Администрация Еманжелинского городского поселения

ул. Чайковского, 8,

г. Еманжелинск, 456580

Прокуратура г. Еманжелинска

ул. Школенко, 33, г. Еманжелинск, 456580

ООО «Уралсервис»

ул. Вахрушева, 1,

г. Еманжелинск, 456580

**РЕШЕНИЕ**

**по делу № 15 -07/13 о нарушении антимонопольного законодательства**

Резолютивная часть решения оглашена «15» мая 2013 года

В полном объеме решение изготовлено «14» июня 2013 года

г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия) в составе:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Председателя  Комиссии: | Сапрыкиной Н.В. | - | заместителя руководителя Челябинского УФАС России; |
| Членов Комиссии: | Соболевской Т.М. | - | начальника отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России; |
|  | Подивиловой Ю.В. | - | специалиста-эксперта отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России, |

рассмотрев дело № 15-07/13 по признакам нарушения Администрацией Еманжелинского городского поселения части 1, части 2 статьи 17 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

**УСТАНОВИЛА:**

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее – Челябинское УФАС России) из Прокуратуры г. Еманжелинска Челябинской области ( далее – Заявитель) поступили материалы, указывающие на наличие признаков нарушения антимонопольного законодательства Администрацией Еманжелинского городского поселения при проведении открытого конкурса (извещение № 190612/0179922/03) на право заключения договора аренды на объекты теплоснабжения, расположенные на территории Еманжелинского городского поселения ( далее – Конкурс, торги).

По мнению Заявителя Конкурс на право заключение договора аренды на объекты теплоснабжения, расположенные на территории Еманжелинского городского поселения, Администрацией Еманжелинского городского поселения ( далее – Администрация) проведен с нарушением 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), в том числе пункта 38 Правил ввиду включения в состав одного лота семи котельных, расположенных на территории Еманжелинского городского поселения, которые технологически не связаны между собой, что привело к ограничению количества участников Конкурса. Кроме того, Администрацией установлено условие о внесении арендной платы единовременным платежом за 15 ( пятнадцать) лет, в связи с чем начальная ( минимальная) цена договора составила 4 706 955 ( четыре миллиона семьсот шесть тысяч девятьсот пятьдесят пять) рублей, что также могло привести к ограничению количества участников Конкурса.

Прокуратурой г. Еманжелинска представлены объяснения от 20.12.2012 начальника отдела по управлению имуществом администрации Еманжелинского городского поселения, согласно которым при реконструкции котельной № 40 у Администрации образовался долг перед ООО «Тепловые системы» в размере 10 902 701, 04 ( десять миллионов девятьсот две тысячи семьсот один рубль 4 копейки) рублей. ООО «Тепловые системы» уступило право требования долга ООО «Уралсервис», которое осуществило плату по договору аренды объектов теплоснабжения № 81 от 01.08.2012 в размере 4 004 237, 29 рублей и договору аренды земельных участков № 116 от 27.08.2012 в размере 6 665 313,97 рублей.

Администрацией представлены документы и письменные пояснения ( вх. № 2979 от 05.03.2013, № 2680 от 15.03.2013, № 4001 от 12.04.2013, № 5038 от 08.05.2013) и на заседании Комиссии отмечено следующее.

Установленные условия конкурса на право заключения договора аренды на объекты теплоснабжения, расположенные на территории Еманжелинского городского поселения, обусловлены возникшей задолженностью по муниципальному контракту № 290 от 26.09.2008 реконструкции котельной № 40.

01.06.2012 Арбитражным судом Челябинской области вынесено решение о взыскании с Администрации в пользу ООО «Тепловые системы» г. Челябинск задолженности в размере 11 055 290, 16 рублей и процентов за пользование чужими денежными средствами в размере 289 452,34 рубля.

В целях исполнения указанного решения Арбитражного суда Администрацией принято решение о проведении Конкурса на право заключения договора аренды объектов теплоснабжения, расположенных на территории Еманжелинского городского поселения, и установлении условия о внесении арендной платы по договору единовременным платежом, что соответствует статье 614 ГК РФ согласно которой порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды, которая устанавливается за все арендуемое имущество в целом или отдельно по каждой из его составных частей в виде определенных в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно.

