Комиссия Тульского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председатель Комиссии: < --- > – заместитель руководителя управления,

Члены Комиссии: < --- > – ведущий специалист–эксперт,

< --- > – специалист–эксперт,

рассмотрев жалобу < --- > по признакам нарушения Комитетом имущественных и земельных отношений, архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Ясногорский район, членами конкурсной по проведению торгов **в форме открытого конкурса на право заключения договора аренды земельного участка**, предназначенного для размещения крытого рынка, из земель населенных пунктов, с кадастровым номером 71:23:010303:250, площадью 3555 кв. м., расположенного по адресу: Тульская область, Ясногорский район, г. Ясногорск, ул. Советская, д. 21 части 1 статьи 15, части 2 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

22 мая 2014 года в Тульское УФАС России поступила жалоба < --- > (как участника конкурса), указывающая на признаки нарушения антимонопольного законодательства Комитетом имущественных и земельных отношений, архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Ясногорский район, членами конкурсной комиссии администрации муниципального образования Ясногорский район при проведении торгов **в форме открытого конкурса на право заключения договора аренды земельного участка**, предназначенного для размещения крытого рынка, из земель населенных пунктов, с кадастровым номером 71:23:010303:250, площадью 3555 кв. м., расположенного по адресу: Тульская область, Ясногорский район, г. Ясногорск, ул. Советская, д. 21 *(далее – конкурс).*

В ходе рассмотрения дела установлено следующее.

11 апреля 2014 года первый заместитель главы администрации муниципального образования Ясногорский район < --- >, руководствуясь статьей 38 Земельного кодекса Российской Федерации, статьей 37 Федерального закона №131 от 06.10.2003 года «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», на основании Правил организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации №808 от 11.11.2002 года, издала постановление администрации муниципального образования Ясногорский район №773 от 11.04.2014 года ««О проведении конкурса по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Тульская область, Ясногорский район, г. Ясногорск, ул. Советская, д. 21» *(далее – постановление).*

Пунктом 1 постановления установлено: провести конкурс с открытой формой подачи предложений о цене в отношении права на заключение договора аренды земельного участка, сроком на 3 года, предназначенного для размещения крытого

рынка, из земель населенных пунктов, с кадастровым номером 71:23:010303:250, площадью 3555 кв. м., расположенного по адресу: Тульская область, Ясногорский район, г. Ясногорск, ул. Советская, д. 21. Существующее ограничение (обременение) – аренда, которая будет прекращена к моменту проведения конкурса.

Пунктом 5 постановления определены условия проведения конкурса:

- предоставление эскизного проекта на застройку земельного участка в составе архитектурно-строительного решения, архитектурно-планировочного решения;
- срок строительства объекта: 7 месяцев с даты заключения договора;
- предоставление предложений по объемам инвестиций на строительство объекта;
- в течение 10 дней после даты проведения конкурса предоставить проектную документацию и разрешение на строительство;
- победителем конкурса признается участник, выполнивший все условия конкурса, предложивший наибольшую цену (начальный размер арендной платы) и лучшие условия по освоению земельного участка;
- лучшие условия по освоению земельного участка определяются комиссией по приему и рассмотрению заявок и документов претендентов, поступивших на участие в конкурсе по продаже права на заключение договора аренды, утвержденной распоряжением комитета имущественных и земельных отношений администрации муниципального образования Ясногорский район;
- победитель конкурса несет все риски (в том числе и строительные) по возмещению убытков, причиненных в результате реализации строительства объекта;
- срок заключения договора аренды земельного участка с победителем конкурса: в течение 5 дней со дня подписания протокола о результатах конкурса.

Пунктом 6 постановления указано Комитету имущественных и земельных отношений, архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Ясногорский район (< --- >) обеспечить проведение конкурса в соответствии с требованиями действующего законодательства.

Во исполнение постановления Комитет имущественных и земельных отношений, архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Ясногорский район издал конкурсную документацию/информационное сообщение о продаже права на заключение договора аренды земельного участка на конкурсе *(далее – информационное сообщение)*, а так же разместил их в официальном печатном издании муниципального образования Ясногорский район – газете «Ясногорье» № 16 от 17.04. 2014 года.

