

РЕШЕНИЕ

по делу № 05-03-13/Т72

03 декабря 2013 года
Мурманск

город

Комиссия по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее по тексту решения — Комиссия Мурманского УФАС) в составе:

Заместителя председателя Комиссии Мурманского УФАС — <...>, начальника отдела контроля за торгами Управления Федеральной антимонопольной службы по Мурманской области;

Членов Комиссии Мурманского УФАС:

<...> - главного специалиста-эксперта отдела контроля за торгами Управления Федеральной антимонопольной службы по Мурманской области;

<...> – специалиста-эксперта отдела контроля за торгами Управления Федеральной антимонопольной службы по Мурманской области,

при участии:

заявителя – <...>, МКУ «Отдел имущественных отношений и муниципального контроля администрации города Полярные Зори» - и.о. начальника <...>,

рассмотрев в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту решения – Закон о защите конкуренции) жалобу <...> на действия МКУ «Отдел имущественных отношений и муниципального контроля администрации города Полярные Зори» при проведении процедуры аукциона «на право заключения договора аренды земельного участка для строительства торгового комплекса (включающего в себя пиццерию)», реестровый номер извещения на сайте www.torgi.gov.ru 081113/2947726/01,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Мурманской области 22 ноября 2013 года обратился <...> с жалобой (далее по тексту решения – Заявитель) на действия МКУ «Отдел имущественных отношений и муниципального контроля администрации города Полярные Зори» (далее по тексту решения – Организатор торгов) при проведении процедуры аукциона «на право заключения

договора аренды земельного участка для строительства торгового комплекса (включающего в себя пиццерию)», реестровый номер извещения на сайте www.torgi.gov.ru 081113/2947726/01 (далее по тексту решения – Аукцион).

В поданной жалобе <...> оспаривает положение пункта 20 извещения о проведении Аукциона, предусматривающего возможность организатора торгов заключить договор аренды земельного участка с единственным участником аукциона в случае признания торгов несостоявшимися по причине подачи единственной заявки или в случае признания лица единственным участником аукциона. По мнению <...>, статья 38 Земельного кодекса РФ, а также нормы Постановления Правительства РФ № 808 от 11 ноября 2002 года «Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков» не предоставляют организатору торгов право заключить договор аренды земельного участка с единственным участником аукциона в случае признания торгов несостоявшимися.

Помимо прочего, <...> оспаривает положение пункта 19 извещения о проведении Аукциона, в соответствии с которым, победитель аукциона обязан получить разрешение на строительство торгового комплекса в месячный срок со дня подписания договора аренды земельного участка. <...> полагает, что данное требование является непреодолимым препятствием для выполнения договора аренды и установлено Организатором торгов неправомерно.

МКУ «Отдел имущественных отношений и муниципального контроля администрации города Полярные Зори» с доводами <...> не согласно по основаниям, изложенным в письменных возражениях № 3868 от 28.11.2013 года. Так, Организатор торгов отмечает, что пункт 19 извещения о проведении Аукциона не нарушает антимонопольное законодательство РФ и не является непреодолимым для хозяйствующих субъектов, поскольку срок предоставления разрешения на строительство составляет 10 дней с момента регистрации заявления о предоставлении муниципальной услуги. Указанное требование установлено для того, чтобы избежать со стороны застройщика самовольного затягивания процесса начала строительства.

Положение пункта 20 извещения о проведении Аукциона, по мнению МКУ «Отдел имущественных отношений и муниципального контроля администрации города Полярные Зори», является законным и не нарушает прав и законных интересов участников торгов.

Заседание Комиссии Мурманского УФАС по рассмотрению жалобы <...> начато 02 декабря 2013 года в 10 часов 00 минут и продолжено 03 декабря 2013 года в 16 часов 00 минут.

Комиссия Мурманского УФАС, выслушав доводы сторон, изучив представленные документы, приходит к следующим выводам.

Из существа дела следует, что 08 ноября 2013 года на официальном сайте www.torgi.gov.ru размещено извещение о проведении процедуры аукциона «на право заключения договора аренды земельного участка для строительства торгового комплекса (включающего в себя пиццерию)», реестровый номер извещения на сайте www.torgi.gov.ru 081113/2947726/01.

Форма торгов: аукцион открытый по составу участников и закрытый по форме подачи предложения о размере арендной платы.