Порядок оформления заявки на участие в Конкурсе установлен в разделе 4 Конкурсной документации, определяющий порядок вскрытия конвертов с заявками, из смысла которого следует, что заявки на участие в Конкурсе подаются в запечатанных конвертах.

Согласно пункту 3 Правил заключение договоров путем проведения торгов в форме конкурса возможно исключительно в отношении видов имущества, перечень которых утверждает федеральный антимонопольный орган.

Согласно данному перечню системы коммунальной инфраструктуры и иные объекты коммунального хозяйства, в том числе объекты водо-, тепло-, газо- и энергоснабжения, водоотведения, очистки сточных вод могут быть предоставлены по итогам конкурса. На основании указанной нормы Администрацией принято решение о проведении торгов в форме конкурса.

Единственным критерием определения победителя Конкурса установлен размер арендной платы, что не противоречит действующему законодательству.

Согласно пункту 31 Правил извещение должно содержать место расположения, описание и технические характеристики 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.

Поскольку пунктом 31 Правил не определено, что здания, строения и сооружения предоставляются одновременно с земельным участком и объектом Конкурса являлись котельные, в извещении о проведения Конкурса отсутствуют сведения о порядке и условиях использования земельных участков, на которых расположены объекты теплоснабжения.

Подпунктом 5 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса РФ установлено единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно с которым все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

В пункте 3.4.11 проекта договора аренды объектов теплоснабжения (Приложение № 4 Конкурсной документации) указано, что арендатор обязан заключить договоров аренды на земельные участки, на которых расположены объекты недвижимого имущества.

Порядок предоставления гражданам и юридическим лицам земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Еманжелинского городского поселения определен разделом 2 решения Совета депутатов Еманжелинского городского поселения от 29.04.2011 № 86.

При разработке конкурсной документации запрещается включение в состав одного лота технологически и функционально не связанного государственного или муниципального имущества, в частности, включение в состав одного лота государственного или муниципального имущества, предназначенного для электроснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, а также водоснабжения и водоотведения.

Администрацией при проведении Конкурса включено в один лот имущество, исключительно предназначенное для теплоснабжения.

В целях подтверждения технологической, функциональной и структурной связи между котельными Администрацией было получено заключение № 012-51-00 о технологической и функциональной связи семи котельных, расположенных на территории Еманжелинского городского поселения. Указанное заключение выдано «Энергостальпроект-Газ» на основании свидетельства о допуске к определенному виду работ, оказывающие влияние на безопасность объектов капитального строительства, от 10.03.2011.

Согласно заключению № 012-51-00 ООО «Энергостальпроект-Газ» котельные, являющиеся предметом лота № 1, функционально взаимодействуют между собой.

Кроме того, технологическую связь семи котельных, являющихся предметом лота № 1, подтверждает схема теплоснабжения, которая определяет фактическое расположение котельных и теплотрасс с пометкой взаимных точек присоединения. Указанная схема утверждена Главой Еманжелинского городского поселения, инженером МП «Горводоканал», инженером ООО «Энергостальпроект-Газ».

В каждой из семи котельных используется технология переработки газового топлива для выработки тепловой энергии с целью обеспечения горячего водоснабжения и отопления многоквартирных домов.

На момент проведения Конкурса сети теплоснабжения поставлены на учет как бесхозное имущество и оформлены в собственность муниципального образования 18.01.2013.

По итогам Конкурса на право заключения договора аренды объектов теплоснабжения заключен договор аренды от 01.08.2012 № 81 с ООО «Уралсервис» в связи, с чем на основании Распоряжения Администрации Еманжелинского городского поселения от 17.09.2012 № 121-р «О возложении функций по водоснабжению и водоотведению, теплоснабжению» функция по обеспечению населения коммунальными услугами теплоснабжения и горячего водоснабжения возложена на ООО «Уралсервис».

Сети теплоснабжения, расположенные на территории Еманжелинского городского поселения, обеспечивающие работу котельных, Администрацией в эксплуатацию хозяйствующим субъектам не передавались.

*Изучив материалы дела, заслушав доводы и объяснения сторон, Комиссия пришла к следующим выводам.*

Согласно пункту 38 Правил при разработке конкурсной документации запрещается включение в состав одного лота технологически и функционально не связанного государственного или муниципального имущества, в частности, включение в состав одного лота государственного или муниципального имущества, предназначенного для электроснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, а также водоснабжения и водоотведения.

