

## РЕШЕНИЕ № 20-15/ов-т

### о признании жалобы обоснованной

6 марта 2015 года

г. Саратов

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Саратовской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции" (далее - Комиссия), в составе:

1. ... - руководитель управления, председатель Комиссии;
2. ... - начальник отдела контроля органов власти, член Комиссии;
3. ... – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член Комиссии,

в присутствии:

1. ... – представителя комитета по управлению имуществом Саратовской области (доверенность № 928а от 02.03.2015);
2. ... - представителя комитета по управлению имуществом Саратовской области (доверенность № 996а от 05.03.2015),

рассмотрев жалобу ... на действия организатора торгов – комитета по управлению имуществом Саратовской области при проведении открытого Конкурса по продаже права на заключение договора аренды находящегося в государственной собственности Саратовской области земельного участка из земель населенных пунктов с кадастровым номером 64:48:060116:379, площадью 1099 кв.м., расположенного по адресу: Саратовская область, г. Саратов, ул. Аткарская, с видом разрешенного использования "отдельно стоящие объекты общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары и т.п.)",

### УСТАНОВИЛА:

26.02.2015 в Саратовское УФАС России поступила жалоба ... (далее по тексту – заявитель) на действия организатора торгов – комитета по управлению имуществом Саратовской области (далее – организатор торгов) при проведении открытого Конкурса по продаже права на заключение договора аренды находящегося в государственной собственности Саратовской области земельного участка из земель населенных пунктов с кадастровым номером 64:48:060116:379, площадью 1099 кв.м., расположенного по адресу: Саратовская область, г. Саратов, ул. Аткарская, с видом разрешенного использования "отдельно стоящие объекты общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары и т.п.)" (далее – Конкурс).

Из жалобы следует, что в п. 1.16 Конкурсной документации указано, что

победителем конкурса признается участник конкурса, набравший наибольшее количество баллов, что, по мнению заявителя, нарушает пп. "в" пункта 24 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 РФ от 11.11.2002 № 808 (далее – Правила).

Организатор торгов с данным доводом заявителя не согласился, пояснив, что, согласно п. 4 ст. 447 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), торги проводятся в форме аукциона или конкурса. Выигравшим торги на аукционе признается лицо, предложившее наиболее высокую цену, а по конкурсу – лицо, которое по заключению конкурсной комиссии, заранее назначенной организатором торгов, предложило лучшие условия. Форма торгов определяется собственником продаваемой вещи или обладателем реализуемого имущественного права, если иное не предусмотрено законом.

Изучив представленные сведения и документы, заслушав и исследовав доводы лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, Комиссия пришла к следующим выводам.

20.02.2015 извещение о проведении Конкурса было размещено на официальном сайте организатора торгов по адресу: [www.saratov.gov.ru](http://www.saratov.gov.ru), а также опубликовано 20.02.2015 в газете «Саратовская областная газета» (выпуск № 29 (3588)).

Предметом Конкурса является право на заключение договора аренды находящегося в государственной собственности Саратовской области земельного участка из земель населенных пунктов с кадастровым номером 64:48:060116:379, площадью 1099 кв.м., расположенного по адресу: Саратовская область, г. Саратов, ул. Аткарская, с видом разрешенного использования "отдельно стоящие объекты общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары и т.п.)", форма торгов: открытый по составу участников и закрытый по форме подачи конкурсных предложений конкурс.

Согласно п. 1.5 Конкурсной документации начальный размер арендной платы в год за использование земельного участка установлен в размере 850 000,00 (восемьсот пятьдесят тысяч) рублей.

Из [п. 4 ст. 38](#) Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) следует, 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 ГК РФ и ЗК РФ.

Согласно п. 1 Правил, данные Правила определяют порядок организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков.

В соответствии с [пп. "в" п. 24](#) Правил конкурс или аукцион, закрытый по форме подачи предложений о цене или размере арендной платы, проводится в следующем порядке: при проведении торгов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка победителем конкурса признается участник

торгов, предложивший наибольшую цену или наибольший размер арендной платы при условии выполнения таким победителем условий конкурса.

Ссылка организатора торгов на п. 4 ст. 447 ГК РФ не может быть принята Комиссией во внимание, поскольку как в соответствии ч.4 ст.447 ГК РФ, так и в соответствии с п. 1.16 Конкурсной документации оценка и сопоставление конкурсных предложений осуществляются в целях выявления лучших условий исполнения договора. Однако, в п. 1.9 Конкурсной документации указаны следующие условия конкурса:

- Земельный участок предоставляется для строительства отдельно стоящих объектов общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары и т.п.).
- Победителю конкурса необходимо выполнить мероприятия по комплексному благоустройству прилегающей территории, в том числе: организацию рекреационных зон, применение малых архитектурных форм, озеленение, вечернее освещение, ограждение территории земельного участка.
- Победитель конкурса обязан оплатить годовой размер арендной платы, определенный по результатам конкурса, в течение 30 календарных дней с момента подписания договора.

