



**АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ЧЕЛЯБОЛКОММУНЭНЕРГО»**

454084, г. Челябинск, ул. Кожаводская, 2<sup>а</sup>, каб. 62, тел. (351) 791-05-09, факс. (351) 791-04-46,  
E-mail: info@choko.ru, Web: www.choko.ru  
ИНН 7447019075, КПП 744701001, ОКПО 03220127, ОГРН 1027402334486

№ 10. 2022 г. № 10/1722 от 02.09.2022 г.  
На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_  
Челябинское УФАС  
В Управление Федеральной антимонопольной  
службы по Челябинской области  
454091, г. Челябинск, пр. Ленина, д.59



Заявление

В соответствии с Постановлением Администрации МО «Кидышевское сельское поселение» Уйского района Челябинской области от 31.08.2022г. №32 была утверждена Конкурсная документация на право заключения договора аренды движимого имущества - блочно-модульной котельной мощностью 1,1 МВт с оборудованием, расположенного по адресу: Челябинская область, Уйский район, с. Кидыш, ул. Труда, д. 22А, в пределах земельного участка с кадастровым номером 74:22:5401002-274, в соответствии с которой 31.08.2022г. на официальном сайте Торги.гов.ру был объявлен открытый конкурс.

Извещение о проведении торгов № 310822/15454969/01 опубликовано на сайте 01.09.2022г. Организатором конкурса и арендодателем муниципального имущества указано Муниципальное образование «Кидышевское сельское поселение» в лице главы Михайлова Сергея Николаевича.

Предметом конкурса указывался объект теплоснабжения: движимое имущество - блочно-модульная котельная мощностью 1,1 МВт с оборудованием, расположенный по адресу: Челябинская область, Уйский район, с. Кидыш, ул. Труда, д. 22А, в пределах земельного участка с кадастровым номером 74:22:5401002-274.

В соответствии с п. 1.9. Конкурсной документации, а также Извещением о проведении торгов были установлены следующие сроки представления заявок на участие в конкурсе и их рассмотрение:

- Заявки на участие в конкурсе подаются: с 09-00 часов (время местное) 01.09.2022 г. до 10-00 часов 05.10.2022 г. (время местное).
- Процедура вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе: 05.10.2022 г. в 11 час. 30 мин. (время местное)
- Рассмотрение заявок: 05.10.2022 г. с 14-00 часов (время местное) до 15-00 часов (время местное).
- Оценка заявок на участие в конкурсе: 05.10.2022 г. с 15-00 часов (время местное) до 16-00 часов (время местное).
- Подведение итогов конкурса: 08.10.2022 года в 11-30 часов (время местное).

Полагаем, что состоявшийся Конкурс на право заключения договора аренды муниципального имущества проведен с нарушением действующего законодательства, в силу следующих причин:

- 1) В соответствии с п. 4.1. Конкурсной документации, с момента публикации извещения любое заинтересованное лицо вправе направить в письменной форме, в том числе в форме электронного документа, организатору конкурса запрос о разъяснении положений конкурсной документации. В течение двух рабочих дней с даты поступления указанного запроса организатор

конкурса обязан направить в письменной форме или в форме электронного документа разъяснения положений конкурсной документации, если указанный запрос поступил к нему не позднее чем за три рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе.

Письмом №10/1722 от 02.09.2022г. АО «Челябокоммуэнерго» обращалось в адрес МО «Кидышевское сельское поселение» с запросом относительно предмета торгов:

- в виду несоответствия адресных ориентиров, указанных Организатором торгов: Челябинская область, Уйский район, с. Кидыш, ул. Труда, д. 22А, и фактического местоположения котельной и ее почтового адреса: Челябинская область, Уйский район, с. Кидыш, ул. Ленина, строение 7В,

- в виду несоответствия объекта теплоснабжения: Организатором торгов в предмете конкурса указано движимое имущество - блочно-модульная котельная мощностью 1,1 МВт с оборудованием, в то время как в составе Конкурсной документации была приложена рыночная оценка в отношении модульной блочной котельной мощностью 1,1 МВт с подводящими сетями теплоснабжения.

В соответствии с п. 48 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 10.02.2010г. №67 (далее - Правила), а также пунктом 4.2. Конкурсной документации, в течение одного дня с даты направления разъяснения положений конкурсной документации по запросу заинтересованного лица такое разъяснение должно быть размещено организатором конкурса или специализированной организацией на официальном сайте торгов с указанием предмета запроса, но без указания заинтересованного лица, от которого поступил запрос. Разъяснение положений конкурсной документации не должно изменять ее суть.

06.09.2022г. АО «Челябокоммуэнерго» был получен Ответ на разъяснения от Администрации МО «Кидышевское сельское поселение».

Однако, в нарушение п. 4.2. Конкурсной документации, а также п. 48 Правил, такое разъяснение с указанием предмета запроса не было размещено Организатором конкурса на официальном сайте «Торги.гов.ру».

09.09.2022г. Организатором торгов на официальном сайте «Торги.гов.ру» внесены изменения в Извещение о проведении торгов № 310822/15454969/01. Размещена новая редакция конкурсной документации.

Предмет договора аренды в соответствии со статьей 607 Гражданского кодекса РФ является существенным условием договора.

Согласно ч. 3 ст. 607 Гражданского кодекса РФ, в договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

Адрес объекта является одной из идентифицирующих характеристик предмета аренды.

В соответствии с пунктом 49 Правил и пунктом 5.1. Конкурсной документации, Организатор конкурса по собственной инициативе или в соответствии с запросом заинтересованного лица вправе принять решение о внесении изменений в конкурсную документацию не позднее чем за пять дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе. Изменение предмета конкурса не допускается.

Фактически размещен на официальном сайте «Торги.гов.ру» новую редакцию Конкурсной документации (ред. от 09.09.2022г.), в части изменения адреса объекта теплоснабжения. Организатор торгов в нарушение п. 49 Правил изменил предмет конкурса.

\*\*\*



АО «Челябкоммунэнерго» приняло участие в открытом конкурсе на право заключения договора аренды в отношении объекта теплоснабжения: движимого имущества - блочно-модульной котельной мощностью 1,1 МВт с оборудованием, расположенного по адресу: Челябинская область, Уйский район, с. Кыдлы, ул. Ленина, строение 7В, в пределах земельного участка с кадастровым номером 74:22:5401002:274, подав заявку № 10/1769 от 08.09.2022г. на участие с пакетом прилагаемых документов, о чем 20.02.2022г. сделана регистрационная отметка Организатором конкурса.

05.10.2022г. Конкурсной комиссией подписан Протокол вскрытия конвертов с заявками на участие в открытом конкурсе на право заключения договора аренды в отношении недвижимого имущества - блочно-модульной котельной мощностью 1,1 МВт с оборудованием, расположенного по адресу: Челябинская область, Уйский район, с. Кыдлы, ул. Ленина, строение 7В, на земельном участке с кадастровым номером 74:22:5401002:274, а также Протокол рассмотрения и оценки заявок на участие в открытом конкурсе по извещению № № 310822/15454969/01.

2) Указанные протоколы 06.10.2022г. размещены Организатором торгов на официальном сайте «Торги.гов.ру» во вкладке «Документы», где размещаются основные документы по проводимой процедуре торгов, что вводит в заблуждение участников конкурса, поскольку данные протоколы, как и итоговый протокол торгов должны быть размещены на официальном сайте «Торги.гов.ру» во вкладке «Протоколы».

3) В наименовании Протоколов указано на заключение договора аренды недвижимого имущества - блочно-модульной котельной мощностью 1,1 МВт с оборудованием, расположенной по адресу: Челябинская область, Уйский район, с. Кыдлы, ул. Ленина, строение 7В, на земельном участке с кадастровым номером 74:22:5401002:274, в то время как предметом торгов в соответствии с п. 1.2. Конкурсной документации (в ред. от 09.09.2022г.) и Извещением о проведении торгов №310822/15454969/01 является движимое имущество.

Статус объекта недвижимого имущества в Конкурсной документации не подтвержден. Отсутствуют документы о постановке блочно-модульной котельной мощностью 1,1 МВт с оборудованием, расположенной по адресу: Челябинская область, Уйский район, с. Кыдлы, ул. Ленина, строение 7В, на государственный кадастровый учет в Государственный кадастр недвижимости.

4) Протокол рассмотрения и оценки заявок на участие в открытом конкурсе на право заключения договора аренды от 05.10.2022г., а именно Приложение №1 к Протоколу, не содержит исходных данных и расчет критериев для сопоставления конкурсных предложений участников:

- АО «Челябкоммунэнерго», 454084, г. Челябинск, ул. Кожзаводская, д. 2А, каб. 62;  
- ООО «Модуль+», Челябинская область, Еманжельинский район, п. Зауральский, 3-й квартал, дом 3, кв. 54;

- ООО «УралТеплоАвтоматика» г. Челябинск, ул. Сони Кривой, д. 49А-109,  
в результате рассмотрения которых, Организатором торгов указаны итоговые оценки заявок, что лишает участников торгов возможности проверить правильность расчетов и оценки поданных предложений.

5) В соответствии с подпунктом 10 пункта 40 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 10.02.2010г. №67 (далее - Правила), конкурсная документация, помимо информации и сведений, содержащихся в извещении о проведении конкурса, должна содержать критерии оценки заявок на участие в конкурсе, устанавливаемые в соответствии с пунктами 77, 77.1 Правил.

Пунктом 77 правил определено, 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, а также объектов теплоснабжения, водоснабжения и (или) водоотведения) и иным критериям, указанным в конкурсной документации.

Пунктом 77.1. Правил, установлено, что при проведении конкурса на право заключения договора аренды в отношении объектов теплоснабжения, водоснабжения и (или) водоотведения критерии конкурса формируются в соответствии со статьей 28.1 Федерального закона о теплоснабжении и статьей 41.1 Федерального закона о водоснабжении и водоотведении. Параметры критериев конкурса, предусмотренные пунктом 78 настоящих Правил, не устанавливаются.

В соответствии с ч. 11 ст. 28.1. Закона о теплоснабжении 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.

Пунктами 1.4., 13.5. Конкурсной документации установлены следующие конкурсные условия (критерии) и критерии оценки и сопоставления заявок на участие в Конкурсе:

1. Цена договора, с параметром критерия на увеличение и коэффициентом значимости 0,5.

2. Выполнение за счет собственных средств Арендатора работ по капитальному и текущему ремонту арендуемого имущества сверх годовой арендной платы на 20 %, с параметром критерия на увеличение и коэффициентом значимости 0,3.

3. Допустимая продолжительность перерыва предоставления коммунальных услуг, с параметром критерия на уменьшение и коэффициентом значимости 0,2.

Таким образом, действия Главы Администрации МО «Кидышевское сельское поселение» по утверждению Конкурсной документации, содержащей критерии оценки и сопоставления заявок на участие в Конкурсе, не соответствующие действующему законодательству, является нарушением подпункта 10 пункта 40, пункта 77.1., пункта 81 Правил и части 11 статьи 28.1. Закона о теплоснабжении.

6) В соответствии с пунктом 83.1. 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, утвержденных Приказом ФАС России от 10.02.2010г. №67, оценка заявок на участие в конкурсе на право заключения договора аренды в отношении объектов теплоснабжения осуществляется посредством расчета дисконтированной выручки для каждого участника конкурса в соответствии со ст. 28.1. Федерального закона «О теплоснабжении».

Согласно части 18 ст. 28.1. Закона о теплоснабжении, дисконтированная выручка участника конкурса равна сумме следующих величин, рассчитанных в ценах первого года действия договора аренды с применением коэффициента дисконтирования (далее - дисконтирование величин):

1) необходимая валовая выручка от поставок товаров, оказания услуг по регулируемым ценам (тарифам) в сфере теплоснабжения на каждый год срока действия такого договора аренды;

2) 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 на каждый год срока действия такого договора аренды;

3) расходы арендатора, которые подлежат возмещению арендатору в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации в сфере теплоснабжения, но не будут ему возмещены на день окончания срока действия договора аренды, при условии согласования таких расходов с органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации в области государственного регулирования цен (тарифов) в порядке, установленном Правительством



10. размер задатка, сумму, на которую победителем конкурса должна быть предоставлена банковская гарантия, обеспечивающая исполнение обязательств арендатора перед арендодателем по договору аренды, а также обязательства арендатора перед арендодателем по договору аренды, подлежащее исполнению которых обеспечивается указанной банковской гарантией (за исключением обязательств, предусмотренных пунктами 5 - 7 части 1 статьи 28.3 настоящего Федерального закона);

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 годовых 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. В случае, если указанная в настоящем пункте годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность содержится в государственном информационном ресурсе бухгалтерской (финансовой) отчетности, предусмотренном статьей 18 Федерального закона от 6 декабря 2011 года N 402-ФЗ "О бухгалтерском учете", в конкурсную документацию включаются копии такой отчетности;

14. требования к указанным в части 23 настоящей статьи договорам поставки электрической энергии, договорам поставки газа, а также к банковским гарантиям, предоставляемым в качестве обеспечения исполнения обязательств по оплате по указанным договорам, в том числе суммы, на которые должны быть выданы банковские гарантии, и срок их действия.

В конкурсной документации, утвержденной Главой Администрации МО «Кидышевское сельское поселение», указанные условия отсутствуют, за исключением размера арендной платы, тем самым нарушаются пункты 40.1. Правил, пункты 1-8, 10, 11-14 ч.7 ст. 28.1. Закона о теплоснабжении.

8) В соответствии с пунктом 8 статьи 448 Гражданского кодекса 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.

Согласно пункту 3.5. Проекта договора аренды объекта теплоснабжения, являющегося неотъемлемой частью Конкурсной документации (Приложение №7), размер арендной платы может быть изменен соглашением сторон, но не чаще 1 раза в год.

В соответствии с п. 1 ст. 654 Гражданского кодекса РФ, условие о размере арендной платы является существенным для договоров аренды здания или сооружения.

Тем самым, действия Главы Администрации МО «Кидышевское сельское поселение» по утверждению Конкурсной документации, неотъемлемой частью которой является проект договора аренды объекта теплоснабжения, устанавливающий возможность изменения арендной платы, могут повлиять на условия договора, имеющие существенное значение для определения цены на торгах, и не соответствуют пункту 8 статьи 448 ГК РФ.

В соответствии с ч. 1 ст. 18.1. ФЗ «О защите конкуренции», антимонопольный орган вправе рассматривать жалобы (заявления) на действия (бездействия) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, на любой стадии их проведения.

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 (бездействия) 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 (бездействия) 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.

Учитывая изложенное, в связи с нарушением установленного Приказом ФАС России от 10.02.2010г. №67 обязательного порядка организации и проведения торгов (пункты 40,40.1,47, 77,77.1, 81, 83.1 Правил), нарушением положений ст. 28.1. ФЗ «О теплоснабжении», руководствуясь ст. 18.1. ФЗ «О защите конкуренции», просим признать состоявшийся конкурс на право заключения договора аренды движимого имущества - блочно-модульной котельной мощностью 1,1 МВт с оборудованием, расположенного по адресу: Челябинская область, Уйский район, с. Кидыш, ул. Ленина, строение 7В, в пределах земельного участка с кадастровым номером 74-22-5401002-274, по Извещению №310822/15454969/01, незаконным и подлежащим отмене.

Приложение:

1) копия Постановления Администрации МО «Кидышевское сельское поселение» Уйского района Челябинской области от 31.08.2022г. №32 - 1л.

2) Извещение о проведении торгов №310822/15454969/01 (с официального сайта «Торги.гов.ру») - 2л.

3) Документация о проведении конкурса на право заключения договора аренды (с официального сайта «Торги.гов.ру»), ред. от 31.08.2022г. - 18л.

4) Копия отчета об оценке (с официального сайта «Торги.гов.ру»), ред. от 31.08.2022г.

5) Копия запроса АО «Челябоблкоммуэнергo» от 02.09.2022г. - 2л.

6) Копия Ответа на разъяснения Администрации Кидышевского сельского поселения - 2л.

7) Копия извещения о проведении торгов №310822/15454969/01 (с официального сайта «Торги.гов.ру») в связи с изменениями от 09.09.2022г. - 2л.

8) Документация о проведении конкурса на право заключения договора аренды (с официального сайта «Торги.гов.ру»), изм. ред. от 09.09.2022г. - 18л.

9) Копия отчета об оценке (с официального сайта «Торги.гов.ру»), изм. ред. от 09.09.2022г. - 20л.

10) Копия письма ЧПО от 26.07.2022г. о рыночной оценке имущества (с официального сайта «Торги.гов.ру») - 2л.

11) Копия заявки АО «Челябоблкоммуэнергo» от 08.09.2022г. - 36л.

12) Копия протокола вскрытия конвертов с заявками на участие в открытом конкурсе от 05.10.2022г. (с официального сайта «Торги.гов.ру») - 1л.

13) Копия Протокола рассмотрения и оценки заявок на участие в открытом конкурсе от 05.10.2022г. (с официального сайта «Торги.гов.ру») - 1л.

14) Копия Протокола подведения итогов в открытом конкурсе от 08.10.2022г. (с официального сайта «Торги.гов.ру») - 1л.

Генеральный директор  
АО «Челябоблкоммуэнергo»