РЕШЕНИЕ

«27» июня 2013 г. г. Кемерово

Резолютивная часть решения объявлена «24» июня 2013 г.

Решение в полном объеме изготовлено «27» июня 2013 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Кемеровской области по рассмотрению жалоб о нарушении процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

Председатель Комиссии Кухарская Н.Е. – руководитель управления;

Члены Комиссии:
Кондратьева С.В. – начальник отдела социальной сферы и финансовых рынков;
Наумова В.В. – начальник отдела ЖКХ, транспорта и связи;
Котиков А.С. – главный специалист-эксперт отдела ЖКХ, транспорта и связи;
Юканкин Д.С. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти, судебной и правовой работы;

при участии:

- <…> – председателя комитета по управлению муниципальным имуществом Киселёвского городского округа;

- <…> – представителя комитета по управлению муниципальным имуществом Киселёвского городского округа;

рассмотрев в порядке, установленном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ № 135-ФЗ), жалобу <...> и материалы по жалобе № 48/11-18.1-2013,

УСТАНОВИЛА:

13.06.2013 г. в Управление Федеральной антимонопольной службы по Кемеровской области (далее – Кемеровское УФАС России) поступила жалоба <...> на действия организатора торгов комитета по управлению муниципальным имуществом Киселёвского городского округа (далее – КУМИ г. Киселёвска) – при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Киселёвск, ул. Листопадная, ул. Романтиков, пер. Тенистый, под строительство комплекса индивидуальных жилых домов.

По мнению заявителя, КУМИ г. Киселёвска нарушен порядок проведения торгов на право заключения договора аренды земельного участка, а именно на торги выставлялись два земельных участка одним лотом, что противоречит требованиям Земельного кодекса РФ. Кроме того, заявитель указал на несоответствие даты публикации информации о проведении торгов на официальном сайте РФ для размещения информации о проведении торгов требованиям законодательства РФ.

Уведомлением от 17.06.2013 г. № 11/4707 рассмотрение жалобы <...> было назначено на 24.06.2013 г. на 15 часов 00 минут.

24.06.2013 г. в адрес Кемеровского УФАС России поступило ходатайство <...> о рассмотрении жалобы в его отсутствие.

Комиссией Кемеровского УФАС России по рассмотрению жалоб о нарушении процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия Кемеровского УФАС России) считает возможным рассмотреть жалобу в отсутствие заявителя.

24.06.2013 г. в адрес Кемеровского УФАС России поступил отзыв КУМИ г. Киселёвска на жалобу <...> (с приложенными материалами), согласно которому ответчик считает указанную жалобу необоснованной, в связи тем, что законодательство РФ не содержит норм, запрещающих включение двух земельных участков в один лот при проведении торгов на право заключения договора аренды земельного участка. Кроме того в отзыве КУМИ г. Киселёвска указано, что у <...> отсутствовало право обжалования действий КУМИ г. Киселёвска при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Киселёвск, ул. Листопадная, ул. Романтиков, пер. Тенистый, под строительство комплекса индивидуальных жилых домов по правилам установленным статьёй 18.1 ФЗ № 135-ФЗ, поскольку <...> не подавал заявку на участие данных торгах.

На заседании Комиссии Кемеовского УФАС России, состоявшемся 24.06.2013 г., представители КУМИ г. Киселёвска поддержали доводы, изложенные в отзыве на жалобу <...>, представленном в Кемеровское УФАС России 24.06.2013 г.

Изучив имеющиеся материалы, заслушав пояснения представителей КУМИ г. Киселёвска, Комиссия Кемеровского УФАС России установила следующее:

Распоряжением КУМИ г. Киселёвска от 27.12.2011 № 507 создана Единая комиссия города Киселёвска по организации и проведению торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков (далее – Единая комиссия) и утверждён её состав. С учётом распоряжения КУМИ г. Киселёвска от 29.04.2012 № 194 в состав Единой комиссии вошли:

Председатель: <…>– председатель КУМИ г. Киселёвска;

Члены Единой комиссии:

<…> – депутат Киселёвского городского Совета народных депутатов;

<…> – депутат Киселёвского городского Совета народных депутатов;

<…> – начальник отдела доходов и экономики финансового управления;

<…> – главный специалист земельного отдела КУМИ г. Киселёвска;

Секретарь: <…> – главный специалист земельного отдела КУМИ г. Киселёвска.

