

РЕШЕНИЕ

ДЕЛО

№ 7647/04-2011

г. Ульяновск

Резолютивная часть решения оглашена "11" октября 2011 г.

В полном объеме решение изготовлено "25" октября 2011 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ульяновской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

председатель - заместитель руководителя управления - начальник отдела И.И. Спиридонов,
- нач. отдела М.С. Степанова,

члены - специалист-эксперт Е.С. Канева.

рассмотрев дело № 7647/04-2011 по признакам нарушения Комитетом по управлению имуществом г. Димитровграда (433508, г. Димитровград, ул. Гагарина, д.16) пункта 2 части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

Приказом руководителя управления Федеральной антимонопольной службы по Ульяновской области от 18.07.2011 № 310 возбуждено дело и создана Комиссия по рассмотрению дела о нарушении Комитетом по управлению имуществом г. Димитровграда пункта 2 части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившемся в создании участнику торгов или нескольким участникам торгов преимущественных условий участия в торгах путём неустановления в извещении о проведении открытого аукциона, состоявшегося 17.05.2011, обязательной в соответствии с законодательством информации.

На заседаниях комиссии представители ответчика пояснили, что Комитет по управлению имуществом г. Димитровграда как отраслевой орган Администрации г. Димитровграда организует и проводит торги по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды земельных участков. Комитет по управлению имуществом г. Димитровграда руководствуется принципами публичности, открытости, обеспечивая каждому гражданину, заинтересованному в предоставлении земельного участка с торгов, возможность ознакомления с документами и материалами, непосредственно затрагивающими его права (интересы). Данное право было реализовано посредством размещения

информационного сообщения, опубликованного в газете «Димитровград» от 12.04.2011 №26(814), а также на сайте Администрации г. Димитровграда Ульяновской области (www.dimitrovgrad.ru). Дополнил, что вся необходимая информация была размещена на стенде Комитета по управлению имуществом г. Димитровграда.

Договор аренды от 16.05.2011 № 6751, заключённый Комитетом по управлению имуществом г. Димитровграда и ЗАО «Агентство недвижимости», прошёл регистрацию в Управлении федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Ульяновской области. В настоящее время ведутся работы по строительству 4-секционного многоквартирного дома для ветеранов Великой Отечественной войны.

Кроме того, статья 12 Конституции РФ определяет, что в РФ признается и гарантируется местное самоуправление. Местное самоуправление в пределах своих полномочий самостоятельно. Органы местного самоуправления не входят в систему органов государственной власти.

Статья 132 Конституции РФ устанавливает, что органы местного самоуправления самостоятельно управляют муниципальной собственностью, формируют, утверждают и исполняют местный бюджет, устанавливают местные налоги и сборы, осуществляют охрану общественного порядка, а также решают иные вопросы местного значения.

Дополнил, что статья 16 Федерального закона от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» к вопросам местного значения городского округа относит:

формирование, утверждение, исполнение бюджета городского округа и контроль за исполнением данного бюджета;

владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной собственности городского округа;

обеспечение малоимущих граждан, проживающих в городском округе и нуждающихся в улучшении жилищных условий, жилыми помещениями в соответствии с жилищным законодательством, организация строительства и содержания муниципального жилищного фонда, создание условий для жилищного строительства.

В целях реализации указанных положений законодательства Комитетом по управлению имуществом города Димитровграда подготовлена документация по проведению аукциона по продаже права аренды земельного участка, расположенного по адресу: Ульяновская область, г. Димитровград, ул.Чкалова, 56, для строительства 4-секционного многоквартирного дома для ветеранов Великой Отечественной войны. 12.05.2011 данный аукцион признан несостоявшимся, поскольку решением комиссии по проведению торгов единственным участником аукциона признано ЗАО «Агентство недвижимости».

Разрешенное использование земельного участка - для строительства 4-секционного многоквартирного дома для ветеранов Великой Отечественной войны.

На это обстоятельство прямо указывается в информационном сообщении, опубликованном в газете «Димитровград» от 12.04.2011 №26(814), в проекте договора аренды данного земельного участка (п. 1.1. - предмет договора). В данном же информационном сообщении указывалось, что ознакомиться с проектом договора аренды земельного участка, техническими условиями подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения и с информацией о плате за подключение к инженерным сетям можно в Комитете по управлению имуществом по адресу: Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Гагарина, 16, кабинет №211а. Непосредственное ознакомление претендентов осуществлялось по указанному адресу, данная информация является публичной, доступна для изучения любого лица, проявившего интерес в предоставлении земельного участка.

Дополнили, что плата за подключение к инженерным сетям электро-, водоснабжение, канализация и газификация устанавливается в соответствии с действующими тарифами на момент подключения к инженерным сетям. Тарифы устанавливаются уполномоченными органами государственной власти, носят нормативно-правовой характер и публикуются в СМИ.