В абзаце 1 Информационного сообщения указано, что организатор торгов - Комитет имущественных и земельных отношений, архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Ясногорский район *(далее – Комитет),* предлагает для продажи на конкурсе право **заключения договора аренды земельного участка**, на 3 года, из земель населенных пунктов, предназначенного для размещения крытого рынка, с кадастровым номером 71:23:010303:250, площадью 3555 кв. м., расположенного по адресу: Тульская

область, Ясногорский район, г. Ясногорск, ул. Советская, д. 21. Существующее ограничение (обременение) – аренда, которая будет прекращена к моменту проведения конкурса.

Статьей 38 Земельного кодекса Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ установлены общие положения о приобретении земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, или права на заключение договора аренды такого земельного участка на торгах (конкурсах, аукционах).

Частью 4 статьи 38 Земельного кодекса Российской Федерации указано, что порядок организации и проведения торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков определяется уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и настоящим Кодексом.

В соответствии с данной статьей Постановлением Правительства РФ от 11 ноября 2002 года № 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" утверждены Правила организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков *(далее – Правила),* которыми и обязаны руководствоваться Организаторы торгов при организации и проведении торгов по продаже права аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

I. В своей жалобе < --- > указывает на то, что условия конкурса не содержали каких – либо обязательных требований к эскизному проекту на застройку земельного участка, в том числе наличие каких – либо чертежей, позволяющих определить место расположения здания рынка на земельном участке.

В ходе рассмотрения данного вопроса по существу Комиссия Тульского УФАС России установила следующее.

Дефис 1 абзаца 8 информационного сообщения, устанавливает существенные условия конкурса, одним из условий является предоставление эскизного проекта на застройку земельного участка в составе архитектурно-строительного решения, архитектурно-планировочного решения *(далее – эскизный проект)*.

Пунктом 10 правил, установлено, что для участия в торгах претендент представляет организатору торгов (лично или через своего представителя) в установленный в извещении о проведении торгов срок заявку по форме, утверждаемой организатором торгов, платежный документ с отметкой банка плательщика об исполнении для подтверждения перечисления претендентом установленного в извещении о проведении торгов задатка в счет обеспечения оплаты приобретаемых на торгах земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков и иные документы в соответствии с перечнем, опубликованным в извещении о проведении торгов.

Следовательно, собственник имущества и организатор конкурса по продаже

этого имущества вправе самостоятельно установить условия проведения конкурса, не противоречащие действующему законодательству, в том числе условие предоставления предоставление эскизного проекта (дефис 1 абзаца 8 информационного сообщения).

Глава 6 (статьи 47-55) Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ устанавливает основы архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Пункты 1-2 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации указывают, что архитектурно-строительное проектирование осуществляется путем подготовки проектной документации применительно к объектам капитального строительства и их частям, строящимся, реконструируемым, при этом проектная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта.

Пункт 5 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации регламентирует, - лицом, осуществляющим подготовку проектной документации, может являться застройщик либо привлекаемое застройщиком или техническим заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо.

Часть 12 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации устанавливает состав проектной документации объектов капитального строительства, за исключением проектной документации линейных объектов, включающий в себя 12 разделов, среди которых нет раздела посвященного эскизному проекту, однако пункт 12 части 12 той же статьи указывает, на возможность составления иной документация в случаях, предусмотренных федеральными законами.

Пункт 13 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации, уточняет, что состав и требования к содержанию разделов проектной документации применительно к различным видам объектов капитального строительства устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Во исполнение пункта 13 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской

Федерации издано постановление Правительства РФ от 16 февраля 2008 года № 87 "О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию", которым утверждено положение "О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию" *(далее – Положение №87)*, которое устанавливает состав разделов проектной документации и требования к содержанию этих разделов.

В данном положении так же отсутствует стадия разработки эскизного проекта.

Пункт 7 положения №87 регламентирует, что необходимость разработки требований к содержанию разделов проектной документации, наличие которых согласно настоящему Положению не является обязательным, определяется по согласованию между проектной организацией и заказчиком такой документации.

Таким образом, выполнение эскизного проекта не является обязательной стадией проектной документации, однако законодательство не исключает введение в этот процесс других стадий, таких как эскизный проект.

Действующим нормативным актом по разработке эскизных проектов, которым **рекомендовано руководствоваться** в настоящее время является письмо Государственного комитета РСФСР по делам строительства №15-118/8 от 28.06.1990 года «О временном порядке разработки, определения стоимости и утверждения эскизного архитектурного проекта» (далее – Письмо).

