

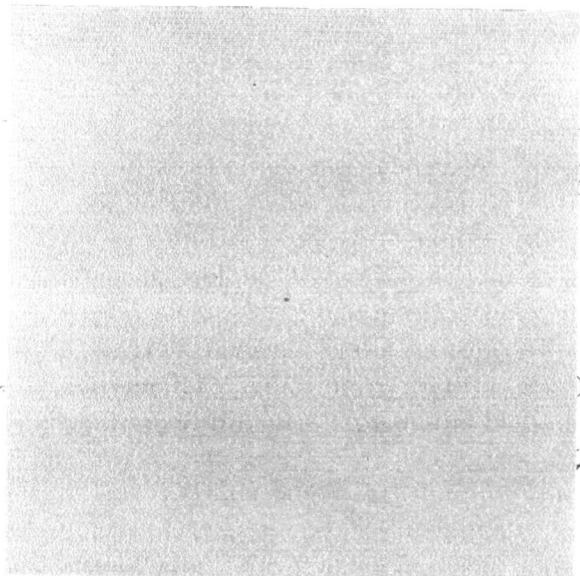
Общество с ограниченной ответственностью «ВОДОКАНАЛ»

Адрес: 346457, Ростовская область, г. Красный Сулин, ул. Свободы 1А
тел. 8863-67-5-32-01 факс 8863-67-5-38-87

ИНН 6148655095 КПП 614801001 ОГРН 1126191000517

Р/с 40702810752410043109 в Юго-Западный банк Сбербанка РФ
Родионово-Несветайское отделение № 5190 ОАО «Сбербанк России»
К/с 3010181060000000602 БИК 046015602

исх. №11 от 18.07.2012 г.



Управление Федеральной антимонопольной
службы Ростовской области
Адрес: 344006, г. Ростов-на-Дону,
пр. Ворошиловский, 2/2 офис 403.

Организатор торгов, действия которого
обжалуются:
Администрация Красносулинского городского
поселения
Адрес: 346350, Ростовская область,
г. Красный Сулин, ул. Первомайская, 2.
тел. 8(86367) 5-35-01; 5-20-81;
e-mail: :ksulinadm@ksulin.donpac.ru;
контактное лицо: Корчагин Павел Юрьевич,
тел: (86367) 5-20-81

Жалоба на действия организатора торгов

На официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов (<http://www.torgi.gov.ru>) 04.07.2012 г. размещено извещение №030712/0216808/01 о проведении открытого конкурса на право заключения договоров аренды на объекты водоснабжения и водоотведения администрации Красносулинского городского поселения Красносулинского района Ростовской области.

При этом заказчиком торгов – Администрацией Красносулинского городского поселения допущены грубые нарушения действующего законодательства в сфере закупок и защиты конкуренции. Эти нарушения выразились в следующем.

1. В разделе 1 «Общие положения» указывается, что конкурсная документация подготовлена в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Приказом ФАС России от 10.02.2010г. №67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного и муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса» (далее – Приказ №67).

Однако в отношении имущества, выставленного на конкурс, положения указанного приказа неприменимы по следующим основаниям.

Согласно ч. 5 ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ «О защите конкуренции»), данный порядок проведения конкурсов и аукционов применим к случаям заключения договоров, указанных в частях 1 и 3 ст. 17.1.

В ч. 1 ст. 17.1. ФЗ «О защите конкуренции» установлено: «Заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении

10402
18 07 12

государственного или муниципального имущества, не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров, за исключением предоставления указанных прав на такое имущество...».

Исключением согласно п. 8 ч. 1 ст. 17.1 ФЗ «О защите конкуренции» является предоставление указанных прав лицу, обладающему правами владения и (или) пользования сетью инженерно-технического обеспечения, в случае, если передаваемое имущество является частью соответствующей сети инженерно-технического обеспечения и данная часть сети и сеть являются технологически связанными в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности.

Согласно п. 2 Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.02.2006 N 83, технологически связанные сети – это принадлежащие на праве собственности или ином законном основании организациям сети инженерно-технического обеспечения, имеющие взаимные точки присоединения и участвующие в единой технологической системе тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения.