Таким образом, организатором торгов необходимо установить технологическую и функциональную связь муниципального имущества включаемого в состав одного лота, чтобы не допустить ограничения круга возможных участников, поскольку объединение в один лот объектов недвижимости, технологически и функционально не связанных между собой, лишает лицо, заинтересованного в приобретении права аренды муниципального имущества в количестве меньшем чем объединено в укрупненном лоте, возможности реализовать такое право, навязывая ему приобретение всех объектов.

Распоряжением Администрации Еманжелинского городского поселения от 18.06.2012 № 79-р «О передаче муниципального имущества» принято решение о передаче в аренду посредством открытого конкурса ( далее – Конкурс) на право заключения договора аренды муниципального имущества:

1) здание котельной № 16, общей площадью 620,7 кв. м, с оборудованием, расположенное по адресу: город Еманжелинск, улица Шахтера, д. 32;

2) здание котельной № 26, общей площадью 447,1 кв. м, с оборудованием, расположенное по адресу: город Еманжелинск, улица Энгельса, д. 10А;

3) нежилое здание котельной БКГ-3,75 в составе: здание котельной площадью 158,5 кв. м, трансформаторная подстанция 48,7 кв. метров, жижесборник объемом 54 куб. м., резервуар объемом 50 куб. метров, резервуар объемом 2 куб. метра, резервуар объемом 2 куб. метра, дымовая труба высотой 31,82 метра, отстойник площадью 1,4 кв. метр, ворота длинной 5,79 метров, ограждение длинной 196,88 метров, с оборудованием, расположенное по адресу: город Еманжелинск, улица Больничная, д. 31

4) здание котельной № 40, площадью 1361,6 кв. метров, с оборудованием, расположенное по адресу: город Еманжелинск, улица 8 Марта, д. 49А;

5) здание котельной № 52, общей площадью 1003,3 кв. метров, с оборудованием, расположенное по адресу: город Еманжелинск, улица Гайдара, д. 12;

6) здание котельной № 15, общей площадью 183,7 кв. метров, с оборудованием, расположенное по адресу: город Еманжелинск, переулок Заводской, д. 4а;

7) нежилое здание-котельная с инженерными коммуникациями, общей площадью 37,1 кв. метр, с оборудованием, расположенное по адресу: город Еманжелинск, улица Гастелло, д. 38А ( далее - объекты теплоснабжения).

19 июня 2012 организатором конкурса – Администрацией на официальном сайте торгов размещены извещение о проведении Конкурса ( № 190612/0179922/03) и Конкурсная документация, согласно которым предметом торгов является право заключения договора аренды семи котельных единым лотом.

Как следует из представленных Прокуратурой г. Еманжелинска материалов, семь котельных, указанных в извещении о проведении торгов, имеют свидетельства о государственной регистрации права собственности, каждой из которых присвоен индивидуальный кадастровый и инвентарный номер.

Также имеют свидетельства о государственной регистрации права собственности теплотрассы, расположенные по направлению:

- на юго-восток от ориентира – нежилое здание котельной № 16 ( далее – теплотрасса к котельной № 16);

- на юго-восток от ориентира – нежилое здание котельной № 26 ( далее – теплотрасса к котельной № 26);

- на северо-запад от ориентира – нежилое здание котельной г. Еманжелинск, ул. Больничная, 31 ( далее – теплотрасса к котельной);

- на юго-восток от ориентира – нежилое здание котельной № 40 ( далее – теплотрасса к котельной № 40);

- на северо-восток от ориентира – нежилое здание котельной № 52 ( далее – теплотрасса к котельной № 52);

- на юго-запад от ориентира – нежилое здание котельной № 15 ( далее – теплотрасса к котельной № 15).

Представленная Администрацией схема теплотрасс и семи котельных, утвержденная Главой Еманжелинского городского поселения, инженером МП «Горводоканал», инженером ООО «Энергостальпроект-Газ», определяет фактическое расположение котельных и теплотрасс, а также точки присоединения каждой теплотрассы к соответствующей котельной. Вместе с тем указанная схема не свидетельствует о наличии взаимных точек присоединения каждой из семи котельных друг с другом.

