 10 рабочих дней с момента заключения договора с региональным оператором предоставить Арендодателю его копию.

Как пояснил организатор торгов включение в договор аренды условий, обязывающих арендаторов заключить договоры с ресурсоснабжающими организациями и договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами, а также сроки заключения таких договоров полностью соответствуют законодательству. Нежилое помещение по адресу: г. Екатеринбург, ул. Студенческая, д. 2, расположено в многоквартирном жилом доме. Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов утверждены Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (далее – Правила № 354). Согласно п. 6 Правил № 354 поставка холодной воды, горячей воды, тепловой энергии, электрической энергии и газа в нежилое помещение в многоквартирном доме, а также отведение сточных вод осуществляются на основании договоров ресурсоснабжения, заключенных в письменной форме непосредственно с ресурсоснабжающей организацией. Управляющая организация, товарищество собственников жилья, жилищный кооператив, жилищно-строительный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив (далее - товарищество или кооператив) предоставляет ресурсоснабжающим организациям, поставляющим коммунальные ресурсы в многоквартирный дом, сведения о собственниках нежилых помещений в многоквартирном доме, а также направляет уведомления собственникам нежилых помещений в многоквартирном доме о

необходимости заключения договоров ресурсоснабжения непосредственно с ресурсоснабжающими организациями. Таким образом, с 01.01.2017 собственник нежилого помещения, а также лицо, пользующееся на ином законном основании нежилым помещением и потребляющее коммунальные услуги, обязаны напрямую заключить договоры с ресурсоснабжающими организациями.

Порядок заключения договоров на поставку коммунальных ресурсов определен следующими документами:

1) Правила холодного водоснабжения и водоотведения (утв. Постановлением Правительства РФ от 29.07.2013 № 644, далее – Правила № 644).

Согласно п. 4 Правил № 644, холодное водоснабжение и (или) водоотведение с использованием централизованных систем холодного водоснабжения и (или) водоотведения осуществляются на основании договора холодного водоснабжения, договора водоотведения или единого договора холодного водоснабжения и водоотведения. Основанием для заключения договора холодного водоснабжения, договора водоотведения или единого договора холодного водоснабжения и водоотведения в силу п. 8, п. 9 Правил № 644 является заявка абонента (потребителя), которая рассматривается организацией водопроводно-канализационного хозяйства в течение 20 дней со дня ее поступления, после чего абоненту (потребителю) направляется проект соответствующего договора.

2) Правила организации теплоснабжения в РФ (утв. Постановлением Правительства РФ от 08.08.2012 № 808 далее – Правила № 808).

Согласно п. 44 Правил № 808, в случае если в жилом доме имеется встроенное или пристроенное нежилое помещение, то заявки о заключении договора теплоснабжения подаются лицом, осуществляющим деятельность по управлению многоквартирным домом в соответствии с жилищным законодательством в отношении многоквартирного дома, за исключением нежилого помещения, а в отношении нежилого помещения - владельцем такого помещения в соответствии с настоящими Правилами, и при этом объем потребления (в ценовых зонах теплоснабжения - порядок его определения) и порядок учета поставляемых собственникам жилых и нежилых помещений тепловой энергии (мощности) и (или) теплоносителя фиксируются в договоре теплоснабжения отдельно по жилой части дома и встроенному или пристроенному нежилому помещению. Для заключения договора теплоснабжения заявитель в силу п. 35 Правил № 808 направляет теплоснабжающей организации заявку на заключение договора теплоснабжения. Теплоснабжающая организация обязана в течение 10 рабочих дней с момента получения направить заявителю 2 экземпляра пописанного проекта договора.

3) Правила недискриминационного доступа к услугам по передаче электрической энергии и оказания этих услуг (утв. Постановлением Правительства РФ от 27.12.2004 № 861 далее - Правила № 861).

В силу п. 18 Правил по передаче электрической энергии № 861 лицо, которое намерено заключить договор (далее - заявитель), согласно п. 18, п. 20 Правил № 861 направляет в сетевую организацию заявление о заключении договора. Сетевая организация в течение 30 дней с даты получения документов, предусмотренных в пункте 18 Правил, обязана их рассмотреть и направить заявителю подписанный сетевой организацией проект договора.

4) Правила обращения с твердыми коммунальными отходами (утв. Постановлением Правительства РФ от 12.11.2016 № 1156, далее – Правила № 1156).

Основанием для заключения договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами согласно п. 8(4), п. 8(8) является заявка потребителя, которая рассматривается региональным оператором в срок не превышающий 15 рабочих дней, по

истечении которых региональный оператор направляет потребителю 2 экземпляра проекта договора, подписанного со своей стороны.

Согласно п. 108 и п. 115 Правил № 67 документация об аукционе разрабатывается организатором аукциона, специализированной организацией и утверждается организатором аукциона. К документации об аукционе должен быть приложен проект договора (в случае проведения аукциона по нескольким лотам - проект договора в отношении каждого лота), который является неотъемлемой частью документации об аукционе.

Комиссия приходит к выводу о необоснованности довода жалобы.

