

РЕШЕНИЕ

по результатам рассмотрения жалобы в порядке, предусмотренном статьей 18.1
Федерального закона от 26.07.2006 года 135-ФЗ «О защите конкуренции» №09/15-
18.1/Ж

22 октября 2015 года

г. Смоленск

Комиссия Смоленского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров по правилам, предусмотренным статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия) в составе:

Председатель

-Руководитель

Комиссии: <...>

Смоленского УФАС России;

Члены Комиссии: <...>

-начальник отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти Смоленского УФАС России;

<...>

-главный специалист-эксперт отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти Смоленского УФАС России;

<...>

-ведущий специалист-эксперт отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти Смоленского УФАС России,

с участием представителей:

от организатора торгов:

<...> – председатель Комитета имущественных отношений Администрации муниципального образования «Вяземский район» Смоленской области (доверенность, паспорт);

<...> – заместитель председателя Комитета имущественных отношений Администрации муниципального образования «Вяземский район» Смоленской области (доверенность, паспорт),

рассмотрев в отсутствии заявителя (уведомлен надлежащим образом), жалобу <...> на действия Организатора аукциона – Комитета имущественных отношений Администрации муниципального образования «Вяземский район» Смоленской

области при проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка (извещение № 080915/0190963/01), руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Смоленского УФАС России

УСТАНОВИЛА:

Из жалобы <...>, озвученной в ходе заседания членом Комиссии Смоленского УФАС России, следует, что Организатором торгов – Комитетом имущественных отношений Администрации муниципального образования «Вяземский район» Смоленской области при проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка (извещение № 080915/0190963/01) допущены нарушения Земельного кодекса Российской Федерации (далее также - ЗК РФ).

Нарушения, по мнению Заявителя, выразились в:

- не соблюдении последовательности действий по подготовке к проведению аукциона, установленной пунктом 3 статьи 39.11 ЗК РФ;
- отсутствию в извещении о проведении аукциона технических условий подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения;
- отсутствию технических условий по выносу из пятна застройки водопровода, принадлежащего ОАО «РЖД»;
- отсутствию указания на способ определения начальной цены предмета торгов;
- отсутствию в извещении о проведении аукциона всех сведений, предусмотренных пунктом 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

Представители Ответчика с доводами жалобы не согласились. Представили письменные возражения по сути жалобы.

С учетом доводов, изложенных в возражении, просили признать жалобу Воробьева Р.Н. необоснованной.

В ходе рассмотрения жалобы <...> Комиссия признала доводы жалобы <...> необоснованными, исходя из следующих обстоятельств.

Согласно пункту 1 статьи 39.6 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 данной статьи.

Статьей 39.11 ЗК РФ определен порядок подготовки и организации аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Так, согласно пункту 3 данной статьи ЗК РФ образование земельного участка для его предоставления в аренду путем проведения аукциона по инициативе органа государственной власти или органа местного самоуправления и подготовка к проведению аукциона осуществляются в следующем порядке:

- 1) подготовка и утверждение уполномоченным органом схемы расположения земельного участка в случае, если такой земельный участок предстоит образовать и отсутствует утвержденный проект межевания территории;
- 2) обеспечение уполномоченным органом выполнения в отношении земельного участка, образование которого предусмотрено проектом межевания территории или схемой расположения земельного участка, в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом от 24.06.2007 №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о таком земельном участке;
- 3) осуществление на основании заявления уполномоченного органа государственного кадастрового учета земельного участка, а также государственной регистрации прав на него, за исключением случаев образования земельного участка из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена;
- 4) получение технических условий подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства;
- 5) принятие уполномоченным органом решения о проведении аукциона.

11.08.2015 Администрацией МО «Вяземский район» Смоленской области в адрес ОАО «Газпром газораспределение Смоленск» филиал в г. Вязьме (исх. №2256/01-25), Филиала ОАО «МРСК Центра» - «Смоленскэнерго» (исх. №2557/01-25), ООО «СтройРемСервис» (исх. №2558/01-25), ООО «Очистные системы» (исх. №2559/01-25) были направлены письма с просьбой выдать технические условия на подключение к газораспределительной сети, на технологическое присоединение энергопринимающих устройств, на подключение к централизованным системам холодного водоснабжения и водоотведения.

В ответ на данные запросы, из ОАО «Газпром газораспределение Смоленск» филиал в г. Вязьме (исх. от 14.08.2015 №4), ООО «СтройРемСервис» (исх. от 20.08.2015 №101), ООО «Очистные системы» (исх. от 20.08.2015 №89) в адрес Администрации МО «Вяземский район» Смоленской области поступили письма содержащие запрошенные технические условия.

В ответ на запрос Администрации, Филиал ОАО «МРСК Центра» - «Смоленскэнерго» письмом от 24.08.2015 №МР1-СМ/00/1065 сообщил о том, что присоединение энергопринимающих устройств возможно.

18.08.2015 Администрацией МО «Вяземский район» Смоленской области издано

Постановление №1466 «О проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка».

Данным правовым актом Администрация МО «Вяземский район» Смоленской области постановила провести аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов, расположенный по адресу: Смоленская область, г. Вязьма, ул. Красноармейское шоссе, в районе кафе «Минутка», площадью 120 кв.м, с кадастровым номером 67:02:0010246:572, с разрешенным использованием: общественное питание.

Комитету имущественных отношений Администрации МО «Вяземский район» Смоленской области поручено выступить организатором аукциона в соответствии с действующим законодательством.

08.09.2015 на Официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов (<http://torgi.gov.ru>) размещено извещение №080915/0190963/01 о проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 67:02:0010246:572, площадью 120 кв.м, расположенного по адресу: Смоленская область, г. Вязьма, ул. Красноармейское шоссе, в районе кафе «Минутка».