Регламентация сроков, определенных контрактом, основана на следующем:

1)определена решением комиссии по проведению торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории муниципального образования «Город Димитровград» Ульяновской области, а также находящихся в собственности муниципального образования «город Димитровград» Ульяновской области (Положение о постоянной комиссии и состав комиссии утверждены постановлением Администрации города от 20.11.2009 №3487 «О создании постоянной комиссии по проведению торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды земельных участков для строительства, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории муниципального образования «город Димитровград», а также постановлениями Администрации города от 08.02.2010 №329, от 14.07.2010 №2315, от 05.10.2010 №3396, от 30.11.2010 №4262 «О внесении изменения в постановление Администрации города от 20.11.2011 №3487»), где были определены условия аукциона, а именно: начальный размер арендной платы за земельный участок (на основании отчета об оценке), «шаг аукциона» (5% от начального размера арендной платы, согласно постановления правительства от 11.11.2002 №808), сумма задатка для участия в аукционе (20% от нач.размера арен.пл., согласно постановления правительства от 11.11.2002 №808), дата проведения аукциона, срок приема заявок, дата определения участников аукциона, а также определены особые условия договора аренды земельного участка;

2)защите интересов муниципального образования, интересов населения, проживающего на территории городского округа, связанных со строительством в максимально кратчайшие сроки социального жилья для инвалидов за счет средств местного бюджета (по расценкам, являющимся наиболее привлекательными для муниципальной казны). Решение данной задачи возможно только при детальной регламентации начальных и конечных сроков выполнения работ. По согласованию между сторонами в договоре могут быть предусмотрены

также сроки завершения отдельных этапов работы промежуточные сроки. Данное обстоятельство позволяет контрагентам правильно и разумно оценивать свои производственные возможности и материально - технические ресурсы, во избежание неоправданных долгостроев, чреватых материальными потерями для местного бюджета и срывами социально ориентированных программ. Наличие детальной регламентации сроков строительства позволяет решать вопросы непосредственного обеспечения жизнедеятельности населения муниципального образования, которые в соответствии с Конституцией РФ и вышеуказанным Федеральным законом осуществляются населением и (или) органами местного самоуправления самостоятельно.

3) п.1 ст.314 Гражданского кодекса РФ устанавливает, что если обязательство предусматривает или позволяет определить день его исполнения или период времени, в течение которого оно должно быть исполнено, обязательство подлежит исполнению в этот день или, соответственно, в любой момент в пределах такого периода.

В соответствии с приказом Министерства регионального развития РФ от 21.01.2011 №10 «О нормативе стоимости 1 квадратного метра общей площади жилья на первое полугодие 2011 года и средней рыночной стоимости 1 квадратного метра общей площади жилья по субъектам Российской Федерации на первый квартал 2011 года» утверждена средняя рыночная стоимость 1 квадратного метра общей площади жилья по Ульяновской области в размере 23550 рублей. При этом пунктом 2 данного приказа установлено, что она подлежит применению федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти Ульяновской области для расчета социальных выплат ветеранам Великой Отечественной войны. Разрешенное использование указанного земельного участка и непосредственное осуществление строительства данного дома (и как следствие предоставление жилых помещений ветеранам ВОВ) не должно протекать в отрыве от социальных целей и программ, предусмотренных нормативными правовыми актами. Именно для этого уполномоченные федеральные органы власти регламентируют среднюю рыночную стоимость 1 квадратного метра общей площади жилья по субъектам РФ.

Представитель ЗАО «Агентство недвижимости» пояснил, что с техническими условиями подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения представители общества знакомились. Вся необходимая информация о торгах была размещена в информационном сообщении, опубликованном в газете «Димитровград» от 12.04.2011 №26(814), на сайте Администрации г. Димитровграда Ульяновской области (www.dimitrovgrad.ru), на стенде Комитета по управлению имуществом г. Димитровграда.

Рассмотрев представленные материалы дела, заслушав пояснения лиц, участвующих в деле, комиссия пришла к выводу о необходимости прекращения рассмотрения дела № 7647/04-2011 в отношении Комитета по управлению имуществом г. Димитровграда, возбуждённого по признакам нарушения пункта 2 части 1 статьи 17 Закона «О защите конкуренции», в связи с отсутствием нарушения антимонопольного законодательства в рассматриваемых комиссией обстоятельствах.

При этом комиссия исходит из следующего.