06.05.2013 г. администрацией Киселёвского городского округа вынесено

распоряжение № 518-р, согласно которому КУМИ г. Киселёвска поручено организовать и провести аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельных участков, находящихся по адресу: г. Киселевск, ул. Листопадная, ул. Романтиков, пер. Тенистый:

с кадастровым номером 42:25:0104010:825, площадью 24116 кв.м.;

с кадастровым номером 42:25:0104010:824, площадью 15145 кв.м.

Указанным распоряжением были определены начальный размер арендной платы земельных участков (549 000 руб.); срок аренды (3 года); размер задатка для участия в аукционе (109 800 руб.); шаг аукциона (27 450 руб.); разрешённое использование земельных участков. Также указано на реквизиты документов, содержащих технические условия на подключение к сетям инженерно-технического обеспечения (водоотведения, тепловым сетям и сетям водоснабжения).

06.05.2013 г. на официальном сайте РФ для размещения информации о проведении торгов в сети Интернет по адресу: http://torgi.gov.ru была размещена информация о проведении открытого аукциона, предметом которого была продажа права на заключение договора аренды земельных участков, находящихся по адресу: г. Киселевск, ул. Листопадная, ул. Романтиков, пер. Тенистый:

с кадастровым номером 42:25:0104010:825, площадью 24 116 кв.м.;

с кадастровым номером 42:25:0104010:824, площадью 15 145 кв.м. (далее – Аукцион).

Организатором Аукциона указан КУМИ г. Киселёвска.

Дата и время начала приема заявок: 06.05.2013 г. 09:00; дата и время окончания приема заявок: 31.05.2013 г. 17:00; дата и время определения участников торгов: 31.05.2013 г. 17:00; дата и время проведения аукциона: 06.06.2013 г. 14:10; срок подведения итогов: 06.06.2013 г.

Согласно информации, содержащейся на официальном сайте РФ для размещения информации о проведении торгов, дата публикации извещения 07.06.2013 г.

В соответствии с протоколом о признании претендентов участниками аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельных участков от 31.05.2013 г. на участие в Аукционе была подана одна заявка ООО «СибСтройСервис». Данный хозяйствующий субъект был допущен к участию в аукционе.

Согласно протоколу «Об итогах аукциона» от 06.06.2013 г. Аукцион был признан несостоявшимся, Единой комиссией было принято решение предоставить в аренду единственному участнику Аукциона ООО «СибСтройСервис» земельные участки под строительство комплекса индивидуальных жилых домов по адресу: г. Киселевск, ул. Листопадная, ул. Романтиков, пер. Тенистый, по начальному размеру годовой арендной платы 549 000 рублей

КУМИ г. Киселёвска на рассмотрение жалобы <...> представлены два кадастровых паспорта земельных участков расположенных: г. Киселевск, ул. Листопадная, ул. Романтиков, пер. Тенистый:

с кадастровым номером 42:25:0104010:825, площадью 24 116 кв.м.;

с кадастровым номером 42:25:0104010:824, площадью 15 145 кв.м.

Учитывая вышеизложенное, Комиссия Кемеровского УФАС России считает жалобу <...> обоснованной, по следующим основаниям:

Пунктом 5 статьи 38 Земельного кодекса РФ установлено, что порядок организации и проведения аукционов по продаже земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договоров аренды земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для жилищного строительства определяется статьей 38.1 Земельного кодекса РФ.

Согласно пункту 9 статьи 38.1 Земельного кодекса РФ 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.

Требования к содержанию извещения о проведении аукциона установлены в пункте 10 статьи 38.1 Земельного кодекса РФ.

Согласно информации, содержащейся на официальном сайте РФ для размещения информации о проведении торгов извещение о проведении торгов опубликовано 07.06.2013 г., тогда как дата проведения Аукциона назначена на 06.06.2013 г.

Таким образом, КУМИ г. Киселёвска нарушены требования пункта 9 статьи 38.1 Земельного кодекса РФ, выразившиеся в неразмещении извещения о проведении Аукциона в установленные сроки, что могло привести к ограничению конкуренции, поскольку заинтересованные в участии в Аукционе хозяйствующие субъекты были ограничены в доступе к информации об его проведении.

