

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА**

**УПРАВЛЕНИЕ**

**по Владимирской области**

---

ул. Большая Московская, 1, г. Владимир, 600000 тел./ факс (4922) 53-14-53, 53-13-09

e-mail: to33@fas.gov.ru

**Р Е Ш Е Н И Е**

**по делу № К-627-03/2015**

«31» августа 2015 года

г. Владимир

Постоянно действующая Комиссия Владимирского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Комиссия), утвержденная приказом Владимирского УФАС России от 30.12.2011 №428, в составе:

«...»

в присутствии представителя:

организатора торгов – Управления экономики, имущественных и земельных отношений администрации г. Коврова Владимирской области – «А...» (по доверенности № 08-01-06/2825 от 31.08.2015);

в отсутствии представителя:

заявителя – «М...» - надлежаще уведомленного о месте и времени рассмотрения жалобы, ходатайствовавшего о рассмотрении жалобы в его отсутствие,

рассмотрев дело № К-627-03/2015, возбужденное по жалобе «М...» на действия организатора торгов Управления экономики, имущественных и земельных отношений администрации г. Коврова Владимирской области, выразившиеся в принятии решения об отмене аукциона на право заключения договора аренды земельного участка Лот №1: Владимирская область, МО город Ковров (городской округ), г. Ковров, примерно в 95 метрах по направлению на юго-восток от д. 90 по ул. Ватутина, площадь участка: 9385±34 кв.м, кадастровый номер <...> :20:015701:2201, разрешенный вид использования земельного участка: для строительства кинотеатра (извещение № 170715/0055227/01),

#### УСТАНОВИЛА:

В управление Федеральной антимонопольной службы по Владимирской области поступила жалоба «М...» (далее – «М...», Заявитель) (вх. № 252-кол от 24.08.2015) на действия организатора торгов Управления экономики, имущественных и земельных отношений администрации г. Коврова Владимирской области (далее – УЭИиЗО), выразившиеся в принятии решения об отмене аукциона на право заключения договора аренды земельного участка Лот №1: Владимирская область, МО город Ковров (городской округ), г. Ковров, примерно в 95 метрах по направлению на юго-восток от д. 90 по ул. Ватутина, площадь участка: 9385±34 кв.м, кадастровый номер <...> :20:015701:2201, разрешенный вид использования земельного участка: для строительства кинотеатра, извещение № 170715/0055227/01 от 17.07.2015, размещенное на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов.

Как следует из жалобы Заявителя, согласно пункту 24 статьи 39.11 Земельного кодекса уполномоченный орган принимает решение об отказе в проведении аукциона в случае выявления обстоятельств, предусмотренных пунктом 8 настоящей статьи.

По мнению Заявителя, организатор торгов принял необоснованное решение об отмене аукциона.

На основании изложенного, Заявитель просит антимонопольный орган признать недействительным решение об отмене аукциона и обязать организатора торгов провести рассмотрение заявок на участие в аукционе.

В связи с поступлением вышеуказанной жалобы, Владимирским УФАС России в соответствии с требованием статьи 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции» от 26.07.2006 № 135-ФЗ (далее – Закон о защите конкуренции) возбуждено дело № К-627-03/2015.

25.08.2015, в порядке, определенном частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Владимирским УФАС России в адрес организатора торгов УЭИиЗО направлено уведомление о поступлении жалобы.

На заседание Комиссии по рассмотрению дела, представитель Заявителя, надлежаще уведомленный о времени и месте рассмотрения жалобы, не явился, ходатайствовал о рассмотрении дела в его отсутствие.

Представитель организатора торгов на заседании пояснил, что аукцион был отменен в соответствии с пунктом 4 статьи 448 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ). Все сроки при этом были соблюдены.

Основанием для отмены аукциона стало решение о повышении начальной цены договора. Первоначально была установлена минимально допустимая цена, но впоследствии, на этапе подачи заявок, был сделан вывод о возможности увеличения начальной цены договора.

В настоящий момент размещено извещение о проведении нового аукциона на право аренды указанного земельного участка. Начальная (минимальная) цена договора увеличена на 100 тысяч рублей.