Довод Администрации о наличии точек присоединения семи котельных через тепловые сети не может быть принят во внимание, поскольку указанные тепловые сети не являлись объектом Конкурса, соответственно, котельные не могли иметь взаимных точек присоединения. Кроме того, каждая из теплотрасс имеет самостоятельные точки присоединения с одной из соседних теплотрасс, в результате чего, например, теплотрасса к котельной № 16 не имеет самостоятельных точек присоединения к теплотрассе к котельной № 15.

Документов, подтверждающих, что семь котельных, являющихся объектом одного лота, имеют взаимные точки присоединения между собой и участвуют в единой технологической системе теплоснабжения в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 13.02.2006 № 83, Администрацией не представлено.

Документов, подтверждающих отсутствие возможности автономной эксплуатации каждой из семи котельных, невозможности самостоятельного функционирования объектов теплоснабжения в случае выхода из строя (аварийной ситуации) одной из семи котельной, Администрацией не представлено.

Указанное Администрацией Заключение № 012-51-00 не может быть принято во внимание, поскольку предметом обследования по данному заключению являлось изучение схемы внешних теплопроводов, связывающих котельные между собой, и структура взаимосвязи котельных на предмет взаимозаменяемости, по результатам которого установлена связь закольцованных тепловых сетей, позволяющая во время устранения аварийных ситуации осуществлять взаимозаменяемость котельных.

Таким образом, при проведении Конкурса Администрацией не установлена технологическая и функциональная связь семи котельных, поскольку из материалов рассматриваемого дела следует, что каждая из семи котельных технологически самостоятельна, функционирует самостоятельно и технологически не связана с иными котельными.

В результате объединения в один лот семи котельных, расположенных на территории Еманжелинского городского поселения, передаваемых по результатам торгов, начальная ( минимальная) цена Конкурса составила 4 706 955 ( четыре миллиона семьсот шесть тысяч девятьсот пятьдесят пять) рублей.

Принятие решение об объединении в один лот технологически и функционально не связанного муниципального имущества приводит или может привести к сокращению количества участников торгов, так как установление данного требования создает необоснованные препятствия претендентам на участие в торгах, поскольку аренда семи котельных требует значительных финансовых затрат, в том числе в части оплаты арендной платы за пользование объектами теплоснабжения (4 706 955 рублей) и арендной платы по договору аренды земельных участков, на которых расположенные данные объекты теплоснабжения, что может повлиять на принятие потенциальным претендентом решения об отказе участвовать в торгах.

Действия Администрации по включению в один лот семи котельных могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции ввиду сокращения количества участников торгов по причине принятия потенциальным претендентом решения об отказе участвовать в торгах, что противоречит пункту 38 Правил и части 2 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

2. Проектом договора аренды объектов теплоснабжения, расположенных на территории Еманжелинского городского поселения, который в соответствии с пунктом 41 Правил является неотъемлемой частью конкурсной документации, установлено условие о том, что размер арендной платы вносится единовременным платежом ( размер арендной платы за 15 лет действия договора аренды) ( пункт 5.1 проекта договора).

Согласно Протоколу № 1 вскрытия конвертов с заявками на участие в открытом конкурсе от 20.07.2012 на участие в Конкурсе была подана одна заявка ООО «Уралсервис» и открытый конкурс признан несостоявшимся.

Администрацией с ООО «Уралсервис» заключен договор аренды № 81 объектов теплоснабжения, расположенных на территории Еманжелинского городского поселения от 01.08.2012 ( далее – договор аренды объектов теплоснабжения № 81 от 01.08.2012) сроком действия 15 лет ( с 01.08.2012 по 01.08.2027).

Согласно пункту 5.1 договора аренды объектов теплоснабжения № 81 от 01.08.2012 стороны установили, что размер арендной платы вносится единовременным платежом ( размер арендной платы за 15 лет действия договора аренды) и составляет 4 004 237, 29 ( четыре миллиона четыре тысячи двести тридцать семь рублей двадцать девять копеек) рублей без учета НДС 18%, НДС составляет 720 762,71 ( семьсот двадцать тысяч семьсот шестьдесят два рубля семьдесят одна копейка) рублей. Арендная плата по договору аренды вносится арендатором в течении 30 дней с момента заключения договора аренды и не может быть пересмотрена сторонами в сторону уменьшения.