Пунктом 2 Письма, указано, что эскизный проект может создаваться на конкурсной или заказной основе, при этом конкурсный эскизный проект (фотоэскиз) выполняется на основании программы и условий конкурса, утвержденных заказчиком.

Согласно пункта 1 приложения к Письму, примерный состав и содержание архитектурного эскизного проекта следующий:

- Ситуационный план в масштабе 1:1000; 1:2000; 1:5000.
- Схема генерального плата в масштабе 1:500; 1:1000.
- Планы этажей в масштабе 1:50; 1:100; 1:200; 1:400.
- Разрезы в масштабе 1:50; 1:100; 1:200; 1:400.
- Фасады в масштабе 1:50; 1:100; 1:200; 1:400.
- Перспектива или аксонометрия - в произвольном масштабе.
- Пояснительная записка с обоснованием архитектурно-градостроительных, инженерно-технических, конструктивных, экономических, технологических и других проектных решений, с основными эксплуатационными и объемно-планировочными показателями (вместимость, пропускная способность, мощность, строительный объем, расчетная и общая площадь, удельные показатели объема, площади (К1 и К2), стоимость строительства объекта).

Таким образом, действующим законодательством не урегулирован императивный перечень документов, входящих в состав эскизного проекта при его разработке.

На основании выше изложенного, Комиссия Тульского УФАС России считает, что в связи с тем, что действующим законодательством не урегулирован императивный перечень документов, входящих в состав эскизного проекта при его разработке, а так же с тем, что конкурсная документация и информационное сообщение не

содержало наряду с условием предоставления эскизного проекта, перечня необходимых документов в составе такого эскизного проекта (в том числе обязательного условия (требования) предоставления претендентами на участие в конкурсе чертежей, позволяющих определить место расположения здания на земельном участке в составе эскизного проекта) и их содержания или ссылки на нормативный акт, указывающий требования к эскизному проекту, то есть конкурсная документация/информационное сообщение не содержало полной и необходимой информации, установленной земельным законодательством Российской Федерации, что привело и/или могло привести к нарушению порядка определения победителя торгов, поскольку конкурсная комиссия была лишена возможности законно и объективно оценить предоставленные претендентами эскизные проекты, что является нарушением части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», запрещающей органам местного самоуправления осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия).

II. Абзацем 11 информационного сообщения указано, что осмотр земельного участка на местности производится во время, определенное Комитетом.

Процедура предоставления земельных участков в аренду на торгах регламентируется Правилами организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков, утвержденными постановлением Правительства РФ от 11 ноября 2002 года № 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".

Подпункт «м» пункта 8 Правил регламентирует, что информационное сообщение должно **содержать дату, время и порядок осмотра земельного участка на местности.**

Следовательно, норма, установленная абзацем 11 информационного сообщения, нарушает императивную норму подпункта «м» пункта 8 Правил и допускает неопределенное токование данной нормы и возможность ее применения, что может повлечь недопущение, ограничение, устранение конкуренции.

Таким образом, конкурсная документация/информационное сообщение, устанавливающие норму о том, что осмотр земельного участка на местности производится во время, определенное Комитетом (абзац 11 информационного сообщения), не содержит полной и необходимой информации, императивно установленной земельным законодательством Российской Федерации, может ограничить круг потенциальных участников конкурса, нарушает порядок определения проведения торгов, что приводит или может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции и является нарушением части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», запрещающей органам местного самоуправления осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных

федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия).

III. Дефисом 5 абзаца 8 информационного сообщения, установлено, что победителем конкурса признается участник, выполнивший все условия конкурса, предложивший наибольшую цену (начальный размер арендной платы) и лучшие условия по освоению земельного участка.

При этом лучшие условия по освоению земельного участка определяются комиссией по приему и рассмотрению заявок и документов претендентов, поступивших на участие в конкурсе по продаже права на заключение договора аренды, утвержденной распоряжением комитета имущественных и земельных отношений администрации муниципального образования Ясногорский район (дефис 6 абзаца 8 Информационного сообщения).