Учитывая изложенное, проведение конкурса в соответствии с порядком, установленным Приказом №67, возможно только при наличии следующих условий:

- а) передаваемое по договору имущество не является частью соответствующей сети инженерно-технического обеспечения и не является технологически связанным с данной сетью;
- б) в отношении имущества, указанного в п. «а», отсутствует законный владелец.

В данной ситуации перечисленные требования не соблюдены.

Собственником части технологически связанной сети инженерно-технического обеспечения является ООО «ГАЛАКТИКА», сдающее это имущество по договору аренды ООО «Водоканал» (ИНН 6148558447), в отношении которого принято решение о признании банкротом и открытии конкурсного производства.

Таким образом, договор аренды объектов, принадлежащих Красносулинскому городскому поселению, должен быть заключен без проведения конкурса с ООО «ГАЛАКТИКА» или ООО «Водоканал», либо, с учетом банкротства последнего, с новым арендатором имущества ООО «ГАЛАКТИКА».

Следовательно, право на заключение договора аренды сетей водоснабжения и водоотведения, принадлежащих Красносулинскому городскому поселению, **не может быть предметом открытого конкурса.**

Дополнительно сообщаем, что между ООО «ВОДОКАНАЛ» (ИНН 6148655095) и ООО «ГАЛАКТИКА» заключен предварительный договор аренды недвижимого имущества №65/3 от 01.05.2012 г., согласно условиям которого ООО «ГАЛАКТИКА» приняло на себя обязательство в срок не позднее 01.12.2012 г. заключить с ООО «ВОДОКАНАЛ» договор аренды принадлежащего обществу недвижимого имущества, используемого для оказания услуг по водоснабжению и водоотведению на территории Красносулинского городского поселения.

ООО «ВОДОКАНАЛ» также обратилось в Региональную службу по тарифам Ростовской области с заявлением и всеми необходимыми документами для утверждения тарифов на водоснабжение и водоотведение.

2. Конкурсной документацией установлено требование о внесении задатка в обеспечение исполнения договора аренды в размере 10 млн. руб.

При этом начальная стоимость договора сроком на 5 лет составляет 18,5 млн. руб. Таким образом, размер задатка превышает 50% от начальной цены договора.

Приказом №67 предельный размер задатка не установлен. Однако в данной ситуации в целях предотвращения ограничения конкуренции необходимо применять аналогию закона.

Так, действующим в Российской Федерации законодательством о закупках предусмотрен максимальный размер задатка – не более 30% от начальной цены контракта (п. 15.2. ч. 4 ст. 22 Федерального закона от 21.07.2005 N 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд»).

В соответствии с ч. 6 ст. 18 Федерального закона от 21.12.2001 N 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» задаток составляет 10 процентов начальной цены имущества.

В обжалуемой конкурсной документации задаток составляет более 50%, что является **однозначным ограничением конкуренции**, поскольку завышенный размер задатка не позволяет принять участие в конкурсе организациям с небольшими финансовыми активами.

Исходя из аналогии законодательства, предельный размер задатка в рамках проводимого конкурса может составлять 5,5 млн. руб., но ни в коем случае не 10 млн. руб.

Действия организатора конкурса можно классифицировать как нарушение п. 8 ч. 1 ст. 15 ФЗ «О защите конкуренции» - создание дискриминационных условий органом местного самоуправления.

3. В п. 3.2.4 проекта договора аренды объектов содержится условие об обязанности арендатора бесперебойно осуществлять водоснабжение и водоотведение потребителям города Красный Сулин в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденных нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

Однако такое обязательство является заведомо невыполнимым, поскольку передаваемые по договору объекты не обеспечивают полный цикл водоснабжения и водоотведения, а также не направлены на оказание конкретной услуги в сфере водоснабжения и водоотведения, подлежащей выделению в отдельный вид экономической деятельности.

4. В п. 3.2.4 проекта договора аренды объектов устанавливается обязанность арендатора обеспечивать надлежащее водоснабжение и водоотведение на территории г.Красный Сулин и **принять на себя обязательства гарантирующей организации водоснабжения и водоотведения**.

