

РЕШЕНИЕ

г. Ростов-на-Дону

Резолютивная часть решения оглашена «10» июля 2015 г.

В полном объеме решение изготовлено «14» июля 2015 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ростовской области по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

рассмотрев дело № 931/04 по признакам нарушения Комитетом по управлению имуществом г. Волгодонска (347340, Ростовская область, г. Волгодонск, ул. Ленинградская, 10; далее по тексту – КУИ г. Волгодонска) ч.1 ст. 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135 «О защите конкуренции» (далее – ФЗ «О защите конкуренции»)

в присутствии представителя ООО ПСФ «Новые технологии» по доверенности, представителей КУИ г. Волгодонска по доверенности,

УСТАНОВИЛА:

В Ростовское УФАС России 24.04.2015 г. (вх. № 6318) поступило заявление ООО ПСФ «Новые технологии» об ограничении КУИ г. Волгодонска конкуренции при организации торгов по продаже права аренды земельного участка для комплексного освоения в целях индивидуального жилищного строительства, расположенного по адресу: г. Волгодонск, ул. Просторная, 1 (далее по тексту – Торги), выразившемся во включении в извещение о проведении торгов невыполнимого условия, а именно – «строительство дороги, соединяющей путепровод и улицу Добровольскую».

Кроме того, в ходе анализа извещения № 260215/0056746/03 о проведении торгов, размещенного на сайте www.torgi.gov.ru, было также установлено, что организатором торгов к извещению о проведении Торгов не были приложены документы, предусмотренные ЗК РФ (в редакции после 01.03.2015 г.); организатор торгов требовал представления в составе заявки документов, истребование которых не предусмотрено ЗК РФ (в редакции после 01.03.2015 г.); организатор торгов допустил к участию в торгах заявку лица, которое в соответствии с ЗК РФ (в редакции после 01.03.2015 г.) не могло являться участником спорных Торгов.

Названные обстоятельства послужили основанием для возбуждения настоящего дела (Определение о назначении дела № 931/04 к рассмотрению от 22.05.2015 г.).

В ответ на определение о назначении дела № 931/04 к рассмотрению КУИ г.

Волгодонска представил письменные пояснения (вх. №9901 от 23.06.2015 г.), согласно которым:

- включение в особые условия комплексного освоения земельного участка положений, предусматривающих «строительство дороги, соединяющей путепровод и улицу Добровольскую» не противоречат ЗК РФ, данное требование указано в соответствии с проектом планировки и межевания территории, выполненных с учетом строительства дороги, соединяющей путепровод и ул. Добровольского. Включение данного требования в извещение о проведении Торгов предусмотрено требованиями ФГБУ «Управление водными ресурсами Цимлянского водохранилища», изложенными в письме от 10.09.2013 г. № 11/635.

Кроме того, победитель аукциона – Шабдаш А.Ю. подписал договор аренды земельного участка от 13.04.2015 г. № 71, существенным условием которого является выполнение требований, предусмотренных извещением о проведении Торгов.

- Извещение о проведении Торгов было опубликовано в газете «Вечерний Волгодонск» от 28.02.2015 г. № 17-20, в связи с чем, предоставление земельного участка по ул. Просторной 1 в целях комплексного освоения, осуществлялось в соответствии с редакцией ЗК РФ, действовавшего до 01.03.2015 г.

Комиссия, изучив материалы настоящего дела, приходит к следующим выводам.

Согласно ч. 1 ст. 17 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" (далее – ФЗ «О защите конкуренции») при проведении торгов, запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

Извещением № 260215/0056746/03 о проведении Торгов, опубликованном на сайте www.torgi.gov.ru, установлены особые условия комплексного освоения земельного участка, расположенного по адресу: г. Волгодонск, ул. Просторная, 1.

Согласно п. 5.3. особых условий комплексного освоения земельного участка, являющегося предметом Торгов, при разработке проектной документации необходимо предусмотреть в т.ч. строительства дороги, соединяющей путепровод и ул. Добровольскую.

Данное условие было включено в извещение о проведении торгов в соответствии с письмом ФГБУ «Управление водными ресурсами Цимлянского водохранилища» от 10.09.2013 г. № 11/635, согласно которому формирование спорного земельного участка для целей жилищного строительства возможно при соблюдении ряда условий, в т.ч. при строительстве дороги, соединяющей путепровод и ул. Добровольскую.