Однако Комиссией установлено, что в конкурсной документации/информационном сообщении **отсутствуют критерии оценки лучших условий по освоению земельного участка,** что так же допускает неопределенное токование данной нормы и возможность ее применения, и может повлечь недопущение, ограничение, устранение конкуренции.

В результате отсутствия в конкурсной документации/информационном сообщении соответствующей процедуры отбора (по заранее установленным) лучших условий по освоению земельного участка, были нарушены права претендентов конкурса, в том числе потенциальных претендентов по следующим основаниям: 1) лица имеющие намерение участвовать в данном конкурсе и участвующие в нем не имели информации о том, каким образом будут определяться лучшие условия по освоению земельного участка; 2) в результате отсутствия утвержденного порядка (процедуры) отбора лучших условий по освоению земельного участка, члены конкурсной комиссии могли руководствоваться исключительно субъективными личностными оценками, которые так же не были известны претендентам конкурса, что привело и/или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции

Таким образом, конкурсная документация/информационное сообщение устанавливающие норму о том, что победителем конкурса признается участник, выполнивший все условия конкурса, предложивший наибольшую цену (начальный размер арендной платы) и лучшие условия по освоению земельного участка (без установления критериев оценки таких условий), не содержат полной и необходимой информации, установленной земельным законодательством Российской Федерации, могут ограничить круг потенциальных участников конкурса, нарушают порядок определения победителя торгов, что приводит или может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции и является нарушением части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», запрещающей органам местного самоуправления осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия).

IV. В ходе рассмотрения дела, Комиссия так же установила, что согласно протокола №55 участником конкурса был признан единственный претендент, с

формулировкой «документы по перечню, указанному в сообщении представлены и оформлены надлежащим образом и соответствуют действующему законодательству Российской Федерации» – ООО «ПромИнвест», чей эскизный проект был утвержден для участия в конкурсе, как удовлетворяющий требованиям размещения крытого рынка на территории города Ясногорска.

Пунктом 3 Протокола №61 от 20.05.2014 года «О признании конкурса по продаже права заключения договора аренды земельного участка несостоявшимся», Комитет признал конкурс несостоявшимся в связи с тем, что в торгах участвовало менее 2-х участников.

20 мая 2014 года между Комитетом имущественных и земельных отношений, архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Ясногорский район (в лице < --- >) и ООО «ПромИнвест» (в лице директора < --- >) подписан договор аренды №58 земельного участка, предназначенного для размещения крытого рынка, из земель населенных пунктов, с кадастровым номером 71:23:010303:250, площадью 3555 кв. м., расположенного по адресу: Тульская область, Ясногорский район, г. Ясногорск, ул. Советская, д. 21, передан в аренду ООО «ПромИнвест» сроком на 3 года.

Однако, подпункт «а» пункта 30 Правил указывает, что торги по каждому выставленному предмету торгов признаются несостоявшимися в случае, если в торгах участвовало менее 2 участников.

Пункт 32 Правил, определяет, что организатор торгов в случае признания торгов несостоявшимися вправе объявить о повторном проведении торгов. При этом могут быть изменены их условия. Организатор торгов может снизить начальную цену земельного участка или начальный размер арендной платы и уменьшить "шаг аукциона" не более чем на 15 процентов без проведения повторной оценки.

Таким образом, в силу пункта 5 статьи 447 Гражданского кодекса Российской Федерации, подпункта "а" пункта 30 Правил организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 11.11.2002 года № 808, торги, в которых участвовал только один участник, признаются несостоявшимися, следовательно, по результатам таких торгов договор не может быть заключен с единственным участником торгов.

Кроме того, сама конкурсная документация/информационное сообщение не содержит норм, указывающих на порядок подведения итогов конкурса в случае признания торгов несостоявшимися, как и не содержит нормы о том, что в случае признания торгов несостоявшимися по причине участия в них менее 2 участников, то Комитет имущественных и земельных отношений, архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Ясногорский район имеет право на заключение договора аренды с единственным участником торгов.

Следовательно, заключение между Комитетом имущественных и земельных отношений, архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Ясногорский район (в лице < --- >) и ООО «ПромИнвест» (в лице директора < --- >) договора аренды №58 земельного участка, предназначенного

для размещения крытого рынка, из земель населенных пунктов, с кадастровым номером 71:23:010303:250, площадью 3555 кв. м., расположенного по адресу: Тульская область, Ясногорский район, г. Ясногорск, ул. Советская, д. 21, передан в аренду ООО «ПромИнвест» сроком на 3 года, нарушает порядок определения победителя торгов, что приводит или может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции и влечет нарушение части 1 статьи 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 года «О защите конкуренции».

V. В своей жалобе < --- > указывает на то, что конкурсная комиссия необоснованно не допустила его к участию в торгах на основании формулировки: «документы по перечню, указанному в сообщении представлены и оформлены ненадлежащим образом и не соответствуют действующему законодательству Российской Федерации (пп. 3 п. 52 Приказа ФАС от 10.02.2010 года №67)».

В ходе рассмотрения данного вопроса по существу, Комиссия Тульского УФАС России установила следующее.

На основании пункта 6 постановления администрации муниципального образования Ясногорский район №773 от 11.04.2014 года «О проведении конкурса по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Тульская область, Ясногорский район, г. Ясногорск, ул. Советская, д. 21» издано распоряжение Комитета имущественных и земельных отношений, архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Ясногорский район №3 от 21.04.2014 года «О создании комиссии по проведению конкурса по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, сроком на 3 года, предназначенного для размещения крытого рынка, из земель населенных пунктов, с кадастровым номером 71:23:010303:250, площадью 3555 кв. м., расположенного по адресу: Тульская область, Ясногорский район, г. Ясногорск, ул. Советская, д. 21», которым создана и утверждена комиссия по проведению конкурса, со следующим составом должностных лиц администрации муниципального образования Ясногорский район:

- председатель комиссии – < --- >, первый заместитель главы администрации муниципального образования Ясногорский район;
- член комиссии – < --- >, председатель комитета имущественных и земельных отношений, архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Ясногорский район;
- член комиссии – < --- >, глава муниципального образования город Ясногорск Ясногорского района;
- член комиссии – < --- >, начальник сектора архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Ясногорский район;
- член комиссии – < --- >, заместитель главы администрации муниципального образования Ясногорский район;
- член комиссии – < --- >, заместитель главы администрации муниципального образования Ясногорский район;
- член комиссии – < --- >, главный специалист сектора по управлению земельными ресурсами комитета имущественных и земельных отношений администрации муниципального образования Ясногорский район.

Протоколом №55 от 19.05.2014 года ««заседания комиссии по приему и рассмотрению заявок и документов претендентов, поступивших на участие в конкурсе по продаже права на заключение договора аренды земельного участка,

предназначенного для размещения крытого рынка, из земель населенных пунктов, с кадастровым номер <...> :23:010303:250, площадью 3555 кв. м., расположенного по адресу: Тульская область, Ясногорский район, г. Ясногорск, ул. Советская, д. 21» *(далее - Протокол №55)*, Комиссия по проведению конкурса рассмотрела заявки и документы, поступившие на участие в конкурсе.

Согласно указанного протокола, одним из оснований не допуска < --- > к участию в конкурсе является формулировка «документы по перечню, указанному в сообщении представлены и оформлены ненадлежащим образом и не соответствуют действующему законодательству Российской Федерации (пп. 3 п. 52 Приказа ФАС от 10.02.2010 года №67)».

В ходе рассмотрения дела Комитет имущественных и земельных отношений, архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Ясногорский район, а так же члены конкурсной комиссии администрации муниципального образования Ясногорский район пояснили, что не допустили < --- > к участию в конкурсе, так как его документы не соответствовали пп. 3 п. 52 Приказа ФАС от 10.02.2010 года №67.

Пунктом 10 правил, установлено, что для участия в торгах претендент представляет организатору торгов (лично или через своего представителя) в установленный в извещении о проведении торгов срок заявку по форме, утверждаемой организатором торгов, платежный документ с отметкой банка плательщика об исполнении для подтверждения перечисления претендентом установленного в извещении о проведении торгов задатка в счет обеспечения оплаты приобретаемых на торгах земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков и иные документы в соответствии с перечнем, опубликованным в извещении о проведении торгов. Заявка и опись представленных документов составляются в 2 экземплярах, один из которых остается у организатора торгов, другой - у претендента.

Пункт 15 Правил императивно устанавливает перечень оснований, при которых претендент не допускается к участию в торгах:

1. заявка подана лицом, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлены ограничения в приобретении в собственность земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности;
2. представлены не все документы в соответствии с перечнем, указанным в информационном сообщении (за исключением предложений о цене или размере арендной платы), или оформление указанных документов не соответствует законодательству Российской Федерации;
3. заявка подана лицом, не уполномоченным претендентом на осуществление таких действий;
4. не подтверждено поступление в установленный срок задатка на счет (счета), указанный в извещении о проведении торгов.

Иных оснований для отказа в допуске претендентов на участие в конкурсе Правилами не предусмотрено.

Приказ Федеральной антимонопольной службы от 10 февраля 2010 года № 67 "О порядке 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, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса", утверждающий правила 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, разработан и введен в действие во исполнение статьи 17.1 Федерального закона №135-ФЗ от 20.07.2006 года «О защите конкуренции».

Статья 17.1 Федерального закона №135-ФЗ от 20.07.2006 года «О защите конкуренции» устанавливает особенности порядка заключения договоров в отношении государственного и муниципального имущества, указывая, что 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.

При этом часть 2 статьи 17.1 Федерального закона №135-ФЗ от 20.07.2006 года «О защите конкуренции» уточняет, что данный порядок заключения договоров не распространяется на имущество, распоряжение которым осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Водным кодексом Российской Федерации, Лесным кодексом Российской Федерации, законодательством Российской Федерации о недрах, законодательством Российской Федерации о концессионных соглашениях.

Таким образом, конкурсная Комиссия при вынесении решения о не допуске к участию в конкурсе определенных претендентов должна руководствоваться исключительно нормами Гражданского кодекса Российской Федерации (в части имеющей отношение к порядку проведения торгов в форме конкурса) и Правилами организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 11 ноября 2002 года № 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".

Следовательно, отказ Конкурсной комиссией в допуске к участию в конкурсе < --- > на основании формулировки: «документы по перечню, указанному в сообщении представлены и оформлены ненадлежащим образом и не соответствуют действующему законодательству Российской Федерации (пп. 3 п. 52 Приказа ФАС от 10.02.2010 года №67)» является незаконным и необоснованным, что влечет недопущение, ограничение, устранение конкуренции и является нарушением части 2 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» запрещающей при проведении торгов, если организаторами торгов или

заказчиками являются органы местного самоуправления, не предусмотренное федеральными законами или иными нормативными правовыми актами ограничение доступа к участию в торгах.

VI. Вторым основанием для не допуска < --- >, согласно протокола № 55 было указано что в предоставленном к заявке эскизном проекте на застройку земельного участка отсутствуют чертежи, позволяющие определить месторасположения здания на земельном участке.

В связи с тем, что действующим законодательством не урегулирован императивный перечень документов входящих в состав эскизного проекта при его разработке, а так же с тем, что конкурсная документация и информационное сообщение не содержало наряду с условием предоставления эскизного проекта, перечня необходимых документов в составе такого эскизного проекта (в том числе обязательного условия (требования) предоставления претендентами на участие в конкурсе чертежей, позволяющих определить место расположения здания на земельном участке в составе эскизного проекта) и их содержания или ссылки на нормативный акт, указывающий требования к эскизному проекту, на основании которых конкурсная комиссия могла бы законно и объективно оценить предоставленные претендентами эскизные проекты, Комиссия Тульского УФАС России считает, что требование конкурсной комиссией от претендентов чертежей, позволяющих определить место расположения здания на земельном участке в составе эскизного проекта, а равно как и не допуск к участию в торгах на основании их непредставления является незаконным и необоснованным.

Следовательно, отказ Конкурсной комиссией в допуске к участию в конкурсе < --- > на основании формулировки: «в предоставленном к заявке эскизном проекте на застройку земельного участка отсутствуют чертежи позволяющие определить месторасположения здания на земельном участке» является незаконным и необоснованным, что влечет недопущение, ограничение, устранение конкуренции и является нарушением части 2 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», запрещающей при проведении торгов, если организаторами торгов или заказчиками являются органы местного самоуправления, не предусмотренное федеральными законами или иными нормативными правовыми актами ограничение доступа к участию в торгах.

