

РЕШЕНИЕ № 36-15/ов-т

о признании жалобы необоснованной

30 апреля 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. ...-заместитель руководителя управления, председатель Комиссии;
2. ...- начальник отдела контроля органов власти, член Комиссии;
3. ... - специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член Комиссии,

в присутствии:

1. Ч... – заявителя;
2. З... – представителя организатора торгов (Доверенность № 928а от 02.03.2015);
3. М... – представителя организатора торгов (Доверенность № 996а от 05.03.2015),

рассмотрев жалобу № 36-15/ов-т гр. Ч... 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 с кадастровым номером 64:48:060116:379, расположенного по адресу: Саратовская область, г. Саратов, ул. Аткарская, с видом разрешенного использования «отдельно стоящие объекты общественного питания»,

УСТАНОВИЛА:

21.04.2015 в Саратовское УФАС России подана жалоба гр. Ч. (далее – заявитель) 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 с кадастровым номером 64:48:060116:379, расположенного по адресу: Саратовская область, г. Саратов, ул. Аткарская, с видом разрешенного использования «отдельно стоящие объекты общественного питания», (далее Конкурс).

Из жалобы следует, что установленный п. 1.16 конкурсной документации расчет итогового рейтинга участника Конкурса путем сложения рейтингов по каждому критерию оценки, установленному в конкурсной документации, умноженных на их значимость, нарушает права заявителя, так как дает возможность конкурентам по Конкурсу зависить реальные инвестиционные вложения как в объект строительства, так и в благоустройство земельного участка. Заявитель считает, что выбирать победителя по предложенному организатором итоговому рейтингу незаконно и полностью противоречит Правилам 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 № 808, а именно ч. 3 п. 24 п.п. «в», где победителем конкурса признается участник торгов, предложивший наибольшую цену или наибольший размер арендной платы. По мнению заявителя, организатор нарушает действующее законодательство и может нанести финансовый ущерб государству.

Также заявитель указывает, что организатор торгов неправомерно требует в п. 1.8 аукционной документации указывать дату и время проведения Конкурса в заявке, так как в форме заявки на участие в Конкурсе это требование организатор не предусмотрел.

Организатор торгов с данными доводами заявителя не согласился, просил признать жалобу необоснованной. По мнению Комитета, каждый из критериев оценки имеет различную значимость для выявления лучших условий исполнения договора.

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, 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". Конкурс открытый по составу участников и закрытый по форме подачи предложений.

Пунктом 2 статьи 34 Федерального закона от 23 июня 2014 года № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – ФЗ № 171) установлено, что в случае, если до дня вступления в силу указанного закона (09.03.2015) органом государственной власти или органом местного самоуправления в соответствии с ЗК РФ (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу указанного закона) опубликовано извещение о проведении торгов (конкурса, аукциона) по продаже земельного участка или торгов (конкурса, аукциона,) по продаже права на заключение договора аренды земельного участка либо сообщение о наличии предлагаемых для передачи в аренду и находящихся в государственной или

муниципальной собственности земельных участков, предоставление таких земельных участков осуществляется в соответствии со статьями 30, 38, 38.1 и 38.2ЗК РФ (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу указанного закона).

Согласно п. 1 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), 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.

Пункт 2 Правил торги являются открытыми по составу участников и проводятся в форме аукциона или конкурса. Торги проводятся в форме конкурса в случае необходимости установления собственником земельного участка условий (обязанностей) по использованию земельного участка.

Довод заявителя о том, что он не согласен с критериями и порядком оценки и сопоставления конкурсных предложений, которые установлены конкурсной документации – организатор торгов просил признать необоснованным, поскольку согласно конкурсной документации оценка и сопоставление конкурсных предложений производится на основе балльного метода с использованием следующих ценовых и неценовых критериев:

1. Размер годовой арендной платы (R_a) (значимость критерия – 50%).
2. Планируемые объемы инвестиционных вложений как в объект строительства, так и в благоустройство земельного участка (R_b) (значимость критерия – 40%).
3. Срок освоения земельного участка (R_c) (значимость критерия – 10%).