При этом, согласно письменным пояснениям ООО ПСФ «Новые технологии» (вх. № 10037 от 25.06.2015 г.), «строительство дороги, соединяющей путепровод и ул. Добровольскую» является невыполнимым условием, включённым в извещение о проведении Торгов.

Однако в материалах дела отсутствуют доказательства того, что строительство вышеуказанной дороги не представляется возможным и каким либо образом приводит к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

Однако, согласно ст. 35 Федерального закона от 23.06.2014 N 171-ФЗ "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее – ФЗ «О внесении изменений в ЗК РФ») вступает в силу с 1 марта 2015 года.

При этом, согласно ч.2 ст. 34 ФЗ «О внесении изменений в ЗК РФ» в случае, если до дня вступления в силу настоящего Федерального закона органом государственной власти или органом местного самоуправления в соответствии с Земельным [кодексом](#) Российской Федерации (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу настоящего Федерального 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 38.2](#) ЗК РФ (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу настоящего Федерального закона).

Однако, в соответствии со статьями 29, 30.2, 38.2 ЗК РФ (редакция до 01.03.2015 г.) Администрацией г. Волгодонска принято решение о проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Волгодонск, ул. Просторная, 1 для комплексного освоения в целях индивидуального жилищного строительства (Постановление Администрации г. Волгодонска № 699 от 13.02.2015 г.)

Извещение о проведении Торгов было опубликовано в газете «Вечерний Волгодонск» от 28.02.2015 г. № 17-20.

Извещение № 260215/0056746/03 о проведении Торгов было опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru 02.03.2015 г.

Однако, согласно ч.2 ст. 38.2 ЗК РФ (в ред. до 01.03.2015 г.) предоставление в аренду земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства осуществляется на аукционе в порядке, установленном [статьей 38.2](#) настоящего Кодекса.

В соответствии с ч.2 ст. 38.1 ЗК РФ (в ред. до 01.03.2015 г.) аукцион проводится в соответствии со [статьей 38.1](#) настоящего Кодекса с учетом положений настоящей статьи.

Согласно ч. 9 ст. 38.1 ЗК РФ (в ред. до 01.03.2015 г.) извещение о проведении аукциона размещается на официальном [сайте](#) Российской Федерации в сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации, не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона.

Согласно Постановлению Правительства РФ от 10.09.2012 N 909 "Об определении

официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов и внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации" (в редакции на 15.05.2014) адрес сайта www.torgi.gov.ru определен в качестве адреса официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" в т.ч. для размещения информации о проведении аукционов 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.

Из изложенного следует, что ч. 9 ст. 38.1 ЗК РФ (в ред. до 01.03.2015 г.) установлена обязанность организатора торгов размещать извещение о проведении торгов именно на сайте www.torgi.gov.ru, следовательно, датой опубликования извещения о проведении Торгов является дата такого размещения на сайте.

Поскольку извещение о проведении Торгов размещено на сайте www.torgi.gov.ru 02.03.2015 г., то Торги по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Волгодонск, ул. Просторная, 1 должны проводиться в соответствии с ЗК РФ в редакции от 01.03.2015 г.

Согласно ч. 22 ст.39.11 ЗК РФ (в ред. от 01.03.2015 г.) обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора купли-продажи или проект договора аренды земельного участка.

Согласно ч. 23 ст.39.11 ЗК РФ (в ред. от 01.03.2015 г.) обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории является проект договора о комплексном освоении территории, подготовленный в соответствии с Градостроительным [кодексом](#) Российской Федерации.

Однако, на сайте www.torgi.gov.ru опубликовано извещение № 260215/0056746/03 о проведении торгов по продаже спорного земельного участка без опубликования проекта договора его аренды, а также без опубликования договора о комплексном освоении территории.

Таким образом, отсутствие данной информации могло привести к тому, что лица, желающие принять участие в Торгах, не ознакомившись с предусмотренной ЗК РФ информацией, не подали бы заявку на участие в Торгах, что могло привести к ограничению конкуренции на Торгах.

Кроме того, согласно извещению № 260215/0056746/03 о проведении Торгов по продаже спорного земельного участка для участия в аукционе претенденты представляют:

1. Заявку на участие в аукционе по установленной форме с указанием реквизитов счета для возврата задатка.

2. Выписку из ЕГРЮЛ (для юридических лиц) и выписку из ЕГРИП (для индивидуальных предпринимателей).

3. Копии документов, удостоверяющих личность (для физических лиц).

4. Платежный документ с отметкой банка об исполнении для подтверждения перечисления задатка.

