

РЕШЕНИЕ

«08» октября 2012 года
Калуга

г.

<...>

Резолютивная часть решения оглашена «26» сентября 2012 года.
В полном объеме решение изготовлено «08» октября 2012 года.

Комиссия Калужского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: председателя Комиссии – заместителя руководителя Калужского УФАС России <...>, членов Комиссии – <...>, <...>, <...>

в присутствии <...> (доверенность <...>), <...> (доверенность <...>), <...> (доверенность от <...>),

рассмотрев дело № 02-10/2012 по признакам нарушения Территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Калужской области части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в опубликовании извещения о проведении аукциона на право заключения договоров аренды в отношении земельных участков в ненадлежащем печатном издании, что приводит (может привести) к ограничению конкуренции,

УСТАНОВИЛА:

01.11.2011 в адрес Калужского УФАС России из ФАС России передано заявление ЧАУ «Автошкола «Алиса» (вх. № 4198), в котором ЧАУ «Автошкола «Алиса» указывает на нарушения антимонопольного законодательства, допущенные Территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Калужской области (далее – Теруправление, Ответчик) при проведении аукциона в отношении земельного участка площадью 30121 кв.м., сроком на 25 лет (кадастровый номер <...> :07:110411:0036; местонахождение: Калужская область, г. Жуков, напротив молокозавода ОАО «Жуковомолоко».

24.01.2012 по результатам рассмотрения заявления ЧАУ «Автошкола «Алиса» на основании приказа Калужского УФАС России № 11 в отношении Росимущества возбуждено дело № 02-10/2012.

Определением Комиссии Калужского УФАС России (далее - Комиссия) от 23.04.2012 исх. № 1653/02 срок рассмотрения дела № 02-10/2012 продлен до 22.10.2012.

03.04.2012 в адрес Калужского УФАС России поступило заявление <...> (вх. № 1333), в котором также указывалось на нарушения антимонопольного законодательства, допущенные Теруправлением при проведении аукциона в отношении земельного участка площадью 13632 кв.м., (кадастровый номер <...> :07:1036055:0045; местонахождение: Калужская область, Жуковский район, МО «Сельское поселение деревня Верховье» в районе производственной площадки ОАО «Сигнал»; далее также земельный участок с кадастровым номером 40:07:1036055:0045) и земельного участка площадью 30121 кв.м., (кадастровый номер <...> :07:110411:0036; местонахождение: Калужская область, г. Жуков, напротив молокозавода ОАО «Жуковомолоко»; далее также земельный участок с кадастровым номером 40:07:110411:0036).

24.04.2012 по результатам рассмотрения заявления <...>. на основании приказа Калужского УФАС России № 117 в отношении Росимущества возбуждено дело № 02-37/2012.

Определением Комиссии от 29.05.2012 (исх. № 2340/02) дело № 02-10/2012 и дело №02-37/2012 объединены в одно производство.

Приказом Калужского УФАС России от 01.06.2012 № 141 создана Комиссия для рассмотрения объединённого дела, делу присвоен № 02-10/2012.

Исходя из содержания поступивших заявлений, ЧАУ «Автошкола Алиса» и <...> считают, что Теруправлением ненадлежащим образом осуществлено извещение о проведении аукциона в отношении указанных земельных участков.

Заявителями указано, что действиями Теруправления нарушены их законные права и интересы, так как они были заинтересованы в заключении договоров аренды в отношении вышеназванных земельных участков.

Письмом от 14.12.2011 (исх. № 014) ЧАУ «Автошкола Алиса» сообщило, что имело намерение принять участие в аукционе, с целью организации учебной деятельности на земельном участке с кадастровым номером 40:07:10 36 05:0045.

В объяснениях от 26.12.2011 <...> (директор ЧАУ «Автошкола «Алиса») также сообщил, что ЧАУ «Автошкола Алиса» имело намерение принять участие в аукционе по продаже права на заключение договора аренды в отношении земельного участка с кадастровым номером 40:07:10 36 05:0045. Кроме того, <...> считает, что извещение должно было быть опубликовано в печатном издании «Весть», что прямо предусмотрено Законом Калужской области № 194-ОЗ от 07.04.2003 «Об определении средства массовой информации, в котором на территории Калужской области осуществляется публикация сведений, предусмотренных Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее - Закон Калужской области № 194-ОЗ от 07.04.2003).