Итоговый рейтинг участников Конкурса рассчитывается путем сложения рейтингов по каждому критерию оценки, установленному в конкурсной документации, умноженных на их значимость.

Организатор торгов пояснил, что довод заявителя о том, что подсчет итоговых рейтингов по каждому критерию оценки и их последующее сложение приведет к недополучению бюджетом арендной платы основан только на примере критерия – срок освоения земельного участка, в связи с чем его нельзя признать обоснованным. Комитетом было принято решение о проведении торгов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка в форме конкурса, поскольку для победителя установлены определенные условия (обязанности) по использованию передаваемого в аренду земельного участка. Целью предоставления земельного участка в аренду является строительство на нем отдельно стоящих объектов общественного питания с круглосуточным режимом работы. Комитет заинтересован в том, чтобы на переданном в аренду земельном участке в возможно короткие сроки были возведены объекты недвижимости и чтобы в них и в благоустройство земельного участка были осуществлены инвестиционные вложения в сумме более одного миллиона рублей. Установленные конкурсной документацией критерии сопоставления конкурсных предложений интересов Саратовской области, в том числе в части поступления инвестиционных вложений в областной бюджет, не нарушают.

Довод заявителя о нарушении организатором торгов п. 24 Правил

также необоснован.

Так, согласно условиям Конкурса, указанным в извещении:

- земельный участок предоставляется для строительства отдельно стоящих объектов общественного питания (рестораны, кафе, 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.

Аналогичные условия также предусмотрены в п. 5.2.2 проекта договора аренды.

В соответствии с п. 4 ст. 447 Гражданского кодекса 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.

Из [п. 4 ст. 38](#) Земельного кодекса 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 Гражданским кодексом РФ и Земельным кодексом РФ.

Согласно пп. «в» п. 24 Правил при проведении торгов по продаже прав 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.

Следовательно, порядок определения победителя Конкурса, установленный конкурсной документацией, нормам п. 4 ст. 447 Гражданского кодекса Российской Федерации и п.п. «в» п. 24 Правил соответствует.

Довод заявителя о том, что организатор торгов неправоммерно требует в конкурсной документации в п. 1.8 указать дату и время проведения конкурса в заявке, так как в форме заявки на участие в конкурсе это требование не предусмотрено, необоснован.

Согласно пункта 1.8 раздела 1 «Инструкция участникам конкурса» конкурсной документации содержится указание на то, что заявка представляется с указанием даты и времени проведения конкурса. В форме заявки на участие в конкурсе данное требование отсутствует.

В разделе 2 «Информационная карта конкурса» конкурсной документации указано, что в Информационной карте конкурса содержится информация для данного

конкурса, которая уточняет положения раздела «Инструкция участникам конкурса». При возникновении противоречий между положениями раздела «Инструкция участникам конкурса» и раздела «Информационная карта конкурса», применяются положения последнего.

В Информационной карте конкурса в пункте 5 установлено, что для участия в конкурсе претенденту необходимо (лично либо через своего представителя) представить заявку на участие в конкурсе по установленной форме.

Вместе с тем, заявка Ч. на участие в конкурсе была допущена к участию в конкурсе.

Таким образом, нарушение прав Ч. на участие в конкурсе со стороны Комитета Комиссия не установила.

Поскольку торги на право заключения договора аренды земельного участка проводились в форме Конкурса, предложение гр. Ч. «наибольший арендный платы» не является достаточным основанием для его признания победителем торгов, так как в данном случае оценке подлежат не только размер арендной платы, но и другие неценовые критерии (планируемые объемы инвестиционных вложений как в объект строительства, так и в благоустройство земельного участка; срок освоения земельного участка).

При таких обстоятельствах доводы жалобы являются необоснованными.

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:

Признать жалобу № 36-15/ов-т гр. Ч. 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 с кадастровым номером 64:48:060116:379, расположенного по адресу: Саратовская область, г. Саратов, ул. Аткарская, с видом разрешенного использования «отдельно стоящие объекты общественного питания», необоснованной.

Решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель Комиссии:

Члены Комиссии:

