



ФЕДЕРАЛЬНАЯ
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА

УПРАВЛЕНИЕ
Федеральной антимонопольной службы
по Ростовской области

пр. Ворошиловский, 2/2, офис 403
г. Ростов-на-Дону, 344006
тел. (863)263-31-04, факс (863) 240-99-59
e-mail: to61@fas.gov.ru

24.07.12 № 9214/04

На № _____ от _____

*Судья
г. д. д. д. «Водоканал»
Судья В.А. Судья В.А.
24.07.2012.*

РЕШЕНИЕ

г. Ростов-на-Дону

Резолютивная часть решения оглашена «24» июля 2012г.
В полном объеме решение изготовлено «24» июля 2012г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ростовской области по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

Председатель Комиссии: Коренченко К.А. – заместитель руководителя –
начальник отдела контроля органов власти;

Члены Комиссии:

Шолохова В.Е. – главный специалист – эксперт отдела
контроля органов власти;

Рабаев В.Р. – ведущий специалист-эксперт
отдела контроля органов власти,

рассмотрев жалобу ООО «Водоканал» от 18.07.2012г. (вх. № 10402) на действия организатора торгов – Администрации Красносулинского городского поселения (далее по тексту – Администрация), допущенных при организации открытого конкурса на право заключения договоров аренды на объекты водоснабжения и водоотведения Администрации (далее по тексту – Конкурс), в присутствии представителей ООО «Водоканал», Администрации,

УСТАНОВИЛА:

В Ростовское УФАС России 18.07.2012г. (вх. № 10402) поступила жалоба ООО «Водоканал» о нарушении Администрацией порядка проведения Конкурса.

В названной жалобе указано на следующие обстоятельства:

Подпись Судья Александр Г.И.

24.07.2012 г.

005358

- проведение Конкурса незаконно, поскольку имущество, являющееся предметом Конкурса, подлежало передаче в порядке, предусмотренном п.8 ч.1 ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту – ФЗ «О защите конкуренции») без проведения торгов.

- организатором торгов определен размер задатка в размере 50% от начальной (минимальной) цены договора;

- в проект договора аренды включено положение об обязанности арендатора осуществлять водоснабжение и водоотведение в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 № 307 (далее по тексту – Правила № 307). Однако данное обязательство является заведомо не выполнимым, поскольку передаваемые объекты не обеспечивают полный цикл водоснабжения и водоотведения;

- в проект договора аренды включено положение об обязанности арендатора принять на себя обязательства гарантирующие организации водоснабжения и водоотведения. Однако понятие отсутствует в действующем законодательстве; данное понятие предусмотрено Федеральным законом от 07.12.2012г. № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении», который вступает в силу с 01.01.2013г.

- проект договора аренды предусматривает обязанность арендатора ежемесячно предоставлять арендодателю отчеты по исполнению производственных программ по водоснабжению и водоотведению;

- в проекте договора аренды отсутствуют положения, предусматривающие расторжение договора по инициативе арендатора;

- в проекте договора аренды отсутствуют положения, предусматривающие обязательность государственной регистрации изменений, вносимых в договор, что может повлечь недействительность данных изменений.

В ответ на уведомление о поступлении жалобы Администрация представила запрашиваемые документы и информацию.

Комиссия, изучив материалы настоящего дела, выслушав представителей сторон, приходит к следующим выводам.

На официальном сайте торгов - www.torgi.gov.ru 04.07.2012г. размещено информационное извещение (номер извещения 030712/0216808/01) о проведении 24.08.2012г. Конкурса.

Предметом Конкурса являются объекты водоснабжения и водоотведения Администрации. Целевое назначение данного имущества – оказание услуг по водоснабжению и водоотведению населению Красносулинского городского поселения Ростовской области.

По мнению подателя жалобы, названное имущество подлежало передачи ООО «Водоканал» или ООО «Галактика» без проведения торгов, в порядке предусмотренном п. 8 ч.1 ст. 17.1 ФЗ «О защите конкуренции».

Вместе с тем, в соответствии с ч. 1 ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту ФЗ «О защите конкуренции») заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении 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 в случаях перечисленных в ч.1 ст. 17.1 ФЗ «О защите конкуренции».

Таким образом, ч.1 ст. 17.1 ФЗ «О защите конкуренции» предусматривает возможность (право) органа власти передать государственное или муниципальное имущество без проведения торгов, в случаях, перечисленных в ч.1 ст. 17.1 ФЗ «О защите конкуренции», а не обязанность органа власти передать государственное или муниципальное имущество без проведения торгов в указанных случаях.

В соответствии с п. 22 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 по тексту – Приказ №67) организатором конкурса или аукциона может быть установлено требование о внесении задатка. При этом размер задатка определяется организатором конкурса или аукциона. При проведении аукционов в соответствии с Постановлением N 333 организатор аукциона устанавливает задаток в размере, указанном в части 6 статьи 18 Закона о приватизации.

Таким образом, Приказом №67 не определен предельный размер задатка, который может быть установлен организатором конкурса.

Кроме того, в соответствии с п. 28 Приказа №67 размещение информации о проведении конкурсов или аукционов на официальном сайте торгов в соответствии с настоящими Правилами является публичной офертой, предусмотренной статьей 437 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В этой связи потенциальный участник конкурса, принимая решение об участии в конкурсе, соглашается с начальной (минимальной) ценой договора, в связи с чем, вносит задаток, который может быть засчитан в счет исполнения обязательств по заключенному договору (ст. 448 Гражданского кодекса РФ). В случаях отклонения заявки или не признания участника конкурса победителем конкурса задаток ему возвращается.