Постановлением Администрации г. Димитровграда от 28.03.2011 № 1106 «О проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка по ул. Чкалова,56» Комитету по управлению имуществом г. Димитровграда поручено провести торги в форме открытого по составу участников и по форме подачи заявок аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка площадью 9218,0 кв.м., с кадастровым номером: 73:23:01 11 07:14, расположенного по адресу: г. Димитровград, ул. Чкалова,56, под 4-секционного многоквартирного дома для ветеранов Великой Отечественной войны.

В соответствии с п.8 Правил «Об 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 11.11.2002 N 808, извещение о проведении торгов должно быть опубликовано в средствах массовой информации, определенных Правительством Российской Федерации, органом государственной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления, не менее чем за 30 дней до даты проведения торгов.

Установлено, что информационное сообщение о проведении 17.05.2011 торгов в форме открытого по составу участников и по форме подачи заявок аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка под строительство 4-секционного многоквартирного дома для ветеранов Великой Отечественной войны, опубликовано в газете «Димитровград» от 12.04.2011 №26(814), а также на сайте Администрации г. Димитровграда Ульяновской области (www.dimitrovgrad.ru).

Следовательно, организаторами данных торгов сроки, установленные Постановлением Правительства РФ от 11.11.2002 N 808, соблюдены.

В соответствии с журналом регистрации участников на участие в аукционе, в адрес Комитета по управлению имуществом г. Димитровграда поступило 2 заявки, а именно: ЗАО «Агентство недвижимости» (заявка от 03.05.2011), К. (заявка от 05.05.2011).

Комиссией по проведению аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка Комитетом по управлению имуществом г. Димитровграда 12.05.2011 по результатам рассмотрения поданных заявок составлен протокол заседания комиссии по проведению торгов от 12.05.2011 № 02-А/1 (далее – протокол от 12.05.2011 № 02-А/1), в соответствии с которым К. было отказано в допуске на участие в вышеназванном аукционе, по причине предоставления не полного пакета документов, указанных в информационном сообщении, а именно: к заявке на участие в аукционе по продаже права на заключение договора аренды земельного участка по ул. Чкалова, 56, была приложена только копия страниц 2,3,4,5 паспорта, вместо копий всех его страниц.

В соответствии с п. 12 ст 38.1 ЗК РФ (в ред. от 29.12.2004) для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок следующие документы:

1) заявка на участие в аукционе по установленной форме с указанием реквизитов счета для возврата задатка;

2) выписка из единого государственного реестра юридических лиц - для юридических лиц, выписка из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей - для индивидуальных предпринимателей, копии документов, удостоверяющих личность, - для физических лиц;

3) документы, подтверждающие внесение задатка.

В соответствии с п.1 Положения о паспорте гражданина РФ, утверждённого Постановлением Правительства РФ от 08.07.1997 N 828 (далее – Положение), паспорт гражданина Российской Федерации является основным документом, удостоверяющим личность гражданина РФ на территории РФ.

П. 4,5 Положения содержит обязательные требования о сведениях, которые должны быть указаны в паспорте, а именно: фамилия, имя, отчество, пол, дата рождения и место рождения. В паспорте производятся отметки:

- о регистрации гражданина по месту жительства и снятии его с регистрационного учета - соответствующими органами регистрационного учета;

- об отношении к воинской обязанности граждан, достигших 18-летнего возраста, - соответствующими военными комиссариатами и территориальными органами Федеральной миграционной службы;

- о регистрации и расторжении брака - соответствующими органами, осуществляющими государственную регистрацию актов гражданского состояния на территории Российской Федерации, и территориальными органами Федеральной миграционной службы;

- о детях (гражданах Российской Федерации, не достигших 14-летнего возраста) - территориальными органами Федеральной миграционной службы;

- о ранее выданных основных документах, удостоверяющих личность гражданина Российской Федерации на территории Российской Федерации, - территориальными органами Федеральной миграционной службы;

- о выдаче основных документов, удостоверяющих личность гражданина Российской Федерации за пределами Российской Федерации, - территориальными органами Федеральной миграционной службы или другими уполномоченными органами.

Поскольку в информационном сообщении указано на необходимость предоставления копии паспорта, то предоставление претендентом только 2,3,4,5 страниц, что подтверждается описью документов на участие в аукционе, где указано, что приложена копия паспорта на 1 листе в 1 экземпляре, является нарушением требований, представляемым к документам и нарушением целостности паспорта как документа, удостоверяющего личность гражданина.

Следовательно, отказ К. в допуске на участие в аукционе по вышеназванным основаниям является правомерным и не нарушает действующее законодательство.

Также в соответствии с протоколом от 12.05.2011 № 02-А/1 единственным участником открытого аукциона признано ЗАО «Агентство недвижимости».

Данный аукцион признан несостоявшимся в связи с подачей на участие в аукционе только одной заявки.