Организатор Аукциона: Муниципальное казённое учреждение «Отдел имущественных отношений и муниципального контроля администрации города Полярные Зори».

Предмет Аукциона: право заключения договора аренды земельного участка для строительства торгового комплекса (включающего в себя пиццерию).

Начальная цена предмета аукциона (арендная плата за земельный участок в год): 324 000 (Триста двадцать четыре тысячи) рублей в год.

Дата и время окончания приема заявок: 09.12.2013 года в 12 часов 00 минут.

Дата и время проведения Аукциона: 10.12.2013 года в 14 часов 30 минут.

Порядок приобретения земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, или права на заключение договора аренды такого земельного участка на торгах (конкурсах, аукционах) регламентирован статьей 38 Земельного кодекса РФ (далее по тексту решения – ЗК РФ).

Согласно части 4 статьи 38 Земельного кодекса РФ, 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 Российской Федерации и Земельным кодексом РФ.

В силу части 4 статьи 38 Земельного кодекса РФ, 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 ЗК РФ.

Постановлением Правительства РФ от 11.11.2002 года № 808 «Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков» утверждены Правила организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков (далее по тексту решения – Правила).

Согласно пункту 8 Правил, 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.

Требования к содержанию извещения о проведении торгов предусмотрены

пунктом 8 Правил.

Комиссией Мурманского УФАС установлено, что в пункте 20 извещения о проведении Аукциона Организатором торгов определены последствия признания аукциона несостоявшимся.

Так, в силу пункта 20 извещения о проведении Аукциона, аукцион признается несостоявшимся в случае, если:

- в аукционе участвовало менее 2 участников;
- победитель торгов уклонился от подписания протокола о результатах торгов, заключения договора купли-продажи или аренды земельного участка.

При этом, как следует из пункта 20 извещения о проведении Аукциона, в случае если аукцион признан несостоявшимся по причине подачи единственной заявки на участие в аукционе либо признания участником аукциона только одного заявителя, с лицом, подавшим единственную заявку на участие в аукционе, в случае, если указанная заявка соответствует требованиям и условиям, предусмотренным документацией об аукционе, а также с лицом, признанным единственным участником аукциона, **организатор аукциона обязан заключить договор на условиях и по цене, предложенной участником, но не менее начального размера арендной платы, указанной в извещении о проведении аукциона.**

Таким образом, МКУ «Отдел имущественных отношений и муниципального контроля администрации города Полярные Зори» в пункте 20 извещения о проведении Аукциона предусмотрело возможность заключения договора аренды земельного участка в случае признания аукционе несостоявшимся по причине участия в нем единственного участника торгов.

Вместе с тем, Организатором торгов, при установлении указанного положения, не учтена норма пункта 32 Правил, согласно которой, организатор торгов в случае признания торгов несостоявшимися **вправе объявить о повторном проведении торгов.** При этом могут быть изменены их условия. Организатор торгов может снизить начальную цену земельного участка или начальный размер арендной платы и уменьшить «шаг аукциона» не более чем на 15 процентов без проведения повторной оценки.

Продажа земельного участка единственному участнику аукциона ни Правилами, ни статьей 38 Земельного кодекса РФ не определена.

Возможность заключения договора аренды земельного участка с единственным участником аукциона, в случае признания аукциона несостоявшимся по причине участия в торгах менее двух участников, прямо предусмотрена статьей 38.1 Земельного кодекса РФ, в случае проведения торгов на право заключения договора аренды земельного участка для жилищного строительства.

Поскольку Аукцион проводится на право заключения договора аренды земельного участка для строительства торгового комплекса (включающего в себя пиццерию), положения статьи 38.1 ЗК РФ к процедуре Аукциона не применяются.

Комиссия Мурманского УФАС приходит к выводу о том, что пункт 20 извещения о

проведении Аукциона в части установления возможности заключения договора с единственным участником противоречит требованиям пункта 32 Правил и установлен Организатором торгов неправомерно.

Учитывая изложенное, жалоба <...> в рассмотренной части признается Комиссией Мурманского УФАС обоснованной, МКУ «Отдел имущественных отношений и муниципального контроля администрации города Полярные Зори» - нарушившим пункт 32 Правил.