К указанным объяснениям <...> приобщил письма, направляемые ЧАУ «Автошкола Алиса» от 05.05.2011 в адрес Ответчика и Федерального агентства по управлению государственным имуществом (исх. соответственно № 006 и № 005), из содержания которых следует, что ЧАУ «Автошкола «Алиса» просит сообщить информацию о порядке проведения торгов в отношении земельного участка с кадастровым номером 40:07:10 36 05:0045. Из объяснения <...> следует, что ответ на указанные

обращения поступил 09.06.2011 (исх. № 2966), т.е. после проведения аукциона.

В своем заявлении <...> указал, что Теруправление опубликовало извещения о проведении аукциона в отношении земельного участка с кадастровым номером 40:07:1036055:0045 и земельного участка с кадастровым номером 40:07:110411:0036 в ненадлежащем печатном издании, что не позволило ему принять участие в названом аукционе.

Кроме того, <...> считает, что опубликованное извещение не соответствует требованиям 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» (далее – Постановление Правительства РФ от 11.11.2002 № 808).

Также <...> сообщил, что Теруправлением неверно указана категория использования земельного участка с кадастровым номером 40:07:110411:0036, а именно в извещении о проведении аукциона было указано, что разрешенным использованием земельного участка является: земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства. Вместе с тем, исходя из информации, размещенной на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в сети «Интернет» (www.rosreestr.ru) категорией земельного участка с кадастровым номером 40:07:110411:0036 является – земли населенных пунктов.

В ходе рассмотрения дела № 02-10/2012 представителем <...> сообщено, что ранее информация о проведении аукциона в отношении рассматриваемых земельных участков публиковалась в печатном издании Калужской области «Весть».

Указанное подтверждено представителями Заявителей при рассмотрении дела № 02-10/2012.

Согласно пояснениям Теруправления, а также позиции представителей Теруправления, участвующих в рассмотрении дела № 02-10/2012, извещение о проведении аукциона опубликовано в надлежащем печатном издании, нарушений требований действующего законодательства, которые могли бы привести к ограничению, устранению или недопущению конкуренции при проведении аукциона не допущено.

Так, исходя из объяснений <...> от 29.11.2011, Теруправление опубликовало извещение в печатном издании «Российская бизнес-газета» в связи с тем, что на территории Калужской области не определено печатное издание для опубликования информации в порядке статей 38, 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный Кодекс РФ). Вместе с тем, печатное издание «Российская бизнес-газета» распространяется на территории всей Калужской области и является общедоступной.

Аналогичная позиция в части выбора печатного издания при проведении рассматриваемого аукциона указана и в объяснениях <...> от 06.12.2011. Также <...> сообщено, что торги в отношении земель сельскохозяйственного назначения Ответчиком проводились 1 раз.

<...> в объяснениях от 13.12.2011, дополнениях к объяснениям от 20.12.2011 (вх. № 4970) указал, что решение о публикации извещения в печатном издании «Российская бизнес-газета» принято с целью расширения круга потенциальных участников аукциона. Кроме того, сообщил, что выбранное печатное издание является надлежащим, так как печатное издание «Российская бизнес-газета» является приложением к печатному изданию «Российская газета», которая в соответствии с Федеральным законом от 14.06.1994 № 5-ФЗ «О порядке опубликования и вступления в силу федеральных конституционных законов, федеральных законов, актов палат Федерального Собрания» определена в качестве официального средства массовой информации.

Изложенная позиция Теруправления в части оснований по опубликованию извещения о проведении аукциона в печатном издании «Российская бизнес-газета» также отражена в письме Росимущества от 20.03.2012 (исх. № 1244).

В части доводов <...>. о неверном указании категории использования земельного участка с кадастровым номером 40:07:110411:0036, Теруправлением представлены пояснения от 16.07.2012 (исх. № 3838), исходя из которых информация о изменении категории использования указанного земельного участка в адрес Росимущества поступила 20.06.2011, в связи с чем на основании дополнительного соглашения № 1 от 21.06.2011 в договор аренды № 07/2011-020 внесены соответствующие изменения.