25 августа 2012 года Администрацией Еманжелинского городского поселения с ООО «Уралсервис» подписан Акт зачета взаимных требований, согласно которому произведен взаимозачет требований по договору аренды объектов теплоснабжения № 81 от 01.08.2012 и договору цессии № 235/12-ТС от 29.06.2012 на сумму 4 004 237, 29 рублей.

Согласно части 2 статьи 17 Закона о защите конкуренции при проведении торгов, если организаторами или заказчиками торгов являются федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, государственные внебюджетные фонды, а также при проведении торгов на размещение заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных или муниципальных нужд запрещается не предусмотренное федеральными законами или иными нормативными правовыми актами ограничение доступа к участию в торгах.

Согласно подпункту 16 пункта 40 Правил при заключении и исполнении договора изменение условий договора, указанных в конкурсной документации, по соглашению сторон и в одностороннем порядке не допускается.

Таким образом, условия публичного договора определяются организатором торгов ( а не сторонами) и такие условия рассматриваются, в том числе как условия участия в торгах, поскольку проект договора аренды является неотъемлемой частью конкурсной документации ( пункт 41 Правил).

С учетом изложенного, не может быть принят во внимание довод Администрации о включении указанного условия в договор аренды в порядке статьи 614 ГК РФ.

Кроме того, пунктами 4.5, 4.6 Положения об аренде муниципального имущества Еманжелинского городского поселения, утвержденного Решением Совета депутатов Еманжелинского городского поселения от 27.01.2006 № 78, установлены требования, согласно которым договор аренды имущества Еманжелинского городского поселения заключается на срок не более одного года и в порядке продления может быть увеличен на срок до пяти лет.

Установление условия о внесении арендной платы единовременным платежом за 15 лет действия договора, срок которого превышает максимально предусмотренный Решением Совета депутатов Еманжелинского городского поселения от 27.01.2006 № 78 срок предоставления в пользование муниципального имущества, ограничивает хозяйствующим субъектам доступ к участию в торгах ввиду отсутствия возможности оплатить начальную (минимальную) цену договора аренды объектов теплоснабжения, установленную организатором торгов в размере 4 706 955 ( четыре миллиона семьсот шесть тысяч девятьсот пятьдесят пять) рублей, и арендные платежи по договору аренды земельным участков, подлежащему заключению в соответствии с условиями конкурсной документации.

Помимо этого, из представленных в материалы дела документов следует, что оплата по договорам аренды объектов теплоснабжения № 81 от 01.08.2012 в размере 4 004 237, 29 рублей, аренды земельных участков № 116 от 27.08.2012 в размере 6 665 313,97 рублей, общая сумма которых составила 10 669 551,3 (десять миллионов шестьсот шестьдесят девять тысяч пятьсот пятьдесят один рубль 3 коп.) рублей ООО «Уралсервис» фактически не производилась, а была учтена посредством зачет взаимных требований по договорам цессии № 235/12-ТС от 29.06.2012 на сумму, № 235/12-ТС от 29.06.2012.

Действия Администрации Еманжелинского городского поселения по установлению в пункте 5.1 проекта договора аренды объектов теплоснабжения, расположенных на территории Еманжелинского городского поселения условия, согласно которому размер арендной платы вносится единовременным платежом ( размер арендной платы за 15 лет действия договора аренды) с учетом срока действия договора, что требует значительных финансовых средств, приводят или могут привести недопущению, ограничению или устранению конкуренции путем ограничения доступа к участию в торгах ввиду сокращения количества участников торгов по причине принятия потенциальным претендентом решения об отказе участвовать в торгах и запрещено частью 2 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

3. Порядок организации и проведения торгов определен Правилами.