Представители Организатора торгов пояснили, что в ходе подготовки к проведению торгов, ряд этапов подготовки к нему, указанных в пункте 3 статьи 39.11 ЗК РФ осуществлялся параллельно друг с другом, в целях экономии времени.

Таким образом, все этапы подготовки к проведению аукциона были осуществлены до момента размещения на Официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов, извещения №080915/0190963/01.

Согласно пункту 21 статьи 39.11 ЗК РФ, извещение о проведении аукциона должно содержать сведения:

- 1) об организаторе аукциона;
- 2) об уполномоченном органе и о реквизитах решения о проведении аукциона;
- 3) о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона;
- 4) о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель, а также о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения), о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом

разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства);

5) о начальной цене предмета аукциона;

6) о "шаге аукциона";

7) о форме заявки на участие в аукционе, порядке ее приема, об адресе места ее приема, о дате и времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе;

8) о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка;

9) о сроке аренды земельного участка в случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка. При этом срок аренды такого земельного участка устанавливается с учетом ограничений, предусмотренных пунктами 8 и 9 статьи 39.8 настоящего Кодекса;

10) о размере ежегодной арендной платы при предоставлении земельного участка юридическому лицу в аренду для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства, за исключением первого арендного платежа, размер которого определяется по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства. При этом размер ежегодной арендной платы, если предметом аукциона является размер первого арендного платежа, определяется в порядке, установленном для определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов.

Извещение №080915/0190963/01 содержало предусмотренную пунктом 21 статьи 39.11 ЗК РФ информацию.

Согласно пояснениям представителей Организатора торгов, ни Заявитель, ни иные лица не обращались к Организатору торгов с целью ознакомления с техническими условиями подключения (технологического присоединения), содержащихся в письмах энерго- и ресурсоснабжающих организаций.

Согласно пункту 1 статьи 39.7 ЗК РФ, размер арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, определяется в соответствии с основными принципами определения арендной платы, установленными Правительством Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 2 статьи 39.7 ЗК РФ, в случае заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на аукционе на право заключения договора аренды земельного участка размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа за земельный участок определяется по результатам этого аукциона.

10.08.2015 ООО «Агентство оценки Ковалевой и Компании» был подготовлен отчет №469-3-15 СМК АОК 04 об оценке двух земельных участков, одним из которых

являлся земельный участок из земель населенных пунктов, расположенный по адресу: Смоленская область, г. Вязьма, ул. Красноармейское шоссе, в районе кафе «Минутка», площадью 120 кв.м, с кадастровым номером 67:02:0010246:572, с разрешенным использованием: общественное питание. Заказчиком оценки выступала Администрация МО «Вяземский район» Смоленской области.

Сведения, содержащиеся в данном отчете были использованы Организатором торгов для определения начальной цены предмета торгов – ежегодной арендной платы.

Относительно содержащегося в извещении о проведении аукциона описания прав и ограничений – «по указанному земельному участку проходит сеть водопровода, подлежащая выносу из пятна застройки», Комиссия Смоленского УФАС России пришла к выводу о том, что Организатор торгов, не имея информации о характеристиках объекта, который будет построен на земельном участке победителем торгов, не имел однозначной информации о необходимости выноса сети водопровода. В случае, если пятно застройки будет располагаться над сетью водопровода, данная сеть будет подлежать выносу, о чем и было указано в извещении.

В связи с изложенным, Комиссия пришла к выводу об отсутствии обстоятельств, при наличии которых, в соответствии с пунктом 8 статьи 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона.

Согласно Протоколу №1 рассмотрения заявок на участие в аукционе по продаже права на заключение договора аренды земельного участка от 05.10.2015, заявки на участие в рассматриваемом аукционе подали 10 физических лиц – <...>, <...>, <...>, <...>, <...>, <...>, <...>, <...>, <...>.

<...> не была допущена аукционной комиссией к участию в аукционе по основанию, предусмотренному подпунктом 2 пункта 8 статьи 39.12 ЗК РФ – непоступление задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе.

Остальные лица, подавшие заявки на участие в аукционе были допущены к участию в нем.

В соответствии с Протоколом №2 о результатах открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка по извещению №080915/0190963/01 от 09.10.2015, победителем аукциона признан <...>, сделавший последнее предложение о цене предмета аукциона в размере 1 246 368 руб.

Согласно информации, предоставленной представителями Организатора торгов с победителем аукциона заключен Договор аренды земли от 16.10.2015 №434.

В ходе рассмотрения жалобы, Комиссия Смоленского УФАС России пришла к выводу об отсутствии обстоятельств, нарушающих права <...> при проведении обжалуемых им торгов.

<...> подал заявку на участие в рассматриваемом аукционе, внес задаток для участия в нем, был допущен к участию в торгах, согласно пояснениям представителей Организатора торгов, активно участвовал в торгах.

Исходя из изложенного, Комиссия полагает, что <...>, а также всем лицам, подавшим заявки на участие в аукционе были ясны характеристики предмета торгов, а информация, содержащаяся в извещении №080915/0190963/01 была достаточной для принятия решения об участии в нем.

На основании изложенного, руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Смоленского УФАС России,

РЕШИЛА:

Признать жалобу <...> на действия Организатора аукциона – Комитета имущественных отношений Администрации муниципального образования «Вяземский район» Смоленской области при проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка (извещение № 080915/0190963/01) необоснованной.

Председатель Комиссии _____ <...>

Члены Комиссии: _____ <...>

_____ <...>

_____ <...>

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