В соответствии с пунктом 19 извещения о проведении Аукциона, победитель аукциона обязан получить разрешение на строительство торгового комплекса (включающего в себя пиццерию) в месячный срок со дня подписания договора аренды земельного участка.

В поданной жалобе <...> указывает на то обстоятельство, что условие пункта 19 извещения о проведении Аукциона является непреодолимым препятствием для выполнения договора аренды и не соответствует действующему законодательству РФ. При этом, необходимость получения разрешения на строительство <...> не оспаривает, но не указывает, каким именно нормам права не соответствует требование Организатора торгов о необходимости получения разрешения на строительство в месячный срок.

Применительно к изложенному доводу <...> Комиссия Мурманского УФАС отмечает следующее.

Прежде всего, необходимо отметить, что рассмотрение жалобы <...> осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, в части проверки соблюдения Организатором торгов порядка организации и проведения торгов.

Комиссией Мурманского УФАС установлено и не оспаривается <...>, что согласно части 1 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ, разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ.

В соответствии с частью 2 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных настоящей статьей.

По мнению Комиссии Мурманского УФАС, положение пункта 19 извещения о проведении Аукциона не противоречит статье 38 ЗК РФ, Правилам и Градостроительному кодексу РФ. Обстоятельств, свидетельствующих о включении пункта 19 извещения о проведении Аукциона с целью создания преимуществ какому-либо хозяйствующему субъекту не установлено, доказательств, свидетельствующих об обратном <...> не представлено.

Учитывая изложенное, жалоба <...> в данной части признается Комиссией Мурманского УФАС необоснованной.

Руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Мурманского УФАС,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <...> частично обоснованной.

2. Признать МКУ «Отдел имущественных отношений и муниципального контроля администрации города Полярные Зори» нарушившим пункт 32 Постановления Правительства РФ от 11.11.2002 № 808 «Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков».

3. Выдать МКУ «Отдел имущественных отношений и муниципального контроля администрации города Полярные Зори» предписание об устранении нарушения пункта 32 Постановления Правительства РФ от 11.11.2002 № 808 «Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков».

Резолютивная часть решения оглашена 03 декабря 2013 года.

В полном объеме решение изготовлено 05 декабря 2013 года.

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

ПРЕДПИСАНИЕ

по делу № 05-03-13/Т72

03 декабря 2013 года
Мурманск

город

заключения договоров (далее по тексту предписания — Комиссия Мурманского УФАС), в составе:

Заместителя председателя Комиссии Мурманского УФАС — <...>, начальника отдела контроля за торгами Управления Федеральной антимонопольной службы по Мурманской области;

Членов Комиссии Мурманского УФАС:

<...> - главного специалиста-эксперта отдела контроля за торгами Управления Федеральной антимонопольной службы по Мурманской области;

<...> – специалиста-эксперта отдела контроля за торгами Управления Федеральной антимонопольной службы по Мурманской области,

на основании решения от 03 декабря 2013 года по делу № 05-03-13/Т72, принятого по результатам рассмотрения в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» жалобы <...> на действия МКУ «Отдел имущественных отношений и муниципального контроля администрации города Полярные Зори» при проведении процедуры аукциона «на право заключения договора аренды земельного участка для строительства торгового комплекса (включающего в себя пиццерию)», реестровый номер извещения на сайте www.torgi.gov.ru 081113/2947726/01 (далее по тексту предписания - Аукцион),

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. МКУ «Отдел имущественных отношений и муниципального контроля администрации города Полярные Зори» устранить нарушение пункта 32 Постановления Правительства РФ от 11.11.2002 № 808 «Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков» путем внесения изменений в извещение о проведении Аукциона либо путем аннулирования Аукциона.

2. МКУ «Отдел имущественных отношений и муниципального контроля администрации города Полярные Зори» исполнить предписание в срок по 25 декабря 2013 года и незамедлительно направить в адрес Управления Федеральной антимонопольной службы по Мурманской области документы, подтверждающие исполнение настоящего предписания.

Резолютивная часть предписания оглашена 03 декабря 2013 года.

В полном объеме предписание изготовлено 05 декабря 2013 года.

Комиссия Мурманского УФАС России предупреждает о том, что в соответствии со статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях невыполнение в установленный срок предписания влечет наложение на виновное лицо административного штрафа.

Предписание может быть обжаловано в судебном порядке в течение трёх месяцев со дня его принятия.