На основании вышеизложенного, Комиссия Тульского УФАС России считает, что отказ Конкурсной комиссией в допуске к участию в конкурсе < --- > на основании следующих формулировок: «документы по перечню, указанному в сообщении представлены и оформлены ненадлежащим образом и не соответствуют действующему законодательству Российской Федерации (пп. 3 п. 52 Приказа ФАС от 10.02.2010 года №67); в предоставленном к заявке эскизном проекте на застройку земельного участка отсутствуют чертежи позволяющие определить месторасположения здания на земельном участке» является незаконным и необоснованным, что влечет недопущение, ограничение, устранение конкуренции и является нарушением части 2 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», запрещающей при проведении торгов, если организаторами торгов или заказчиками являются органы местного самоуправления, не предусмотренное федеральными законами или иными нормативными правовыми актами ограничение доступа к участию в торгах.

Оценив доказательства и доводы, представленные лицами, участвующими в деле

и руководствуясь статьей 18.1, пунктом 3^1 части 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции", Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу < --- > по признакам нарушения антимонопольного законодательства Комитетом имущественных и земельных отношений, архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Ясногорский район, членами конкурсной комиссии администрации муниципального образования Ясногорский район при проведении торгов **в форме открытого конкурса на право заключения договора аренды земельного участка**, предназначенного для размещения крытого рынка, из земель населенных пунктов, с кадастровым номером 71:23:010303:250, площадью 3555 кв. м., расположенного по адресу: Тульская область, Ясногорский район, г. Ясногорск, ул. Советская, д. 21, обоснованной.
2. Признать Комитет имущественных и земельных отношений, архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Ясногорский район нарушившим часть 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», в части установления в конкурсной документации/информационном сообщении о продаже права на заключение договора аренды земельного участка на конкурсе, сроком на 3 года, из земель населенных пунктов, предназначенного для размещения крытого рынка, с кадастровым номером 71:23:010303:250, площадью 3555 кв. м., расположенного по адресу: Тульская область, Ясногорский район, г. Ясногорск, ул. Советская, д. 21, опубликованного в официальном печатном издании муниципального образования Ясногорский район – газете «Ясногорье» № 16 от 17.04. 2014 года и официальном сайте администрации муниципального образования Ясногорский район http://yasnogorsk.tulobl.ru., норм влекущих нарушение порядка проведения торгов, а именно:
   - отсутствие в конкурсной документации/информационном сообщении императивно установленной нормы подпункта «м» пункта 8 Правил организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков, утвержденных постановлением Правительства РФ от 11 ноября 2002 года № 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", устанавливающей, что информационное сообщение **должно содержать дату, время и порядок осмотра земельного участка на местности;**
   - отсутствие в конкурсной документации/информационном сообщении **порядка (процедуры) определения лучших условий по освоению земельного участка;**
   - **заключения с единственным участником конкурса ООО «ПромИнвест» договора аренды №58 земельного участка** предназначенного для размещения крытого рынка, из земель населенных пунктов, с кадастровым номером 71:23:010303:250, площадью 3555 кв. м., расположенного по адресу: Тульская область, Ясногорский район, г. Ясногорск, ул. Советская, д. 21 передан в аренду ООО «ПромИнвест» сроком на 3 года, в нарушение пункта 32 Правил организации и

проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков, утвержденных постановлением Правительства РФ от 11 ноября 2002 года № 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".

3. Выдать Комитету имущественных и земельных отношений, архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Ясногорский район (301030, Тульская область, г. Ясногоск, ул. П. Смидовича, д. 8) обязательное для исполнения предписание об аннулировании торгов проводимых в форме открытого в конкурса по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, предназначенного для размещения крытого рынка, из земель населенных пунктов, с кадастровым номером 71:23:010303:250, площадью 3555 кв. м., расположенного по адресу: Тульская область, Ясногорский район, г. Ясногорск, ул. Советская, д. 21.
4. Признать членов конкурсной комиссии: < --->, < --- >, < --- >, < --- >, < --- >, < --- > нарушившими часть 2 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».
5. Оснований для выдачи предписания членам конкурсной комиссии: < --- >, < --- >, < --->, < --- >, < --- >, < --- > не имеется, в связи с выдачей предписания об аннулировании торгов.
6. Материалы дела передать уполномоченному должностному лицу Тульского УФАС России для рассмотрения вопроса о привлечении должностных лиц к административной ответственности.
7. Оснований для принятия иных мер по пресечению и (или) устранению последствий нарушения антимонопольного законодательства, а также по обеспечению конкуренции не усматривается.

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.