5. Документы, содержащие предложения по планировке, межеванию и застройке территории в соответствии с правилами землепользования и застройки и нормативами градостроительного проектирования в границах земельного участка, право на заключение договора аренды которого приобретается на аукционе.

Однако, согласно ч.1 ст. 39.12 ЗК РФ (в ред. от 01.03.2015 г.) для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок следующие документы:

1) заявка на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка;

2) копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для граждан);

3) надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если заявителем является иностранное юридическое лицо;

4) документы, подтверждающие внесение задатка.

При этом, согласно ч.3 ст. 39.12 ЗК РФ (в ред. от 01.03.2015 г.) организатор аукциона не вправе требовать представление иных документов, за исключением документов, указанных в [пункте 1](#) настоящей статьи. 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.

Из изложенного следует, что организатор торгов – КУИ г. Волгодонск не вправе требовать от претендента на участие в торгах предоставления следующих документов:

- Выписка из ЕГРЮЛ (для юридических лиц) и выписка из ЕГРИП (для индивидуальных предпринимателей).

- Документы, содержащие предложения по планировке, межеванию и застройке территории в соответствии с правилами землепользования и застройки и нормативами градостроительного проектирования в границах земельного участка, право на заключение договора аренды которого приобретается на

аукционе.

Истребование вышеуказанных документов возлагает на лиц, желающих принять участие в торгах, не предусмотренные законодательством обязанности, что могло привести к тому, что лица, желающие принять участие в Торгах, не подали бы заявку на участие в Торгах, что могло привести к ограничению конкуренции на Торгах.

Таким образом, в действиях КУИ г. Волгодонск, выразившихся в не опубликовании вместе с извещением о проведении Торгов, проекта договора аренды земельного участка и договора о комплексном освоении территории; в истребовании от лиц, желающих принять участие в Тогах, документов, предоставление которых не предусмотрено ЗК РФ (в ред. от 01.03.2015 г.); содержится нарушение ч.1 ст. 17 ЗФ «О защите конкуренции».

Кроме того, согласно протоколу приема заявок № 1 от 01.04.2015 г. 30.03.2015 г. для участия в Торгах поступило 2 заявки – заявка Шабадаш А.Ю. и заявка ООО «Сажень», которые обе были допущены к участию в Торгах.

Согласно протоколу № 2 о результатах торгов от 07.04.2015 г. победителем Торгов стал Шабадаш А.Ю., с которым 13.04.2015 г. заключен договор аренды, находящегося в государственной собственности земельного участка, для комплексного освоения в целях индивидуального жилищного строительства.

Однако, согласно ч.9 ст. 39.11 ЗК РФ (в ред. от 01.03.2015 г.) Аукцион является открытым по составу участников, за исключением случаев, предусмотренных [пунктом 10](#) настоящей статьи.

Согласно ч.10 ст. 39.11 ЗК РФ (в ред. от 01.03.2015 г.) Участниками аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории могут являться только юридические лица.

Из изложенного следует, что гр. Шабадаш А.Ю. не мог быть допущен к участию в Торгах, и тем более не мог быть признан победителем данных Торгов, так как участниками спорных торгов могут быть только юридические лица.

Таким образом, в действиях КУИ г. Волгодонска, выразившихся в допуске заявки гр. Шабадаш А.Ю. к участию в Торгах, предметом которых является заключение договора комплексного освоения земельного участка в целях жилищного строительства, и признании его победителем, содержится нарушение п.3 ч.1 ст. 1 ст. 17 ЗФ «О защите конкуренции», согласно которой при проведении торгов запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, в том числе запрещается нарушение порядка определения победителя или победителей торгов.

Вместе с тем, в силу того, что по результатам Торгов в настоящее время между КУИ г. Волгодонска и гр. Шабадаш А.Ю. заключен договор аренды, находящегося в государственной собственности земельного участка, для комплексного освоения в целях индивидуального жилищного строительства от 13.04.2015 г. у Комиссии

отсутствует возможность выдать КУИ г. Волгодонска предписание по итогам рассмотрения дела № 931/04.

В этой связи, Комиссия, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 4 статьи 41, пунктом 1 части 1 статьи 48, частью 1 статьи 49 ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать КУИ г. Волгодонска нарушившим ч.1 ст. 17 ФЗ «О защите конкуренции».
2. КУИ г. Волгодонска предписание не выдавать в связи с заключением договора аренды, находящегося в государственной собственности земельного участка, для комплексного освоения в целях индивидуального жилищного строительства от 13.04.2015 г.