

Резолютивная часть решения оглашена «19» февраля 2014 г.
В полном объеме решение изготовлено «21» февраля 2014 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Курганской области по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров на территории Курганской области в присутствии представителей:

организатора торгов – Департамента развития городского хозяйства Администрации города Кургана (ул. М. Горького, 109, г. Курган, 640018) и заявителя - ООО "Меткомплект"

УСТАНОВИЛА:

В Курганское УФАС России поступила жалоба ООО "Меткомплект" (вх. № 807 от 13.02.2014 г.) на действия организатора аукциона – Департамент развития городского хозяйства Администрации города Кургана (далее — Департамент, организатор торгов) при проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства, расположенного в 12 микрорайоне г. Кургана (извещение № 301213/1081276/01).

Из содержания жалобы следует, что 30 декабря 2013 года на официальном сайте муниципального образования город Курган было опубликовано извещение о проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка площадью 308740 кв.м. состоящего из двух земельных участков с кадастровыми номерами: 45:25:020309:18, площадью 140412 кв. м. И 45:25:020309:549, площадью 168328 кв. м. с разрешенным использованием — для комплексного освоения в целях жилищного строительства расположенного по адресу: город Курган, 12 Микрорайон.

Заявки подавались по утвержденной Организатором аукциона форме. Заявка считалась принятой, если ей присвоен регистрационный номер <...> о чем на заявке делалась соответствующая отметка. Заявки принимались одновременно с полным комплектом требуемых для участия в аукционе документов. В качестве необходимой документации в извещении о проведении торгов среди прочих условий, было указано, что необходимо представить выписку из единого государственного реестра юридических лиц - для юридических лиц.

По мнению ООО "Меткомплект" данное требование не соответствует части 12 статьи 38.1 Земельного кодекса РФ.

Со ссылкой на часть 6 статьи 38.2 Земельного кодекса РФ ООО "Меткомплект" в своей жалобе указывает на то, что организатор аукциона не вправе требовать представление других документов, кроме указанных в ч.12 ст. 38.1 Земельного Кодекса РФ.

Из жалобы следует, что ООО "Меткомплект" имело намерение участвовать в проведении аукциона, имело необходимые средства для внесения задатка, и возможного выкупа права на заключения договора аренды земельного участка.

По мнению заявителя ООО "Меткомплект" было лишено права участвовать в аукционе, а Департамент развития городского хозяйства Администрации города Кургана допустил нарушение федерального законодательства.

Из жалобы следует, что при проведении работы по подготовке к участию в аукционе, а также во исполнение требований пункта 3 части 12 статьи 38.1 Земельного кодекса РФ и пункта 6 Извещения о проведении аукциона, имея намерение внести задаток для обеспечения заявки на участие в аукционе было

выявлено, что на сайте torgi.gov.ru размещены реквизиты для перечисления задатка в двух разных вариантах. Различие было в расчетных счетах. Выявив такое нарушение, под сомнение, правильность оформления и законность содержащихся требований было поставлено извещение полностью.

Ссылаясь на часть 1 ст. 38.1 Земельного кодекса РФ в своей жалобе заявитель отметил, что аукцион по продаже земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договора аренды такого земельного участка для жилищного строительства (за исключением индивидуального и малоэтажного жилищного строительства) проводится только в отношении земельного участка, прошедшего государственный кадастровый учет, в случае, если определены "разрешенное использование такого земельного участка, основанные на результатах инженерных изысканий параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства, а также технические условия подключения (технологического присоединения) такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и плата за подключение (технологическое присоединение).

По мнению заявителя, земельного участка, право на заключение договора аренды которого, продается на аукционе, фактически не существует, так как в извещении, в качестве характеристики земельного участка указано, что земельный участок площадью 308740 кв.м., состоит из двух земельных участков с кадастровыми номерами: 45:25:020309:18, площадью 140412 кв. м. И 45:25:020309:549, площадью 168328 кв. м. Необходимо было формировать два лота на торги.

Заявитель считает, что открытый аукцион по продаже права на заключение договора земельного участка площадью 308740 кв.м., расположенного по адресу: город Курган, 12 Микрорайон, состоявшийся 04.02.2014 года был проведен с грубым нарушением действующего законодательства.