Кроме того, в названных пояснениях от 16.07.2012 (исх. № 3838) Теруправлением сообщено, что первоначально извещение о проведении аукциона в отношении земельного участка с кадастровым номером 40:07:110411:0036 и земельного участка с кадастровым номером 40:07:110411:0036 были опубликованы в печатном издании Калужской области «Весть» от 18.03.2011 № 97-99 (6911-6913).

Как следует из указанных пояснений Росимущества, в связи с допущенной ошибкой при расчете задатка 08.04.2011 в печатном издании Калужской области «Весть» № 127-128 (6941-6942) было опубликовано извещение об отмене указанного аукциона.

Теруправлением сообщено, что заявки на аукцион, извещение о проведении которого опубликовано в печатном издании Калужской области «Весть» от 18.03.2011 № 97-99 (6911-6913), не поступали.

Указанная позиция подтверждена представителями Ответчика при рассмотрении дела № 02-10/2012. Представителями Теруправления указывалось на отсутствие нарушений требований действующего законодательства при проведении указанного аукциона.

Полно и всесторонне исследовав обстоятельства, изучив материалы дела № 02-10/2012, оценив их в соответствии с действующим законодательством, а также заслушав лиц, участвующих в рассмотрении указанного дела, Комиссия Калужского УФАС России приходит к следующему.

1. В соответствии с подпунктом «е» пункта 4.8 Положения о Теруправлении (утв. Приказом Федерального агентства по управлению государственным имуществом от 29.08.2009 № 278) Теруправление по поручению Федерального агентства по управлению государственным имуществом предоставляет в установленном

порядке земельные участки, находящиеся в собственности Российской Федерации, в аренду, безвозмездное срочное пользование, постоянное бессрочное пользование.

26.11.2010 Теруправление направило в адрес Федерального агентства по управлению государственным имуществом обращение (исх. № 825-А), которым просит разрешить проведение конкурса на право заключения договоров аренды, в том числе в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 40:07:1036055:0045 и 40:07:110411:0036.

Из содержания ответа от 07.12.2010 № ПП-10/36460 Федерального агентства по управлению государственным имуществом по результатам рассмотрения обращения Теруправления от 16.11.2010 № 825-А следует, что Федеральным агентством по управлению государственным имуществом указано на необходимость формирования, в том числе в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 40:07:1036055:0045 и 40:07:110411:0036, полного пакета документов, а также осуществления мероприятий по определению границ земельного участка с кадастровым номером 40:07:110411:0036, после чего осуществить необходимые мероприятия по предоставлению вышеуказанных земель на праве аренды победителям соответствующих торгов.

12.04.2011 в печатном издании «Российская бизнес – газета» № 13 (795) опубликовано извещение о проведении аукциона по продаже права на заключение договоров аренды в отношении земельных участков.

Предметом указанного аукциона, согласно опубликованному извещению, являлось право на заключение договоров аренды в отношении 2 (двух) земельных участков, а именно:

лот № 1 - земельный участок площадью 13632 кв.м., сроком на 25 лет (кадастровый номер <...> :07:1036055:0045; местонахождение: Калужская область, Жуковский район, МО «Сельское поселение деревня Верховье» в районе производственной площадки ОАО «Сигнал»);

лот № 2 - земельный участок площадью 30121 кв.м., сроком на 25 лет (кадастровый номер <...> :07:110411:0036; местонахождение: Калужская область, г. Жуков, напротив молокозавода ОАО «Жуковомолоко».

Пунктом 5.2 извещения установлено, что объекты являются федеральной собственностью (казна РФ).

Факт того, что земельные участки с кадастровыми номерами 40:07:1036055:0045 и 40:07:110411:0036 являются собственностью Российской Федерации, подтверждается свидетельствами о регистрации права собственности от 31.10.2006 серия <...> КЯ № 023579 и от 31.10.2006 серия <...> КЯ № 023580 соответственно.

Пунктом 5.3 извещения было указано разрешенное использование земельных участков, а именно: земли сельского хозяйственного назначения, для сельского хозяйственного производства.

Начальная цена предмета аукциона по лоту № 1 составила – 30658 руб. 61 коп., по лоту № 2 – 55663 руб. 61 коп.