Вместе с тем, согласно п. 1.12 Конкурсной документации сопоставление конкурсных проектов осуществляется конкурсной комиссией в целях выявления лучших условий исполнения договора и оценивается по следующим критериям: размер годовой арендной платы, срок выполнения работ, планируемые объемы инвестиционных вложений, как в объект строительства, так и в благоустройство земельного участка и прилегающей территории, наличие эскизного архитектурного проекта объекта (в составе: ситуационный план М 1:5000; схема генплана М 1:1000; разрезы и фасады зданий М 1:200 с указанием принятого цветового решения, материалов наружной отделки (возможно применение фотомонтажа, а также компьютерной графики), наличие бизнес-плана реализации проекта или обоснования инвестиций в строительство.

Таким образом, условия исполнения договора не соответствуют критериям оценки и сопоставления заявок, по которым определяется победитель.

При этом согласно п. 5.2.2 проекта договора аренды (приложение № 2 к извещению о проведении Аукциона) арендатор обязан исполнить условия конкурса согласно предложенному конкурсному проекту.

Вместе с тем, п. 1.12 Конкурсной документации предусмотрены баллы как за наличие, так и за отсутствие в конкурсном проекте эскизного архитектурного проекта объекта, а также бизнес-плана реализации проекта или обоснования инвестиций в строительство, то есть при отсутствии данных документов в конкурсном проекте в случае признания лица, подавшего такую заявку победителем, договор аренды не будет содержать условие об исполнении договора с соблюдением указанных документов.

Таким образом, конкурсная документация содержит противоречия как в части условий исполнения договора и критериев оценки заявок, по которым определяется победитель, так и в части условий исполнения договора, на которых

должен быть заключен договор по результатам конкурса, и условий исполнения договора, указанных в документации при объявлении конкурса.

Данные обстоятельства приводят к тому, что конкурс объявляется на одних условиях, а договор заключается на иных условиях.

Кроме того, в проекте договора аренды (приложение № 2 к извещению о проведении Конкурса) отсутствуют необходимые для исполнения победителем Конкурса условия Конкурса, предусмотренные п.1.9 Конкурсной документации (Победителю конкурса необходимо выполнить мероприятия по комплексному благоустройству прилегающей территории, в том числе: организацию рекреационных зон, применение малых архитектурных форм, озеленение, вечернее освещение, ограждение территории земельного участка).

Вместе с тем, проект договора, являющийся приложением к извещению, противоречит проекту договору приложение №7 конкурсной документации (п.5.2.2 проекта об исполнении арендатором условия конкурса согласно предложенному конкурсному проекту – п.5.2.2 проекта об исполнении условий конкурса). При этом, форма конкурсного предложения содержит положение «подтверждаем свое согласие со всеми положениями договора аренды, которые являются неотъемлемой частью конкурсной документации».

С учетом изложенного, Конкурсная документация не соответствует [пп. "в" п. 24](#) Правил в части соблюдения требований Правил о выполнении победителем условий конкурса.

При таких обстоятельствах доводы жалобы являются обоснованными.

Учитывая изложенное, на основании ч. 20 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции", Комиссия Саратовского УФАС России

### **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу ... на действия организатора торгов – комитета по управлению имуществом Саратовской области при проведении открытого Конкурса по продаже права на заключение договора аренды находящегося в государственной собственности Саратовской области земельного участка из земель населенных пунктов с кадастровым номером 64:48:060116:379, площадью 1099 кв.м., расположенного по адресу: Саратовская область, г. Саратов, ул. Аткарская, с видом разрешенного использования "отдельно стоящие объекты общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары и т.п.)" обоснованной.

2. Признать организатора торгов – комитет по управлению имуществом Саратовской области нарушившим порядок проведения торгов, предусмотренный Правилами организации и проведения 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 11.11.2002 № 808.

3. Выдать организатору торгов – комитету по управлению имуществом Саратовской области предписание о внесении изменений в Конкурсную документацию.

*Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.*

Председатель Комиссии: ...

...

Члены Комиссии:

...

### **ПРЕДПИСАНИЕ № 20-15/ов-т**

6 марта 2015 года

г. Саратов

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Саратовской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции" (далее по тексту – Комиссия) в составе:

1. ... - руководитель Саратовского УФАС России,  
Председатель Комиссии;
2. ... - начальник отдела контроля органов власти, член  
Комиссии;
3. ... - ведущий специалист - эксперт отдела контроля  
органов власти,

на основании своего решения № 20-15/ов-т от 03.03.2015, принятого по результатам рассмотрения жалобы гр. ... на действия организатора торгов - комитета по управлению имуществом Саратовской области при проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды находящегося в государственной собственности Саратовской области земельного участка из земель населенных пунктов с кадастровым номером 64:48:060116:379, площадью 1099 кв.м., расположенного по адресу: Саратовская область, г. Саратов, ул. Аткарская, с видом разрешенного использования "отдельно стоящие объекты общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары и т.п.)" (далее – Конкурс), и в соответствии с пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции",

## ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Организатору торгов – комитету по управлению имуществом Саратовской области:

1. В срок до **20 марта 2015 года** внести изменения в Конкурсную документацию, приведя ее положения в соответствие с требованиями 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 РФ от 11.11.2002 № 808.

2. В срок до **23 марта 2015 года** сообщить об исполнении предписания, представив в Саратовское УФАС России документы, подтверждающие исполнение настоящего предписания.

*Предписание может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его вынесения.*

Председатель Комиссии

...

Члены Комиссии:

...

...