Согласно п.30 Постановления Правительства РФ от 11.11.2002 N 808 торги по каждому выставленному предмету торгов признаются несостоявшимися в случае, если:

- в торгах участвовало менее 2 участников.

Тем не менее, в соответствии с нормой п. 27 Земельного Кодекса РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ (далее – ЗК РФ), в случае, если аукцион признан не состоявшимся по причине, указанной в подпункте 1 [пункта 26](#) настоящей статьи, единственный участник аукциона не позднее чем через десять дней после дня проведения аукциона вправе заключить договор купли-продажи или договор аренды выставленного на аукцион земельного участка, а орган государственной власти или орган местного самоуправления, по решению которых проводился аукцион, обязан заключить договор с единственным участником аукциона по начальной цене аукциона.

16.05.2011 между Комитетом по управлению имуществом г. Димитровграда и победителем аукциона – ЗАО «Агентство недвижимости» заключен договор аренды земельного участка № 6751.

В соответствии с п.10 ст. 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (далее – ЗК РФ), извещение или сообщение о проведении аукциона должно содержать сведения:

- 1) об организаторе аукциона;
- 2) о наименовании органа государственной власти или органа местного самоуправления, принявших решение о проведении аукциона, о реквизитах указанного решения;
- 3) о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона;
- 4) о предмете аукциона, в том числе о местоположении, о площади, о границах, об обременениях земельного участка, об ограничениях его использования, о кадастровом номере, о разрешенном использовании земельного участка, о параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, о технических условиях подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и об информации о плате за подключение;
- 5) о начальной цене предмета аукциона (начальной цене земельного участка или начальном размере арендной платы);
- 6) о "шаге аукциона";
- 7) о форме заявки на участие в аукционе, о порядке приема, об адресе места приема, о дате и о времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе;

8) о размере задатка, о порядке его внесения участниками аукциона и возврата им, о реквизитах счета для перечисления задатка;

9) о существенных условиях договора, в том числе о сроке аренды.

На заседаниях комиссии представители ответчика пояснили, что с проектом договора аренды земельного участка, техническими условиями подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения и с информацией о плате за подключение к инженерным сетям претенденты на участие в данных торгах могли ознакомиться из вышеназванных источников. Плата за подключение к инженерным сетям электро-, водоснабжение, канализация и газификация устанавливается в соответствии с действующими тарифами на момент подключения к инженерным сетям. Тарифы устанавливаются уполномоченными органами государственной власти, носят нормативно-правовой характер и публикуются в СМИ.

Установлено, что в информационном сообщении, опубликованном в газете «Димитровград» от 12.04.2011 №26(814), а также на сайте Администрации г. Димитровграда Ульяновской области (www.dimitrovgrad.ru), указано, что «плата за подключение к инженерным сетям – электроснабжение, водоснабжение, канализация и газификация устанавливается в соответствии с действующими тарифами на момент подключения к инженерным сетям» (п.14).

Кроме того, в п. 15 вышеназванного информационного сообщения указано, что «ознакомиться с проектом договора аренды земельного участка, техническими условиями подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения можно по адресу: Ульяновская область, г.Димитровград, ул.Гагарина, 16, каб.211а. Телефон для справок: 7-46-71».

Соответственно, данное информационное сообщение содержит все необходимые сведения, предусмотренные п.10 ст.38.1 ЗК РФ.

Доводы заявителя о том, что в вышеназванное информационное сообщение организатором торгов включены особые условия договора аренды, которые носят характер конкурсных, Комиссией Ульяновского УФАС России признаны несостоятельными, поскольку, п.п 9 п. 10 ст. 38.1 ЗК РФ предусматривает, в том числе, обязанность организатора включать в информационное сообщение «существенные условия договора, в том числе о сроке аренды».

Следовательно, нарушений Закона «О защите конкуренции» в проведении аукциона выявлено не было.

Таким образом, в связи с тем, что действия Комитета по управлению имуществом г. Димитровграда при организации и проведении торгов в форме открытого по составу участников и по форме подачи заявок аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка площадью 9218,0 кв.м., с кадастровым номером: 73:23:01 11 07:14, расположенного по адресу: г. Димитровград, ул. Чкалова,56, под 4-секционного многоквартирного дома для ветеранов Великой Отечественной войны, правомерны и не нарушают действующее законодательство, Комиссия пришла к выводу о необходимости прекращения производства по делу.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции " комиссия,

РЕШИЛА:

1. В связи с отсутствием в рассматриваемых комиссией действиях Комитета по управлению имуществом г. Димитровграда нарушения антимонопольного законодательства дело № 7647/04-2011 в отношении Комитета по управлению имуществом г. Димитровграда производством прекратить.

Председатель комиссии

И.И. Спиридонов

М.С. Степанова

Члены комиссии

Е.С. Канева

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

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.