12.05.2011 состоялось заседание комиссии, что подтверждено протоколом окончания приема заявок на участие в аукционе на право заключения договора аренды № 3а/2011.

Исходя из названного протокола, на участие в указанном аукционе заявки были поданы следующие лицами: на лот № 1 - Шевцовой Т.Ф. и ООО «ТПЦ «Гамма»; на лот № 2 Арсеньевой О.И. и Михеевым Б.Н.. Все поданные на участие в аукционе заявки были допущены до участия в аукционе.

16.05.2011 состоялся аукцион, что подтверждено протоколом аукциона № 3а/2011. Победителем по лоту № 1 признано ООО «ТПЦ «Гамма», победителем аукциона по лоту № 2 признан Михеев Б.Н..

Результаты аукциона были опубликованы в печатном издании «Российская бизнес-газета» от 25.05.2011 № 17(799).

18.05.2011 Ответчиком заключены договор аренды № 07/2011-019 с ООО «ТПЦ «ГАММА» в отношении земельного участка с кадастровым номером № 40:07:1036055:0045 и договор аренды № 07/2011-020 с Михеевым Б.Н. в отношении земельного участка с кадастровым номером № 40:07:110411:0036.

31.06.2011 между Ответчиком и Михеевым Б.Н. к договору аренды от 18.05.2011 № 07/2011-020 подписано дополнительное соглашение, согласно которому изменена категория использования земельного участка с «земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства» на «земли населенных пунктов, для сельскохозяйственного производства».

Указанные договоры прошли государственную регистрацию, что подтверждается соответствующими отметками Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калужской области от 05.08.2011 (номер регистрации 40-40-07/006/2011-390) и от 01.09.2011 № 40-40-07/039/2011-033 соответственно.

В соответствии с частью 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов или организациям запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Частью 1 статьи 17 названного Закона установлено, что при проведении торгов запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

Исходя из названных норм Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» органам власти, в том числе при проведении торгов, запрещается совершать любые действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

2. Частью 2 статьи 10 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» установлено, что передача в аренду

находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения осуществляется в порядке, установленном статьей 34 Земельного кодекса РФ, в случае, если имеется только одно заявление о передаче земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в аренду, при условии предварительного и заблаговременного опубликования сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков в средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации. При этом принятие решения о передаче земельных участков в аренду допускается при условии, что в течение месяца с момента опубликования сообщения не поступили иные заявления.

В случае если подано два и более заявлений о передаче земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в аренду, такие земельные участки предоставляются в аренду на торгах (конкурсах, аукционах).

Частью 3 статьи 10 названного закона установлено, что организация и проведение торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, а также права на заключение договоров аренды таких земельных участков осуществляются в соответствии со статьей 38 Земельного кодекса РФ.

Частью 4 статьи 38 Земельного кодекса РФ установлено, что [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 настоящим Кодексом.

Частью 4 статьи 447 Гражданского кодекса РФ определено, что целью проведения торгов в форме аукциона является получение наиболее высокой цены.

Частью 1 статьи 448 Гражданского кодекса РФ установлено, что в открытом аукционе может участвовать любое лицо.

Постановлением Правительства РФ от 11.11.2002 № 808 утвержден соответствующий Порядок проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков (далее – Порядок проведения торгов).

Статьей 8 Порядка проведения торгов определено, что 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.

В соответствии с положениями пункта «в» части 1 статьи 72 Конституции РФ вопросы владения, пользования и распоряжения землей, недрами, водными и другими природными ресурсами находятся в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.

Частью 1 статьи 2 Земельного кодекса РФ также установлено, что земельное законодательство в соответствии с [Конституцией](#) РФ находится в совместном

ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.

Частью 3 статьи 2 Земельного кодекса РФ установлено, что органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации в пределах своих полномочий могут издавать акты, содержащие нормы земельного права.

Законом Калужской области от 07.04.2003 № 194-ОЗ в качестве средства массовой информации, в котором на территории Калужской области осуществляется публикация сведений, предусмотренных Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» определено периодическое печатное издание «Весть».