На основании изложенного, представитель организатора торгов считает, что жалоба «М...» является необоснованной.

Исследовав предоставленные доказательства сторон, заслушав и оценив доводы лиц, участвующих в деле, Комиссия Владимирского УФАС России установила следующее. (см. текст в предыдущей редакции)

Согласно части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

По результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного [пунктом 3.1 части 1 статьи 23](#) настоящего Федерального закона (часть 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции).

Статьи 447-449.1 ГК РФ устанавливают общие требования к заключению договоров на торгах.

Согласно пункту 4 статьи 448 ГК РФ, если иное не предусмотрено в законе или в извещении о проведении торгов, организатор открытых торгов, опубликовавший извещение, вправе отказаться от проведения аукциона в любое время, но не позднее чем за три дня до наступления даты его проведения, а от проведения конкурса - не позднее чем за тридцать дней до проведения конкурса.

Особенности проведения торгов на право заключения договора аренды земельного участка установлены Земельным кодексом РФ (далее – ЗК РФ).

Согласно пункту 24 статьи 39.11 ЗК РФ уполномоченный орган принимает решение об отказе в проведении аукциона в случае выявления обстоятельств, предусмотренных пунктом 8 настоящей статьи. Извещение об отказе в проведении аукциона размещается на официальном сайте организатором аукциона в течение трех дней со дня принятия данного решения. Организатор аукциона в течение трех дней со дня принятия решения об отказе в проведении аукциона обязан известить участников аукциона об отказе в проведении аукциона и вернуть его участникам внесенные задатки.

Пунктом 8 статьи 39.11 ЗК РФ установлены случаи, в которых земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона.

Управление экономики, имущественных и земельных отношений г. Коврова является уполномоченным органом на проведение торгов на право заключения договоров аренды и продажи земельных участков в г. Коврове.

В соответствии с Распоряжением администрации г. Коврова № 94р от 12.05.2014 утвержден состав Комиссии по проведению торгов по продаже земельных участков и прав на заключение договоров аренды земельных участков.

Комиссия по проведению торгов по продаже земельных участков и прав на заключение договоров аренды земельных участков рекомендовала Главе города провести аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Владимирская область, МО город Ковров (городской округ), г. Ковров, примерно в 95 метрах по направлению на юго-восток от д. 90 по ул. Ватутина, площадь участка: 9385±34 кв.м, кадастровый номер <...> :20:015701:2201, разрешенный вид использования земельного участка: для строительства кинотеатра, а также утвердила начальный размер годовой арендной платы земельного участка – 500 000 рублей (Протокол заседания №62 от 13.07.2015).

Проведение аукциона на право заключения договора аренды земельного участка утверждено Постановлением администрации г. Коврова № 1751 от 17.07.2015.

Информационное сообщение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка Лот №1: Владимирская область, МО город Ковров (городской округ), г. Ковров, примерно в 95 метрах по направлению на юго-восток от д. 90 по ул. Ватутина, площадь участка: 9385±34 кв.м, кадастровый номер <...> :20:015701:2201 размещено на сайте <http://kovrov-gorod.ru> 17.07.2015 г., а также опубликовано в газете «Ковровская неделя» № 29 (198) от 17.07.2015 г.

Извещение № 170715/0055227/01 и документация о проведении указанного аукциона размещены на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) 17.07.2015 г.

Согласно пункту 6 Информационного сообщения начальный размер годовой арендной платы за земельный участок составляет – 500 000 (пятьсот тысяч) руб. 00 коп.

В соответствии с пунктом 10 Информационного сообщения время и дата

начала и окончания приема заявок с прилагаемыми к ним документами - с 08 час. 00 мин. 17 июля 2015г. до 16 час. 00 мин. 17 августа 2015г.

Дата, время и место определения участников: 20 августа 2015 года в 11 час. 00 мин в здании Администрации г. Коврова по адресу: ул. Краснознаменная, д. 6, каб. № 212 (пункт 16 Информационного сообщения).