Между тем понятие гарантирующей организации определено Федеральным законом «О водоснабжении и водоотведении» от 07.12.2011 N 416-ФЗ, вступающим в силу с 01.01.2013 г., т.е. указанное условие не может распространяться на период действия договора в 2012 году.

5. В п. 3.2.8 проекта договора аренды устанавливается обязанность арендатора **ежемесячно** предоставлять арендодателю отчеты по исполнению производственных программ по водоснабжению и водоотведению.

Организации ВКХ на территории Ростовской области отчитываются по производственной программе Региональной службе по тарифам Ростовской области (согласно п. 2.1.7. Постановления Правительства РО от 13.01.2012 N 20 «Об утверждении Положения о Региональной службе по тарифам Ростовской области» РСТ осуществляет мониторинг выполнения производственных программ организаций коммунального комплекса).

Отчетность сдается на основании Постановления РСТ РО от 29.02.2008 N 2/7 «Об утверждении системы отчетности для организаций, осуществляющих деятельность в сфере регулируемого ценообразования на территории Ростовской области». В приложение 1 к постановлению Региональной службы по тарифам Ростовской области от 29.02.2008 N 2/7 включена форма №23, данной формой предусмотрена периодичность сдачи отчетов – квартал, полугодие, 9 месяцев, год.

Таким образом, арендодатель по договору не вправе возлагать на себя полномочия специального контролирующего органа, тем более ужесточать меры по контролю.

6. В нарушение положений действующего законодательства проектом договора аренды не предусмотрено оснований для досрочного расторжения договора по инициативе арендатора.

Однако в Гражданском кодексе РФ (ст. 620) закреплены основания досрочного расторжения договора аренды по требованию арендатора в судебном порядке.

Отсутствие в тексте договора положений законодательства либо ссылки на регламентацию порядка расторжения договора по инициативе арендатора в порядке, установленном законодательством, необоснованно ограничивает право арендатора на защиту его интересов в судебном порядке.

7. Пунктом 8.4. договора аренды предусмотрено, что изменения и дополнения к договору оформляются в письменной форме и имеют юридическую силу, если они подписаны уполномоченными на то лицами сторон договора.

Между тем в соответствии с ч. 1 ст. 452 ГК РФ соглашение об изменении или о расторжении договора совершается в той же форме, что и договор, если из закона, иных правовых актов, договора или обычаев делового оборота не вытекает иное.

Согласно ч. 2 ст. 651 ГК РФ договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Таким образом, отсутствие указания на обязательность государственной регистрации изменений договора повлечет недействительность таких изменений.

Следовательно, организатором открытого конкурса на право заключения договоров аренды на объекты водоснабжения и водоотведения администрации Красносулинского городского поселения Красносулинского района Ростовской области допущены существенные нарушения:

- 1) ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции»;
- 2) п. 8 ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции»;
- 3) установленного порядка проведения конкурсов в отношении прав на такое имущество (Порядка проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного и муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса, утв. Приказом ФАС России от 10.02.2010 г. №67);
- 4) иных положений действующего законодательства Российской Федерации.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции»,

ПРОШУ:

1. Признать незаконными действия администрации Красносулинского городского поселения по организации открытого конкурса на право заключения договоров аренды на объекты водоснабжения и водоотведения администрации Красносулинского городского поселения Красносулинского района Ростовской области, выразившиеся в:

- 1) объявлении открытого конкурса на право заключения договора аренды в отношении имущества, права на которое не могут быть предметом конкурса;
- 2) в создании дискриминационных условий для потенциальных участников открытого конкурса путем установления размера задатка в обеспечение исполнения обязательств в размере 10 млн. руб.
- 3) в разработке проекта договора аренды имущества, не соответствующего положениям действующего законодательства Российской Федерации.

Приложение:

- 1) копия предварительного договора №65/3 от 01.05.2012 г.
- 2) копия письма ООО «ГАЛАКТИКА» исх. №91 от 13.07.2012 г.;
- 3) копия заявления на установление тарифов

Генеральный директор
ООО «ВОДОКАНАЛ»



А.Г. Алферов