Таким образом, из системного анализа норм действующего законодательства, следует, что извещение о проведении аукциона в отношении земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной собственности и расположенных на территории Калужской области надлежало публиковать в печатном издании «Весть», определенном Законом Калужской области от 07.04.2003 № 194-ОЗ.

При рассмотрении дела Комиссией Калужского УФАС России установлено, что первоначально извещение о проведении аукциона в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 40:07:110411:0036 и 40:07:1036055:0045 было опубликовано в печатном издании Калужской области «Весть» от 18.03.2011 № 97-99 (6911-6913).

Таким образом, Комиссия полагает, что Ответчик знал, что извещение о проведении аукциона в отношении земель сельскохозяйственного назначения надлежало публиковать в указанном печатном издании.

Кроме того, материалами дела опровергается информация о том, что на аукцион, извещение о проведении которого было опубликовано в печатном издании «Весть» от 18.03.2011 № 97-99 (6911-6913), не поступали заявки.

В ходе рассмотрения дела № 02-10/2012 представителем <...> представлены выписки из лицевых счетов по вкладам (номера лицевых счетов № <...> (вкладчик: <...>) и № <...> (вкладчик: <...>), в которых указано назначение платежа, а именно: возврат задатка на основании извещения об отмене аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельных участков от 08.04.2011.

После объявления перерыва в рассмотрении дела Ответчик сообщил, что на аукцион, извещение о проведении которого было опубликовано в печатном издании «Весть» от 18.03.2011 № 97-99, поступало 2 (две) заявки от <...> и <...>., в материалы дела представлены копии указанных заявок.

Таким образом, первоначально Ответчик опубликовал извещение в надлежащем печатном издании, распространяемом по месту нахождения земельных участков, а именно на территории Калужской области, что являлось надлежащим извещением о проведении аукциона и позволяло лицам, имеющим намерение принять участие в аукционе реализовать предоставленное им право.

Доводы Теруправления, согласно которым публикация извещения в печатном издании «Российская бизнес – газета» обеспечило возможность для участия в торгах для большего числа потенциальных участников аукциона, Комиссия

Калужского УФАС России отклоняет в виду следующего.

04.07.2012 Калужским УФАС России у ФГБУ «Редакция «Российской газеты» запрошена информация о печатном издании «Российская бизнес-газета».

17.07.2012 в адрес Калужского УФАС России поступила информация от ФГБУ «Редакция «Российской газеты» согласно которой «Российская бизнес-газета» является самостоятельным печатным изданием, не является приложением к печатному изданию «Российская газета», распространяется только по подписке, в розницу не распространяется. Аналогичная информация о способе распространения печатного издания «Российская бизнес – газета» содержится и на официальном сайте в сети «Интернет» - www.rg.ru.

Таким образом, Ответчиком был ограничен круг потенциальных участников аукциона только среди лиц, являющихся подписчиками печатного издания «Российская бизнес-газета». У иных лиц, не являющихся подписчиками печатного издания «Российская бизнес-газета», возможность получить информацию о проводимых торгах отсутствовала, что подтверждается, в том числе, следующим.

В извещении о проведении аукциона, опубликованном в печатном издании «Российская бизнес-газета» указано, что для участия в аукционе заявители могут получить документацию и дополнительную информацию по проведению аукциона у организатора торгов, а также указан адрес, часы приема.

Вместе с тем, ЧАУ «Автошкола «Алиса» в период осуществления приема заявок на участие в рассматриваемом аукционе обращалось в адрес Ответчика о предоставлении информации, однако Ответчик ответ на указанные обращения направил после проведения аукциона, тем самым не представив ЧАУ «Автошкола «Алиса» информацию о проведении аукциона.

Также в извещении о проведении аукциона, опубликованном в печатном издании «Российская бизнес-газета», в качестве адреса сети «Интернет» на котором можно получить информацию о проводимом аукционе указано: <http://tu40@rosim.ru>, однако официальным адресом Теруправления в сети «Интернет» является - <http://tu40.rosim.ru>.

Комиссия Калужского УФАС России также не принимает довод <...>, согласно которому извещение о проведении рассматриваемого аукциона необходимо публиковать в печатном издании «Российская бизнес-газета», т.к. оно является приложением к печатному изданию «Российская газета» в связи со следующим.