Согласно п. 1 ст. 166 ГК РФ сделка недействительна по основаниям, установленным законом, независимо от признания ее таковой судом (ничтожная сделка). В соответствии со ст. 180 ГК РФ недействительность части сделки не влечет недействительности прочих ее частей, если можно предположить, что сделка была бы совершена и без включения недействительной ее части.

По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Арендатор обязан поддерживать имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание имущества, если иное не установлено законом или договором аренды (абз. 1 ст. 606, п. 2 ст. 616 ГК РФ).

Согласно п. 6 Правил № 354 в случае отсутствия у потребителя в нежилом помещении письменного договора ресурсоснабжения, предусматривающего поставку коммунальных ресурсов в нежилое помещение в многоквартирном доме, заключенного с ресурсоснабжающей организацией, объем коммунальных ресурсов, потребленных в таком нежилом помещении, определяется ресурсоснабжающей организацией расчетными способами, предусмотренными законодательством РФ о водоснабжении и водоотведении, электроснабжении, теплоснабжении, газоснабжении для случаев бездоговорного потребления (самовольного пользования).

В соответствии с п. 1 ст. 307.1 ГК РФ к обязательствам, возникшим из договора (договорным обязательствам), общие положения об обязательствах (настоящий подраздел) применяются, если иное не предусмотрено правилами об отдельных видах договоров, содержащимися в настоящем Кодексе и иных законах, а при отсутствии таких специальных правил - общими положениями о договоре (подраздел 2 раздела III). При этом обязательство в силу п. 3 ст. 308 ГК РФ не создает обязанностей для лиц, не участвующих в нем в качестве сторон (для третьих лиц). В случаях, предусмотренных законом, иными правовыми актами или соглашением сторон, обязательство может создавать для третьих лиц права в отношении одной или обеих сторон обязательства.

Граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена ГК РФ, законом или добровольно принятым обязательством. Договор заключается посредством направления оферты (предложения заключить договор) одной из сторон и ее акцепта (принятия предложения) другой стороной (п. 1 ст. 421, п. 2 ст. 432 ГК РФ).

Пунктом 5.5 проекта договора аренды установлено, что за невыполнение обязанностей, предусмотренных подпунктами 3.2.7, 3.2.8, 3.2.12, 3.2.13, 3.2.14, 3.2.16, 3.2.21, 3.2.22 договора, арендатор выплачивает арендодателю штраф в трехкратном размере арендной платы за месяц, в котором выявлено невыполнение обязанности.

Согласно ст. 445 ГК РФ:

В случаях, когда в соответствии с настоящим Кодексом или иными законами для стороны, которой направлена оферта (проект договора), заключение договора обязательно,

эта сторона должна направить другой стороне извещение об акцепте, либо об отказе от акцепта, либо об акцепте оферты на иных условиях (протокол разногласий к проекту договора) в течение 30 дней со дня получения оферты. Сторона, направившая оферту и получившая от стороны, для которой заключение договора обязательно, извещение о ее акцепте на иных условиях (протокол разногласий к проекту договора), вправе передать разногласия, возникшие при заключении договора, на рассмотрение суда в течение 30 дней со дня получения такого извещения либо истечения срока для акцепта (п. 1).

В случаях, когда в соответствии с настоящим Кодексом или иными законами заключение договора обязательно для стороны, направившей оферту (проект договора), и ей в течение 30 дней будет направлен протокол разногласий к проекту договора, эта сторона обязана в течение 30 дней со дня получения протокола разногласий известить другую сторону о принятии договора в ее редакции либо об отклонении протокола разногласий. При отклонении протокола разногласий либо неполучении извещения о результатах его рассмотрения в указанный срок сторона, направившая протокол разногласий, вправе передать разногласия, возникшие при заключении договора, на рассмотрение суда (п. 2).

Правила о сроках, предусмотренные [пунктами 1 и 2](#) настоящей статьи, применяются, если другие сроки не установлены законом, иными правовыми актами или не согласованы сторонами (п. 3).

Если сторона, для которой в соответствии с настоящим Кодексом или иными законами заключение договора обязательно, уклоняется от его заключения, другая сторона вправе [обратиться в суд](#) с требованием о понуждении заключить договор. В этом случае договор считается заключенным на условиях, указанных в решении суда, с момента вступления в законную силу соответствующего решения суда (п. 4).

Таким образом, условие договора, вменяющее арендатору в обязанность заключить в установленный арендодателем срок в письменной форме договор ресурсоснабжения, противной стороной которого арендодатель не является, без встречной обязанности арендодателя перед арендатором обеспечить заключение со стороны ресурсоснабжающей организации такого договора в установленный арендодателем срок и соответствующей ответственности арендодателя перед арендатором за такое необеспечение, является ничтожным.

В соответствии с ч. 20 ст. 18.1 и п. 3.1 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной.

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Жалобу <...> признать необоснованной.
2. В обжалуемых действиях (бездействии) организатора торгов в лице Администрации города Екатеринбурга в рамках деятельности Департамента по управлению муниципальным имуществом нарушений не выявлено.

Председатель комиссии <...>

Члены комиссии: <...>

<...>

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в Арбитражный суд Свердловской области.