Проведение аукциона: 26 августа 2015 года в 10 час. 45 мин. в здании администрации г. Коврова, ул. Краснознаменная, д. 6, малый зал (третий этаж) (пункт 17 Информационного сообщения).

Согласно пункту 13 Информационного сообщения организатор аукциона вправе отказаться от проведения аукциона в сроки, предусмотренные законодательством Российской Федерации. Извещение об отказе в проведении аукциона размещается в течение 3-х дней со дня принятия данного решения в СМИ, на официальном сайте администрации г. Коврова [www.kovrov-gorod.ru](http://www.kovrov-gorod.ru) и на сайте Российской Федерации [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru). Организатор в течение 3-х дней со дня принятия решения об отказе в проведении аукциона извещает участников аукциона о своем отказе и возвращает внесенные им задатки.

Согласно Протоколу №70 от 20.08.2015 Комиссия по проведению торгов по продаже земельных участков и прав на заключение договоров аренды земельных участков рекомендовала Главе города отменить проведение аукциона. Основание: пункт 4 статьи 448 ГК РФ, статьи 39.11, 39.12 ЗК РФ в связи с решением о пересмотре начального размера годовой арендной платы в сторону увеличения.

Постановлением администрации г. Коврова № 2072 от 21.08.2015 аукцион на право заключения договора аренды земельного участка отменен.

Проанализировав извещение и документацию об аукционе, иные документы, представленные представителем организатора торгов, Комиссия Владимирского УФАС России пришла к следующим выводам.

ЗК РФ устанавливает особые основания для отказа уполномоченного органа в проведении торгов на право заключения договора аренды земельного участка. Однако это не исключает применение общих правил, установленных в статье 448 ГК РФ.

По мнению Комиссии антимонопольного органа, Комиссия по проведению торгов по продаже земельных участков и прав на заключение договоров аренды земельных участков рекомендовала, а Глава г. Коврова принял решение об отмене аукциона на право заключения договора аренды земельного участка Лот №1: Владимирская область, МО город Ковров (городской округ), г. Ковров, примерно в 95 метрах по направлению на юго-восток от д. 90 по ул. Ватутина, площадь участка: 9385±34 кв.м, кадастровый номер <...> :20:015701:2201, в рамках полномочий, закрепленных в пункте 4 статьи 448 ГК РФ, с соблюдением сроков и обязанностей, установленных данной нормой.

Довод заявителя о возможности организатора торгов отменить аукцион исключительно по обстоятельствам, установленным пунктом 8 статьи 39.11 ЗК РФ, не принимается, как основанный на неверном толковании права.

С учетом изложенного, жалоба «М...» является необоснованной.

Таким образом, действия организатора торгов УЭИиЗО администрации г. Коврова Владимирской области, выразившиеся в принятии решения об отмене аукциона на право заключения договора аренды земельного участка Лот №1: Владимирская область, МО город Ковров (городской округ), г. Ковров, примерно в 95 метрах по направлению на юго-восток от д. 90 по ул. Ватутина, площадь участка: 9385±34 кв.м, кадастровый номер <...> :20:015701:2201, разрешенный вид использования земельного участка: для строительства кинотеатра (извещение № 170715/0055227/01) не нарушают требования, установленные гражданским и земельным законодательством, документацией о проведении аукциона.

Руководствуясь пунктом 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия,

### **РЕШИЛА:**

Признать жалобу «М...» на действия организатора торгов Управления экономики, имущественных и земельных отношений администрации г. Коврова Владимирской области, выразившиеся в принятии решения об отмене аукциона на право заключения договора аренды земельного участка Лот №1: Владимирская область, МО город Ковров (городской округ), г. Ковров, примерно в 95 метрах по направлению на юго-восток от д. 90 по ул. Ватутина, площадь участка: 9385±34 кв.м, кадастровый номер <...> :20:015701:2201, разрешенный вид использования земельного участка: для строительства кинотеатра (извещение № 170715/0055227/01) необоснованной.

Председатель Комиссии «...»

Члены Комиссии: «...»

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