В соответствии с Федеральным законом от 14.06.1994 № 5-ФЗ «О порядке опубликования и вступления в силу федеральных конституционных законов, федеральных законов, актов палат Федерального Собрания» «Российская газета» является официальным изданием для публикации федеральных конституционных законов, федеральных законов, актов палаты Федерального Собрания. Вместе с тем указанное печатное издание не определено в качестве средства массовой информации для опубликования извещений о проведении торгов в отношении земель сельскохозяйственного назначения.

В силу части 1 статьи 34 Земельного кодекса РФ органы государственной власти обязаны обеспечить управление и распоряжение земельными участками, которые

находятся в их собственности и (или) в ведении, на принципах эффективности, справедливости, публичности, открытости и прозрачности процедур предоставления таких земельных участков.

Теруправлением не представлены доказательства тому, что выбор печатного издания для опубликования информации о проведении аукциона на право заключения договоров аренды в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 40:07:1036055:0045 и 40:07:110411:0036 осуществлен в соответствии с требованиями действующего законодательства.

Действия Ответчика нарушили права неограниченного круга лиц – потенциальных участников аукциона, не являющихся подписчиками печатного издания «Российская бизнес-газета», в том числе права и интересы ЧАУ «Автошкола «Алиса» и <...> (см. текст в предыдущей редакции)

, которые при соблюдении установленного названными нормами порядка предоставления земельных участков были заинтересованы в получении в аренду земельных участков, находящихся в федеральной собственности и могли участвовать в соответствующем аукционе.

Факт заинтересованности ЧАУ «Автошкола «Алиса» в заключении договора в отношении земельного участка с кадастровым номером 40:07:1036055:0045 подтверждается письмами, направляемыми ЧАУ «Автошкола «Алиса» (исх. от 05.05.2011 № 005 и № 006), в которых ЧАУ «Автошкола «Алиса» просит представить информацию о торгах в отношении указанного земельного участка.

Факт заинтересованности <...> в заключении договора в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 40:07:1036055:0045 и 40:07:110411:0036 подтверждается письмом <...> от 07.04.2007, а также заявкой поданной на участие в аукционе, извещение о проведении которого было опубликовано в печатном издании Калужской области «Весть» от 18.03.2011 № 97-99 (6911-6913).

Законный интерес потенциального участника торгов состоит в том, чтобы иметь равную с другими претендентами возможность принимать участие в публичных торгах. В случае ненадлежащего извещения о публичных торгах этот интерес нарушается.

Извещение о проведении торгов направлено на привлечение наибольшего количества заинтересованных лиц с целью выявления наилучшего предложения.

В связи с чем, ненадлежащее извещение о проведении открытого аукциона на право заключения договоров аренды в отношении земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной собственности, затрагивает права неограниченного круга лиц – потенциальных участников аукциона, намеревающихся получить права на заключение договоров аренды в отношении земельных участков.

При рассмотрении дела установлено 3 (три) лица, имеющих заинтересованность в приобретении прав в отношении рассматриваемых земельных участков, а также намерение принять участие в проведенном Теруправлением аукционе (ЧАУ «Автошкола «Алиса», <...> и <...>) и, в случае надлежащего извещения о проведении аукциона, они могли иметь возможность

участвовать в аукционе, и, следовательно, возможность для заключения договора аренды в отношении земельного участка.

На основании изложенного, Комиссия Калужского УФАС России приходит к выводу, что лица, заинтересованные в приобретении права на заключение договоров аренды в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 40:07:1036055:0045 и 40:07:110411:0036, не имели возможности получить информацию о проводимых торгах.

Таким образом, опубликовав извещение о проведении аукциона по продаже права на заключение договоров аренды в отношении двух земельных участков (лот № 1 - земельный участок с кадастровым номером 40:07:1036055:0045 и лот № 2 - земельный участок с кадастровым номером 40:07:110411:0036) Ответчиком совершены действия, результатом которых явилось ограничение, устранение конкуренции, что является нарушением требований части 1 статьи 15, части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

3. Пунктом 8 Порядка проведения торгов установлено, что извещение о проведении торгов должно содержать, в том числе, следующие сведения: форму заявки об участии в торгах; перечень документов, представляемых претендентами для участия в торгах; информацию о месте и сроках подведения итогов торгов, порядок определения победителей торгов; дату, время и порядок осмотра земельного участка на местности; проект договора купли-продажи или аренды земельного участка.

