РЕШЕНИЕ

по делу № 3-09/58-2016

«06» октября 2016 г. Пенза

Резолютивная часть решения оглашена «04» октября 2016 г.

В полном объеме решение изготовлено «06» октября 2016 г.

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

- ..... – заместителя руководителя управления, председателя Комиссии;

- ..... – главного специалиста-эксперта отдела контроля органов власти и рекламы, члена Комиссии;

- ..... – государственного инспектора отдела контроля органов власти и рекламы, члена Комиссии;

в отсутствие:

- представителей Администрации г. Сурска Городищенского района Пензенской области (заявлено ходатайство об отложении рассмотрения дела)

- представителей ООО «ССВ» (уведомлены надлежащим образом),

рассмотрев дело № 3-09/58-2016 по признакам нарушения администрацией г. Сурска Городищенского района Пензенской области (ул. Карла Маркса, д.1, г. Сурск, Городищенский район, Пензенская область, 442300) (далее – Заказчик, Администрация) части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Пензенское УФАС России поступило обращение администрации г. Сурска Городищенского района Пензенской области о включении сведений об обществе с ограниченной ответственностью «ССВ» (далее – ООО «ССВ», Общество) в Реестр недобросовестных участников аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (далее – Реестр), в связи с уклонением от заключения договора по итогам проведенного аукциона, открытого по составу участников и форме подачи предложений о цене по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, выраженного в ежегодной арендной плате, извещение № 200116/0980810/01 (далее – Аукцион).

По результатам анализа представленных документов и информации приказом

Управления от 15.08.2016 № 136 в отношении Администрации возбуждено дело по признакам нарушения части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

Определением об отложении рассмотрения дела № 3-09/58-2016 новое заседание Комиссии назначено на 04.10.2016 г. в 15 часов 30 минут.

03.10.2016 г. в адрес Пензенского УФАС России от главы администрации г. Сурска Городищенского района Пензенской области поступило ходатайство об отложении рассмотрения дела № 3-09/58-2016, в связи с болезнью представителя.

Доказательства невозможности явки лица или его представителя в антимонопольный орган не представлены.

Рассмотрев указанное ходатайство, руководствуясь пунктом 1 части 1 статьи 47 Закона о защите конкуренции Комиссией принято решение об отказе в его удовлетворении.

На заседании Комиссии от 31.08.2016 представители Администрации с вменяемым нарушением не согласились. Пояснили, что при подготовке информационного сообщения Администрация руководствовалась постановлением Правительства РФ от 11.11.2002 № 808 «Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков». Указали, что на официальном сайте www.torgi.gov.ru во вкладке «Виды разрешенного использования» отсутствует возможность внести сведения согласно кадастровому паспорту, в связи с чем в данной вкладке из указанного перечня был выбран вид разрешенного использования «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)». Дополнили, что на земельном участке должны были строиться 2-х или 3-х этажные дома (20 квартир). Также сообщили, что имеются технические согласования от ЗАО «Городищерайгаз», ООО «Городищенское РЭТСП», МКП «Теплоснабжение» подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, что подтверждается представленными письмами указанных предприятий.

Изучив материалы дела и представленные сторонами доказательства, Комиссией установлено следующее.

В соответствии с пунктом 1 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК) решение о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, принимается уполномоченным органом, которым в соответствии со статьей 39.2 ЗК РФ является исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления в пределах компетенции в соответствии со статьями 9 - 11 ЗК РФ.

Управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности, согласно пункту 2 статьи 11 ЗК РФ осуществляется органами местного самоуправления.

Согласно части 1 статьи 21 Устава администрация города Сурска - исполнительно-распорядительный орган города Сурска, наделенный настоящим

Уставом полномочиями по решению вопросов местного значения и полномочиями для осуществления отдельных государственных полномочий, переданных органам местного самоуправления города Сурска федеральными законами и законами Пензенской области.

Пунктом 3 части 1 статьи 6 Устава на Администрацию возложены полномочия по решению вопросов, связанных с владением, пользованием и распоряжением имуществом, находящимся в муниципальной собственности города.