В связи с изложенным, в действиях организатора Конкурса по установлению размера задатка в размере 50% от начальной (минимальной) цены договора не усматриваются признаки нарушения антимонопольного законодательства.

Иные вопросы, отраженные в жалобе не связаны с порядком организации и проведения Конкурса, а регулируют дальнейший порядок взаимодействия победителя Конкурса и Администрации (Постановление ФАС Московского округа от 07.02.2012 по делу N А40-135709/10-2-673).

Вместе с тем, Комиссия считает возможным рассмотреть указанные вопросы в рамках настоящего дела.

Изучением конкурсной документации к Конкурсу, установлено, что передачи в аренду подлежат 315 объектов водоснабжения и водоотведения, в т.ч. производственное здание, здание хлораторной, здание решеток дроб., АБК лаборатория, насосная станция, здание доочистки, фильтры доочистки, иловая насосная, различные водопроводные сети, хозяйственно-фекальная напорная канализация, всасывающие трубопроводы разных видов.

Согласно с п.1 Правил пользования системами коммунального водоснабжения и канализации в Российской Федерации, утвержденных постановлением Правительства РФ от 12.02.1999 № 167 водоснабжение - технологический процесс, обеспечивающий забор, подготовку, транспортировку и передачу абонентам питьевой воды; водоотведение - технологический процесс, обеспечивающий прием сточных вод абонентов с последующей передачей их на очистные сооружения канализации.

Согласно ст.1 Водного кодекса РФ водоснабжение - подача поверхностных или подземных вод водопотребителям в требуемом количестве и в соответствии с целевыми показателями качества воды в водных объектах.

Таким образом, передаваемое имущество предусматривает ее использование для подготовки, транспортировки и передачи абонентам питьевой воды, а также приема сточных вод.

В соответствии с п. 3 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 № 307 (далее по тексту – Правила № 307) ресурсоснабжающая организация - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов; коммунальные услуги - деятельность исполнителя коммунальных услуг по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, газоснабжению и отоплению, обеспечивающая комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях.

Таким образом, указание в проекте договора аренды обязанности арендатора осуществлять водоснабжение и водоотведение в соответствии с Правилами №307, соответствует целевому назначению имуществу, являющегося предметом Конкурса.

Также в жалобе указано, что проект договора аренды предусматривает обязанность арендатора принять обязательства гарантирующей организации водоснабжения и водоотведения.

При этом в жалобе указывается на то, что понятие гарантирующей организации определено в Федеральном законе от 07.12.2011г. № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении», который вступает в силу с 01.01.2013г.

Вместе с тем, указанная обязанность арендатора ориентирована на будущее и предусматривает принятие арендатором обязательств гарантирующей организации с момента вступления в силу названного федерального закона.

Действующим законодательством предусмотрена обязанность организаций коммунального комплекса предоставлять соответствующие сведения в рамках мониторинга выполнения производственных программ.

Данный мониторинг основывается на принципе постоянства - мониторинг осуществляется на постоянной основе с определенной периодичностью.

В этой связи, учитывая, что законодательством предусмотрена обязанность организаций коммунального комплекса предоставлять соответствующие сведения в рамках мониторинга исполнения производственных программ, определение такой обязанности в рамках гражданско-правовых отношений, но с меньшей периодичностью предоставления соответствующих сведений, чем предусмотрено законодательством, не свидетельствует о наличии признаков нарушения антимонопольного законодательства.

Вопросы, связанные с расторжением и изменением договора, подлежат рассмотрению исключительно в судебном порядке.

При этом согласно ст. 450 Гражданского кодекса РФ изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другими законами или договором. По требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только:

- 1) при существенном нарушении договора другой стороной;
- 2) в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или договором.

В соответствии со ст. 620 Гражданского кодекса РФ по требованию арендатора договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда:

- 1) арендодатель не предоставляет имущество в пользование арендатору либо создает препятствия пользованию имуществом в соответствии с условиями договора или назначением имущества;
- 2) переданное арендатору имущество имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены арендодателем при заключении договора, не были заранее известны арендатору и не должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора;
- 3) арендодатель не производит являющийся его обязанностью капитальный ремонт имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре в разумные сроки;
- 4) имущество в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

Таким образом, даже если в договоре не предусмотрено положение о возможности досрочного расторжения договора аренды арендатором, арендатор может обратиться в суд с заявлением о расторжении договора аренды, в случаях предусмотренных ст. 620 Гражданского кодекса.

Кроме того, в соответствии с Определением Конституционного Суда РФ от 05.07.2001 N 132-О право лица на аренду конкретного помещения возникает в силу гражданского договора; любая сторона в договоре аренды может зарегистрировать данный договор; при этом в регистрации

договора не может быть отказано, если он составлен в надлежащей форме (в письменной форме путем составления одного документа) и к нему приложены документы, перечень которых установлен законом. Таким образом, государственная регистрация договора аренды здания или сооружения, равно как и государственная регистрация права его аренды, производимые соответствующим учреждением, не могут подменять собой договор аренды как основание возникновения, изменения и прекращения права аренды, вторгаться в содержание договора.

Руководствуясь ч.20 ст. 18.1 ст. 23, ч.1 ст. 39, ч.1 -4 ст.41, ч.1 ст.49 ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Водоканал» от 18.07.2012г. (вх. № 10402) необоснованной.

Председатель Комиссии:

К.А. Коренченко

Члены Комиссии:



В.Е. Шолохова



В.Р. Рабаев

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в суд или в арбитражный суд.