3.1 Согласно подпункту 1 пункту 40 Правил конкурсная документация, помимо информации и сведений, содержащихся в извещении о проведении конкурса, должна содержать в соответствии с [пунктами 51](consultantplus://offline/ref=3EC6BA5228D7BF855BF6B0E841954FBACDBB5473A5180B5AAFCE93FA324D45822E8E4E1BAC983754vD47M) - [53](consultantplus://offline/ref=3EC6BA5228D7BF855BF6B0E841954FBACDBB5473A5180B5AAFCE93FA324D45822E8E4E1BAC983756vD4CM) Правил требования к содержанию, форме и составу заявки на участие в конкурсе и инструкцию по ее заполнению.

Пунктом 51 Правил установлено требование о том, что заявка на участие в конкурсе подается в письменной форме в запечатанном конверте или в форме электронного документа.

В нарушение подпункта 1 пункта 40 и 51 Правил конкурсная документация не содержит сведений о форме подачи заявки в запечатанном конверте, а также отсутствует инструкция по ее заполнению.

Согласно пункту 2 части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции при проведении торгов запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в том числе к созданию преимущественных условий участия в Конкурсе путем доступа к информации.

Действия организатора торгов по не указанию в конкурсной документации обязательных сведений о том, что при подаче заявки на участие в конкурсе в письменной форме заявка подается в запечатанном конверте, а также отсутствие инструкции по ее заполнению могли привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции при проведении торгов ввиду невозможности претендентов на участие в торгах заполнить заявку, определить форму подачи заявок на участие в Конкурсе, а также к созданию преимущественных условий участия в Конкурсе путем доступа к информации, и является нарушением пункта 2 части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

3.2 Торги на право заключения договора аренды объектов теплоснабжения, расположенные на территории Еманжелинского городского поселения, Администрацией Еманжелинского городского поселения проведены в форме открытого конкурса.

Пунктом 9.3 Конкурсной документации установлен один критерий определения лучших условий исполнения договора аренды объектов теплоснабжения, которым является увеличение цены договора.

Пунктом 3 Правил установлено, что заключение договоров путем проведения торгов в форме конкурса возможно исключительно в отношении видов имущества, перечень которых утвержден Приказом ФАС России от 10.02.2010 N 67 (далее - Перечень).

Из изложенного можно прийти к выводу, что торги на право заключения договоров в отношении видов имущества, по которым заключение договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса, могут по решению организатора торгов проводиться также и в форме аукциона.

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) и иным критериям, указанным в конкурсной документации.

В соответствии с пунктами 138 и 142 Правил проведение торгов путем повышения начальной (минимальной) цены договора (цены лота), указанной в извещении о проведении торгов, осуществляется в форме аукциона и победителем признается лицо, предложившее наиболее высокую цену договора.

Таким образом, Администрацией при проведении Конкурса неправомерно установлен один критерий оценки заявки на участие в торгах, что свидетельствует о фактическом намерении Администрации провести аукцион, который должен проводиться путем публичного увеличения цены, в порядке предусмотренном пунктами 138 и 142 Правил.

4. 27 августа 2012 года Администрацией с ООО «Уралсервис» на основании Постановления Администрации Еманжелинского городского поселения от 27.08.2012 № 131 заключен договор аренды № 116 находящихся в муниципальной собственности следующих земельных участков ( далее – договор аренды земельных участков № 116 от 27.08.2012):

1) земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым номером 74:28:01 01 036:11, площадью 5578,8 кв.м с разрешенным использованием – котельная № 16 (общей площадью 620,7 кв.м, с оборудованием), находящийся по адресу: г. Еманжелинск, ул. Шахтера, 32;

2) земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым номером 74:28:01 01 005:9, площадью 6200 кв.м, с разрешенным использованием – котельная № 26 ( общей площадью 447, 1 кв.м, с оборудованием), расположенный по адресу: г. Еманжелинск, ул. Энгельса, 10А;

3) земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым номером 74:28:01 09 011:7, площадью 3110,0 кв.м, с разрешенным использованием – для эксплуатации нежилого здания-котельной БКГ-3,75 (площадью 158,5 кв. м, с оборудованием), расположенный по адресу: г. Еманжелинск, ул. Больничная, 31;

4) земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым номером74:28:01 01 021:29, площадью 2476,6 кв.м, с разрешенным использованием – котельная № 40 (общей площадью 1361,6 кв.м, с оборудованием), расположенный по адресу: г. Еманжелинск, ул. 8 марта, 49А;

5) земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым номером 74:28:01 04 003:8, площадью 1222,0 кв.м, с размешенным использованием – котельная № 15 (общей площадью 183,7 кв.м, с оборудованием), расположенный по адресу: г. Еманжелинск, переулок Заводской, 4А;

6) земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым номером 74:28:00 00 000:7, площадью 359, 0 кв.м, с разрешенным использованием – котельная с инженерными коммуникациями, общей площадью 37,1 кв.м, с оборудованием), расположенный по адресу: г. Еманжелинск, ул. Гастелло, 38А;

7) земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым номером 74:28:01 03 003, площадью 4500 кв.м, с разрешенным использованием – котельная № 52 (общей площадью 1000,3 кв.м, с оборудованием), расположенный по адресу: г. Еманжелинск, ул. Гайдара, 12.

В соответствии с пунктом 2.1 договора аренды земельных участков № 116 от 27.08.2012 срок аренды земельных участков устанавливается с 27.08.2012 по 01.08.2027 года.

Согласно пункту 3 договора аренды земельных участков № 116 от 27.08.2012 размер арендной платы и ее начисление за участки определен в Приложении № 2 к договору, которое является неотъемлемой частью договора. Арендная плата вносится Арендатором ежемесячно не позднее 10 числа месяца, следующим за текущим.

Согласно Приложению № 2 договора аренды земельных участков № 116 от 27.08.2012 размер арендной платы за период действия договора аренды с 27.08.2012 по 01.08.2027 год составляет 6 665 313,97 ( шесть миллионов шестьсот шестьдесят пять тысяч триста тринадцать рублей 97 копеек) рублей.

27 сентября 2012 года Администрацией Еманжелинского городского поселения с ООО «Уралсервис» подписан Акт зачета взаимных требований, согласно которому произведен взаимозачет требований по договору аренды земельных участков № 116 от 27.08.2012 и договору цессии № 235/12-ТС от 29.06.2012 на сумму 6 665 313,97 рублей.

Объекты теплоснабжения (котельные) неизбежно используется с земельными участками, на которых они расположены.

Согласно пункту 3.4.11 проекта договора аренды объектов теплоснабжения ( Приложение № 4 Конкурсной документации) арендатор обязан заключить договор аренды земельных участков, на которых расположены данные объекты теплоснабжения.

В соответствии с извещением о проведении конкурса, конкурсной документацией объектом конкурса по лоту № 1 на право заключения договора аренды является объекты теплоснабжения – котельные, расположенные на территории Еманжелинского городского поселения. Иных сведений об объекте Конкурса по лоту № 1, в том числе сведений об обязанности заключить договора аренды земельных участков и сведений о земельных участках, на которых расположены объекты теплоснабжения, в извещении о проведении Конкурса ( № 190612/0179922/03), конкурсной документации ( за исключением пункта 3.4.11 проекта договора) не содержится.

Соответственно, в извещении о проведении Конкурса, конкурсной документации отсутствуют сведения о земельных участках, порядке и условиях заключения договора аренды земельных участков, на которых расположены объекты теплоснабжения, сведения о размере арендной платы, о порядке и условиях оплаты арендных платежей, необходимые потенциальным участникам Конкурса для принятия решения об участии в Конкурсе или отказе от участия в нем.

Отсутствие сведений о земельных участках, порядке и условиях заключения договора аренды, в том числе размере арендной платы и порядке ее внесения, может привести к возникновению непредвиденных расходов победителя торгов, связанных с использованием имущества, полученного по результатам торгов, ввиду возникновения обязанности заключения договора аренды земельных участков.

Согласно подпункту 2 пункта 30 и пункту 40 Правил извещение о проведении конкурса и конкурсная документация должны содержать информацию 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.

Указание Администрации на единство судьбы земельного участка и прочно связанных с ними объектах и Порядок предоставления гражданам и юридическим лицам земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Еманжелинского городского поселения, утвержденный Решением Совета депутатов Еманжелинского городского поселения от 29.04.2011 № 83, не может быть принят во внимание, поскольку размещение указанных в Правилах сведений, в том числе об имуществе, праве на которые передаются, являются обязательными для организатора торгов.