15.01.2016 Администрацией было вынесено Постановление № 9 о проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, выраженного в виде ежегодной арендной платы, из земель населенных пунктов, расположенного по адресу: Пензенская область, Городищенский район, г. Сурск, ул. 11 Годовщины Октября, 9, площадью 2 924 кв.м., с кадастровым номером 58:07:0610202:1479.

Согласно пункту 19 статьи 39.11 ЗК извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации (далее - официальный сайт), не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона.

Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

20.01.2016 на официальном сайте www.torgi.gov.ru размещено извещение № 200116/0980810/01 о проведении открытого аукциона (далее – Извещение) и соответствующая документация (далее - Документация) с приложением согласно части 22 статьи 39.11 ЗК.

Согласно Извещению дата начала и окончания подачи заявок: с 20.01.2016 по 24.02.2016, дата проведения Аукциона – 29.02.2016.

Пункт 1 статьи 39.12 ЗК содержит исчерпывающий перечень документов, подлежащих представлению заявителями для участия в аукционе:

1) заявка на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка;

2) копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для граждан);

3) надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если заявителем является иностранное юридическое лицо;

4) документы, подтверждающие внесение задатка.

Пункт 3 вышеуказанной статьи ЗК запрещает организатору аукциона требовать представления иных документов, за исключением документов, указанных в пункте 1 настоящей статьи.

Указанной нормой также предусмотрено, что организатор аукциона в отношении заявителей - юридических лиц и индивидуальных предпринимателей запрашивает сведения о заявителе, содержащиеся соответственно в едином государственном реестре юридических лиц и едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей, с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия в федеральном органе исполнительной власти, осуществляющем государственную регистрацию юридических лиц, физических лиц в качестве индивидуальных предпринимателей.

Непредставление необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений согласно подпункту 1 пункта 8 статьи 39.12 ЗК является основанием для отказа в допуске заявителю к участию в аукционе.

Вместе с тем, Документацией установлено предоставление дополнительных документов, подлежащих представлению юридическими лицами для участия в аукционе, а именно: нотариально заверенные копии учредительных документов.

Таким образом, в нарушение требований пункта 1 статьи 39.12 ЗК РФ Администрацией в Документации при проведении аукциона установлены избыточные требования для участия в торгах, которые создают для потенциальных участников аукциона дополнительные обременения в виде организационных, временных и финансовых затрат, что, в свою очередь, ограничило доступ лиц к участию в аукционе и привело (могло привести) к ограничению конкуренции между участниками аукциона.

Также при анализе документов и информации антимонопольным органом установлено.

В соответствии с подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11. ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель, а также о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения), о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства).

Согласно Информационному сообщению о проведении аукциона по продаже

права на заключение договора аренды земельного участка, выраженного в виде ежегодной арендной платы, предметом аукциона является земельный участок с установленным разрешенным использованием – для жилищного строительства.

Однако в графе «Вид разрешенного использования» Извещения указана многоэтажная жилая застройка (высотная застройка).

Согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 N 540 (ред. от 30.09.2015) "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков" (далее – Классификатор), жилая застройка (код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка 2.0) - это размещение жилых помещений различного вида и обеспечение проживания в них.

К жилой застройке относятся здания (помещения в них), предназначенные для проживания человека, за исключением зданий (помещений), используемых:

- с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них (гостиницы, дома отдыха);

- для проживания с одновременным осуществлением лечения или социального обслуживания населения (санатории, дома ребенка, дома престарелых, больницы);

- как способ обеспечения непрерывности производства (вахтовые помещения, служебные жилые помещения на производственных объектах);

- как способ обеспечения деятельности режимного учреждения (казармы, караульные помещения, места лишения свободы, содержания под стражей).

Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 2.1 - 2.7.1, а именно:

1. застройка для индивидуального жилищного строительства;

2. малоэтажная многоквартирная жилая застройка;

3. застройка для ведения личного подсобного хозяйства;

4. блокированная жилая застройка;

5. передвижное жилье;

6. среднеэтажная жилая застройка;

7. многоэтажная жилая застройка (высотная застройка);

8. обслуживание жилой застройки;

9. объекты гаражного назначения.

Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка 2.6) – это

размещение жилых домов, предназначенных для:

- разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир);

- благоустройство и озеленение придомовых территорий;

- обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок;

- размещение подземных гаражей и наземных автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома.

Таким образом, многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) является разновидностью жилой застройки.

Кроме того, в нарушение требований подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ Извещение о проведении аукциона не содержит сведения о параметрах разрешенного строительства объекта, технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования Извещения.

Отсутствие в Извещении указанных сведений в совокупности с наличием противоречий в указании разрешенного использования земельного участка не позволяет участникам торгов сформировать правильное представление о предмете аукциона и, соответственно, принять решение об участии (неучастии) в нем, что, в свою очередь, ведет (может привести) к ограничению числа участников аукциона и к ограничению конкуренции.

Доводы представителей администрации Комиссия управления находит несостоятельными по следующим основаниям.

1. С принятием Постановления Правительства РФ от 22.10.2014 № 1090 "О внесении изменений в некоторые нормативные правовые акты Правительства Российской Федерации, признании утратившими силу отдельных нормативных правовых актов и отдельных положений нормативных правовых актов Российской Федерации и РСФСР и признании не действующими на территории Российской Федерации отдельных нормативных правовых актов СССР" постановление Правительства РФ от 11.11.2002 № 808 «Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков» утратило силу с 01.03.2015, в связи с чем на момент проведения Аукциона не имело юридической силы и не подлежало применению.

2. Из анализа сайта www.torgi.gov.ru установлено, что в перечень видов разрешенного использования земельных участков, размещенном во вкладке «Виды разрешенного использования» в разделе «Аренда и продажа земельных участков», включены такие виды разрешенного использования как жилая застройка, многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), малоэтажная

многоквартирная жилая застройка, среднеэтажная жилая застройка.

Согласно кадастровому паспорту земельный участок с кадастровым номером 58:07:0610202:1479 имеет вид разрешенного использования «для жилищного строительства».

Таким образом, у Администрация имелась техническую возможность указать в Извещении вид разрешенного использования строительства согласно кадастровому паспорту.

3. Довод Администрации о фактическом наличии технических условий комиссией не принимается, поскольку в силу прямого указания подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, должны быть указаны в извещении. Кроме того, представленные Администрацией письма вышеперечисленных организаций о наличии технической возможности подключения к сетям инженерно-технического обеспечения получены ей после размещения извещения и проведении аукциона (письмо ЗАО «Городищерайгаз» даьтировано 08.02.2016, ООО «Городищенское РЭТСП» - 05.02.2016, МКП «Теплоснабжение» - 19.02.2016). Частью 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции предусмотрено, что при проведении торгов, запроса котировок цен на товары запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

Частью 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции предусмотрено, что при проведении торгов, запроса котировок цен на товары запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

Таким образом, Комиссия единогласно пришла к выводу, что действия Администрации, выразившиеся в установлении в Документации не предусмотренных действующим законодательством требований к участникам Аукциона а также неуказании в Извещении информации, предусмотренной действующим законодательством, приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции в торгах, и являются нарушением части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

Руководствуясь статьей 17, частью 1 статьи 39, частями 1 – 4 статьи 41, статьей 48 Закона о защите конкуренции, Комиссия по рассмотрению дел о нарушении антимонопольного законодательства,

РЕШИЛА:

1. Признать администрацию г. Сурска Городищенского района Пензенской области нарушившей часть 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в результате установления в Документации не предусмотренных действующим законодательством требований к участникам Аукциона а также неуказания в Извещении информации, предусмотренной действующим законодательством что приводит или может привести к

недопущению, ограничению или устранению конкуренции в торгах.

2. Выдать Администрации предписание о недопущении нарушения антимонопольного законодательства и совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции.

Председатель Комиссии .....

Члены Комиссии