Кроме того, извещение о проведении Аукциона не содержит всех необходимых сведений, установленных пунктом 10 статьи 38.1 Земельного кодекса РФ, в том числе отсутствуют сведения:

о порядке проведения аукциона;

о предмете аукциона – о технических условиях подключения (технологического присоединения) такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и об информации о плате за подключение (технологическое присоединение);

об адресе места приема заявок на участие в аукционе;

о порядке возврата участникам аукциона задатка за участие в аукционе;

о существенных условиях договора.

Пунктом 1 статьи 38 Земельного кодекса РФ установлено, что предметом торгов (конкурсов, аукционов) может быть сформированный в соответствии с подпунктом 1 пункта 4 статьи 30 настоящего Кодекса земельный участок с установленными границами или право на заключение договора аренды такого земельного участка.

Согласно материалам дела в предмет Аукциона входили два земельных участка, сформированных в соответствии с требованиями подпункта 1 пункта 4 статьи 30 Земельного кодекса РФ.

В соответствии с пунктом 7 статьи 4 ФЗ № 135-ФЗ под конкуренцией понимается соперничество хозяйствующих субъектов, при котором самостоятельными действиями каждого из них исключается или ограничивается возможность каждого из них в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товаров на соответствующем товарном рынке.

Действия КУМИ г. Киселёвска по включению в предмет Аукциона в нарушении пункта 1 статьи 38 Земельного кодекса РФ двух земельных участков могли привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, поскольку при проведении торгов отдельно по каждому из земельных участков арендная плата, а также задаток за участие в торгах составили бы меньшую сумму по каждому лоту, следовательно, на участие в торгах смогли подать заявки большее количество хозяйствующих субъектов, осуществляющих деятельность в сфере жилищного строительства

Частью 1 статьи 17 ФЗ № 135-ФЗ предусмотрено, что при проведении торгов, запроса котировок цен на товары запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

Таким образом, в нарушение пункта 1 статьи 38 Земельного кодекса РФ КУМИ г. Киселёвска включил в состав предмета Аукциона два земельных участка, тем самым нарушив требования части 1 статьи 17 ФЗ № 135-ФЗ, поскольку объединение в один лот двух земельных участков могло повлечь за собой сокращение числа хозяйствующих субъектов, потенциальных участников Аукциона. В случае разделения предмета Аукциона на два лота заявку на участие в торгах могло подать большее количество хозяйствующих субъектов, осуществляющих деятельность в сфере жилищного строительства.

В соответствии с вышеизложенным, довод КУМИ г. Киселёвска о том, что законодательство РФ не содержит норм, запрещающих включение двух земельных участков в один лот при проведении торгов на право заключения договора аренды земельного участка, необоснован.

Частью 2 статьи 18.1 ФЗ № 135-ФЗ установлено, что действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии 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.

В своей жалобе <...> указал, в том числе, на несоответствие даты публикации информации о проведении Аукциона требованиям законодательства РФ. Следовательно, Комиссия Кемеровского УФАС России считает необоснованным

заявление КУМИ г. Киселёвска об отсутствии у Кемеровского УФАС России оснований рассмотрения жалобы <...> в порядке установленным статьёй 18.1 ФЗ № 135-ФЗ.

Руководствуясь статьей 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 ФЗ № 135-ФЗ, Комиссия Кемеровского УФАС России

Р Е Ш И Л А:

1. Признать жалобу <...> обоснованной.

2. Признать комитет по управлению муниципальным имуществом Киселёвского городского округа нарушившим пункт 9 статьи 38.1 Земельного кодекса РФ.

3. Признать комитет по управлению муниципальным имуществом Киселёвского городского округа нарушившим пункт 1 статьи 38 Земельного кодекса РФ.

4. Признать комитет по управлению муниципальным имуществом Киселёвского городского округа нарушившим часть 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

5. Выдать комитету по управлению муниципальным имуществом Киселёвского городского округа, Единой комиссии предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельных участков, находящихся по адресу: г. Киселевск, ул. Листопадная, ул. Романтиков, пер. Тенистый: с кадастровым номером 42:25:0104010:825, площадью 24116 кв.м., а также с кадастровым номером 42:25:0104010:824, площадью 15145 кв.м., а именно: аннулировать данные торги.

Председатель Комиссии: Н.Е. Кухарская

Члены Комиссии:

С.В. Кондратьева

В.В. Наумова

А.С. Котиков

Д.С. Юканкин

Решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.