Более того, указание о заключении договора аренды земельных участков в соответствии с Порядком, утвержденным Решением Совета депутатов Еманжелинского городского поселения от 29.04.2011 № 83, в извещении и конкурсной документации отсутствует.

Частью 1 статьи 552 ГК РФ и пунктом 1 статьи 35 ЗК РФ предусмотрено право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования.

Вместе с тем, общая площадь земельных участков превышают площадь расположенных на них котельных. Указания о площади передаваемых в аренду земельных участков ( полностью или в соответствующей части) в извещении и конкурсной документации отсутствуют.

Кроме того, заключенный Администрацией и ООО «Уралсервис» договор аренды земельных участков № 116 от 27.08.2012 не соответствует форме договора, утвержденной Решением Совета депутатов Еманжелинского городского поселения от 29.04.2011 № 83.

В соответствии с частью 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции при проведении торгов запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, в том числе созданию преимущественных условий участия в торгах.

Отсутствие сведений о земельных участках, порядке и условиях заключения договора аренды земельных участков, на которых расположены объекты теплоснабжения Еманжелинского городского поселения, сведений о размере арендной платы, о порядке и условиях оплаты арендных платежей может привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции при проведении Конкурса, в том числе ввиду уменьшения количества участников Конкурса по причине принятии потенциальными участниками решения об отказе от участия в Конкурсе ввиду отсутствия информации об условиях подлежащего обязательному заключению договору аренды земельных участков, на которых расположены объекты теплоснабжения, что запрещено частью 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

Поскольку договоры аренды объектов теплоснабжения и земельных участков заключены и по ним произведена оплата, Комиссия считает возможным предусмотренное частью 3 статьи 23 Закона о защите конкуренции предписание не выдавать.

На основании изложенного, Комиссия приходит к выводу об отсутствии предусмотренных частью 1 статьи 48 Закона о защите конкуренции оснований для прекращения рассмотрения дела в отношении Администрации Еманжелинского городского поселения по части 1, части 2 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 - 4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции, Комиссия

**РЕШИЛА:**

1. Признать нарушением части 2 статьи 17 Закона о защите конкуренции действия Администрации Еманжелинского городского поселения по включению в один лот семи котельных и установлению в пункте 5.1 проекта договора аренды объектов теплоснабжения, расположенных на территории Еманжелинского городского поселения, условия, согласно которому размер арендной платы вносится единовременным платежом ( размер арендной платы за 15 лет действия договора аренды), что могло привести недопущению, ограничению или устранению конкуренции путем ограничения доступа к участию в торгах.

2. Признать нарушением пункта 2 части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции действия организатора торгов - Администрации Еманжелинского городского поселения по не указанию в конкурсной документации обязательных сведений о том, что при подаче заявки на участие в конкурсе в письменной форме заявки подается в запечатанном конверте, по отсутствию инструкции по ее заполнению, что могло привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции при проведении торгов ввиду невозможности претендентов на участие в торгах заполнить заявку, определить форму подачи заявок на участие в Конкурсе, а также к созданию преимущественных условий участия в Конкурсе путем доступа к информации.

3. Признать нарушением части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции действия ( бездействие) Администрации Еманжелинского городского поселения по неуказанию сведений об использовании земельного участка на определенном праве, в том числе на праве аренды, а также информации, связанной с условиями и порядком использования земельных участках, на которых расположены объекты теплоснабжения Еманжелинского городского поселения, сведений о размере арендной платы, о порядке и условиях оплаты арендных платежей, что могло привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции при проведении Конкурса, в том числе ввиду уменьшения количества участников Конкурса по причине принятии потенциальными участниками решения об отказе от участия в Конкурсе ввиду отсутствия информации об использовании земельного участка на определенном праве.

4. Предписание о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции, не выдавать.

5. Передать соответствующему должностному лицу Челябинского УФАС России материалы настоящего дела для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства по выявленным признакам административных правонарушений.

6. Иные меры по устранению последствий нарушения антимонопольного законодательства, а также по обеспечению конкуренции не принимать ввиду отсутствия оснований для их принятия.

Председатель Комиссии Н.В. Сапрыкина

Члены Комиссии Т.М. Соболевская

Ю.В. Подивилова

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в суд или в арбитражный суд. Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.