В своем заявлении ООО "Меткомплект" просит выдать предписание об аннулировании результатов аукциона на право заключения договора аренды земельного участка площадью 308740 кв.м., состоящего из двух земельных участков с кадастровыми номерами: 45.25.020309.18, площадью 140412 кв. м. И 45:25:020309:549, площадью 168328 кв. м. с разрешенным использованием - для комплексного освоения в целях жилищного строительства, расположенного по адресу: город Курган, 12 Микрорайон.

В ходе рассмотрения жалобы представитель заявителя на доводах изложенных в жалобе настаивал.

По мнению представителей Департамент развития городского хозяйства Администрации города Кургана ООО "Меткомплект" не имело права обращаться с жалобой, поскольку заявитель не подавал заявку для участия в данном аукционе, на момент подачи жалобы аукцион уже состоялся, протокол уже был подписан.

В ходе рассмотрения жалобы представитель организатора торгов пояснил, что помимо статей 38.1 и 38.2 Земельного кодекса РФ, Департамент при подготовке извещения аукциона, руководствовался постановлением Правительства Российской Федерации от 11.11.2002 года № 808 «Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной собственности земельных участков или права на заключении договоров аренды таких земельных участков», которым предусмотрено так же юридическое лицо к заявке на участие в торгах дополнительно прикладывает нотариально заверенную копию свидетельства о государственной регистрации юридического лица.

В часть 13 статьи 38.1 Земельного кодекса РФ, в которой говорится о том, что организатор аукциона запрашивает сведения, подтверждающие факт внесения сведений о заявителе в единый государственный реестр юридических лиц, были

внесены изменения в июле 2011 года, когда вышеуказанное постановление Правительства РФ уже действовало.

Представитель ООО "Меткомплект" заявил, что если руководствоваться постановлением Правительства Российской Федерации от 11.11.2002 года № 808, то Департамент обязан был в извещении об аукционе затребовать у заявителей и иные документы, предусмотренные вышеуказанным постановлением, помимо копии свидетельства о государственной регистрации юридического лица.

Представитель Департамента пояснил, что предметом аукциона является комплексная застройка, проект планировки застройки 12 микрорайона разрабатывается единый. Нормы права, не позволяющие объединить в один лот два земельных участка отсутствуют, главное, чтобы земельные участки были сформированы и поставлены на кадастровый учет. Данные земельные участки в соответствии со статьей 11 Земельного кодекса могут быть как объединены так и разделены. Договор аренды будет заключаться на два земельных участка, стоящих на кадастровом учете.

Представители организатора торгов объяснили расхождения в реквизитах счета для перечисления задатка (размещенных в самом извещении и во вкладке) технической ошибкой. Все, подавшие заявки, были допущены до участия в торгах, ни одного участника не было отклонено, в том числе по причине не внесения задатка.

Представитель Департамента просили признать жалобу необоснованной. Комиссия Курганского УФАС России рассмотрела представленные доказательства, заслушала доводы, пояснения и возражения лиц, участвующих в деле, и пришла к следующим выводам.

30 декабря 2013 года на сайте torgi.gov.ru опубликовано извещение № 301213/1081276/01 о проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка площадью 308740 кв.м., состоящего из двух земельных участков с кадастровыми номерами: 45:25:020309:18, площадью 140412 кв. м. и 45:25.020309:549, площадью 168328 кв. м. с разрешенным использованием — для комплексного освоения в целях жилищного строительства расположенного по адресу: город Курган, 12 Микрорайон. Согласно части 2 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ "О защите конкуренции" действия (бездействие) организатора торгов могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

13.02.2014 г. в Курганское УФАС России поступила жалоба ООО "Меткомплект" на действия организатора аукциона – Департамент развития городского хозяйства Администрации города Кургана при проведении вышеуказанного аукциона. По словам заявителя, ООО "Меткомплект" желало принять участие в вышеуказанном аукционе, но было лишено права участвовать в аукционе в связи с тем, что Департамент допустил нарушение федерального законодательства при размещении извещения об аукционе.

Таким образом, ООО "Меткомплект" имело право на подачу вышеуказанной жалобы.

Согласно части 3 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции обжалование действий (бездействия) организатора торгов в антимонопольный орган в порядке,

установленном вышеуказанной статьей, допускается не позднее десяти дней со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", со дня такого размещения, за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом.

Согласно извещению о проведении торгов № 3012131081276/01 датой проведения аукциона является 04.02.2014 года.

Жалоба подана ООО "Меткомплект" подана в антимонопольный орган 13.02.2014 года, а, следовательно, подлежит рассмотрению в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

Из извещения о проведении торгов № 3012131081276/01 следует, что заявки подаются в 2 экземплярах и принимаются одновременно с полным комплектом требуемых для участия в аукционе документов:

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

2)документы, подтверждающие внесение задатка;

3)документы, содержащие предложения по планировке, межеванию, застройке территории в соответствии с правилами землепользования и застройки и нормативами градостроительного проектирования в границах земельного участка.

В случае подачи заявки представителем претендента предъявляется надлежащим образом оформленная доверенность.

Из пункта 2 статьи 38.1 Земельного кодекса РФ следует, что Аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства проводится в соответствии со статьей 38.1 Земельного кодекса РФ с учетом положений статьи 38.1 Земельного кодекса РФ.

В соответствии с пунктом 12 статьи 38.1 Земельного кодекса РФ 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) копии документов, удостоверяющих личность (для физических лиц);

3) документы, подтверждающие внесение задатка.

Согласно пункту 13 вышеуказанной статьи организатор аукциона не вправе требовать представление других документов, кроме указанных в пункте 12 вышеуказанной статьи документов. Организатор аукциона в отношении заявителей - юридических лиц и индивидуальных предпринимателей запрашивает сведения, подтверждающие факт внесения сведений о заявителе в единый государственный реестр юридических лиц (для юридических лиц) или единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей (для индивидуальных предпринимателей), в федеральном органе исполнительной власти, осуществляющем государственную регистрацию юридических лиц, физических лиц в качестве индивидуальных предпринимателей и крестьянских (фермерских) хозяйств.

Таким образом, Департамент незаконно указал в извещении о проведении торгов № 3012131081276/01 требование к заявителям о предоставлении:

выписки из единого государственного реестра юридических лиц – для юридических лиц, выписка из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей;

документов, содержащих предложения по планировке, межеванию, застройке территории в соответствии с правилами землепользования и застройки и нормативами градостроительного проектирования в границах земельного участка.

Из содержания извещения о проведении аукциона следует, что претендент не допускается к участию в торгах при непредставлении необходимых для участия в аукционе документов, определенных в извещении.

Следовательно, незаконные требования Департамента к предоставлению документов, не предусмотренных федеральным законодательством, могут привести к не допуску к участию в аукционе и, как следствие, к ограничению конкуренции.

Часть 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции предусматривает запрет на действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции при проведении торгов.

Ссылка представителей Департамента на постановление Правительства Российской Федерации от 11.11.2002 года № 808 «Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков» не состоятельна поскольку Земельный кодекс РФ обладает высшей юридической силой по отношению к постановлению Правительства РФ. Кроме того, последние изменения в пункты 12 и 13 статьи 38.1 Земельного кодекса РФ были внесены 01.07.2011 года (Федеральным законом от 01.07.2011 года № 169-ФЗ) и, следуя теории права, применяются нормы права, принятые позднее.

В ходе рассмотрения жалобы установлено, что на сайте torgi.gov.ru размещены реквизиты для перечисления задатка в двух разных вариантах. Различие заключается в расчетных счетах.

Из извещения о проведении торгов следует, что претендент не допускается к участию в торгах при не поступлении задатка на счет, указанный в извещении, до дня окончания приема документов для участия в аукционе.

Таким образом, при перечислении задатка на неверно указанный организатором торгов счет, претендент будет не допущен к участию в торгах, что приведет к ограничению конкуренции.

Часть 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции предусматривает запрет на действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции при проведении торгов.

Согласно пункту 1 статьи 38.2 Земельного кодекса РФ аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства проводится только в отношении земельного участка, прошедшего государственную регистрацию.

Аукцион по продаже права заключения договора аренды (извещение № 3012131081276/01) состоял из 1 лота: «земельный участок площадью 308740 кв.м., состоящего из двух земельных участков с кадастровыми номерами: 45:25:020309:18, площадью 140412 кв.м., 45:25:020309:549, площадью 168328 кв.м., для комплексного освоения в целях жилищного строительства в 12 микрорайоне г. Кургана».

Согласно части 3 статьи 17 Закона о защите конкуренции при проведении торгов, запрещается ограничение конкуренции между участниками торгов путем

включения в состав лотов товаров, работ, услуг, технологически и функционально не связанных с товарами, работами, услугами, поставки, выполнение, оказание которых являются предметом торгов.

В ходе рассмотрения жалобы Департаментом не предоставлено доказательств того, что земельные участки с кадастровыми номерами: 45:25:020309:18, площадью 140412 кв.м., 45:25:020309:549, площадью 168328 кв.м. являются технологически и функционально связанными, следовательно объединение в один лот право на заключение договора аренды сразу двух участков противоречит части 3 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

Руководствуясь статьей 17, статьей 18.1, статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-3 статьи 41, п.п. 2,5 части 1 статьи 48, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006г. №135 - ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Жалобу ООО "Меткомплект" признать обоснованной.

2. Признать в действиях Департамента развития городского хозяйства Администрации города Кургана нарушение части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившееся в:

- незаконном требовании о предоставлении претендентами на участие в торгах (извещение № 3012131081276/01) выписки из единого государственного реестра юридических лиц – для юридических лиц, выписка из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей; документов, содержащих предложения по планировке, межеванию, застройке территории в соответствии с правилами землепользования и застройки и нормативами градостроительного проектирования в границах земельного участка;

- размещении в извещении № 3012131081276/01 о проведении торгов двойных реквизитов для перечисления задатка, что может привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции при проведении торгов.

3. Признать в действиях Департамента развития городского хозяйства Администрации города Кургана нарушение части 3 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившееся во включении в состав одного лота право на заключение договора аренды сразу двух земельных участков с кадастровыми номерами: 45:25:020309:18, площадью 140412 кв.м., 45:25:020309:549, площадью 168328 кв.м. являющихся технологически и функционально не связанными.

4. Выдать Департаменту развития городского хозяйства Администрации города Кургана предписание об аннулировании аукциона по продаже права заключения договора аренды (извещение № 3012131081276/01) земельного участка площадью 308740 кв.м., состоящего из двух земельных участков с кадастровыми номерами: 45:25:020309:18, площадью 140412 кв.м., 45:25:020309:549, площадью 168328 кв.м., для комплексного освоения в целях жилищного строительства в 12 микрорайоне г. Кургана.

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

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Курганской области по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка

заключения договоров на территории Курганской области, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, частью 1 статьи 49, частью 1 статьи 50 Федерального закона от 26.07.2006г. №135 -ФЗ «О защите конкуренции», на основании своего решения от 21.02.2014 года по делу № 31/9-14 о нарушении Департаментом развития городского хозяйства Администрации города Кургана (ул. М. Горького, 109, г. Курган, 640018) нарушение частей 1 и 3 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1.Департаменту развития городского хозяйства Администрации города Кургана (ул. М. Горького, 109, г. Курган, 640018) прекратить следующие нарушения:

1) части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135 — ФЗ «О защите конкуренции», выразившееся в:

- незаконном требовании о предоставлении претендентами на участие в торгах (извещение № 3012131081276/01) выписки из единого государственного реестра юридических лиц – для юридических лиц, выписка из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей; документов, содержащих предложения по планировке, межеванию, застройке территории в соответствии с правилами землепользования и застройки и нормативами градостроительного проектирования в границах земельного участка;

- размещении в извещении № 3012131081276/01 о проведении торгов двойных реквизитов для перечисления задатка, что может привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции при проведении торгов;

2) части 3 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившееся во включении в состав одного лота право на заключение договора аренды сразу двух земельных участков с кадастровыми номерами: 45:25:020309:18, площадью 140412 кв.м., 45:25:020309:549, площадью 168328 кв.м. являющихся технологически и функционально не связанными; путем аннулирования аукциона по продаже права заключения договора аренды (извещение № 3012131081276/01) земельного участка площадью 308740 кв.м., состоящего из двух земельных участков с кадастровыми номерами: 45:25:020309:18, площадью 140412 кв.м., 45:25:020309:549, площадью 168328 кв.м., для комплексного освоения в целях жилищного строительства в 12 микрорайоне г. Кургана, в течение 3 дней со дня получения настоящего предписания.

2.Департаменту развития городского хозяйства Администрации города Кургана об исполнении предписания известить Курганское УФАС России в пятидневный срок со дня исполнения.

Предписание может быть обжаловано в Арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его принятия.