Вместе с тем, Комиссией Калужского УФАС России установлено, что опубликованное извещение о проведении торгов не содержит обязательных сведений, предусмотренных пунктом 8 Порядка проведения торгов, а именно: информацию о форме заявки об участии в торгах; перечень документов, представляемых претендентами для участия в торгах; информацию о месте, дате, времени и порядке определения участников торгов; дату, время и порядок осмотра земельного участка на местности; проект договора аренды земельного участка.

Извещением о проведении аукциона, опубликованном в печатном издании «Российская бизнес-газета» было указано, что для участия в аукционе заявители могут получить документацию и дополнительную информацию по проведению аукциона у организатора торгов, а также указан адрес, часы приема.

Вместе с тем, как установлено Комиссией, Ответчик не представил ЧАУ «Автошкола «Алиса» информации о проведении аукциона.

Следовательно, у претендентов на участие в аукционе отсутствовала возможность получить необходимую информацию об аукционе, в том числе информацию о сведениях, не опубликованных в извещении.

Таким образом, Ответчиком допущено нарушение требований пункта 8 Порядка проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков (утв. Постановлением Правительства РФ от 11.11.2002 № 808) в части отсутствия в извещении о проведении торгов установленных сведений, а также требования части 1 статьи 15, части 1 статьи 17

Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», т.к. отсутствие указанной информации и ее не предоставлении по обращению лиц, имеющих намерении принять участие в аукционе, влечет ограничение конкуренции.

4. Пунктом 10 Порядка проведения торгов установлено, что для участия в торгах претендент представляет организатору торгов (лично или через своего представителя) в установленный в извещении о проведении торгов срок заявку по форме, утверждаемой организатором торгов.

Юридическое лицо дополнительно прилагает к заявке **нотариально заверенные** копии учредительных документов и свидетельства о государственной регистрации юридического лица.

В соответствии с положениями статьи 52 Гражданского кодекса РФ устав юридического лица является учредительным документов юридического лица.

Таким образом, в силу действующего законодательства при подачи заявки на аукцион, предметом которого является земли сельскохозяйственного назначения юридическим лицами надлежит предоставлять нотариально заверенную копию устава.

Вместе с тем, как установлено Комиссией Калужского УФАС России и подтверждено материалами дела, а также пояснениями лиц участвующих в рассмотрении дела, ООО ТПЦ «Гамма» в составе заявки на участие в аукционе представило не заверенную нотариально копию Устава.

Представителями Ответчика на заседании Комиссии пояснено, что при подаче заявки ООО ТПЦ «Гамма» на обзрение представило копию устава, заверенную регистрирующим органом – ИФНС по г. Наро-Фоминску Московской области. Теруправление сравнив представленную копию в составе заявки и копию, заверенную регистрирующим органом, принял решение о принятии заявки, аналогичные пояснения содержатся в письме от 26.09.2012.

Представителями Ответчика в ходе рассмотрения дела подтверждено, что в составе заявки, поданной ООО ТПЦ «Гамма» отсутствовала нотариально заверенная копия устава ООО ТПЦ «Гамма», но вместе с тем, указывают, что нарушений требований действующего законодательства Теруправлением не допущено, так как ими производилась сверка копии устава представленной в составе заявки с копией устава, заверенной регистрирующим органом.

Комиссия Калужского УФАС России отклоняет указанные доводы Ответчика о законности допуска заявки к участию в торгах в связи с их не соответствием требованиям Порядка проведения торгов.

Пунктом 10 Порядка проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков установлено, что учредительные документы должны быть нотариально заверены, иного действующим законодательством не предусмотрено.

Пунктом 14 Порядка проведения торгов установлено, что **в день определения**

участников торгов, установленный в извещении о проведении торгов, организатор торгов рассматривает заявки и документы претендентов, устанавливает факт поступления от претендентов задатков на основании выписки (выписок) с соответствующего счета (счетов). По результатам рассмотрения документов организатор торгов принимает решение о признании претендентов участниками торгов или об отказе в допуске претендентов к участию в торгах, которое оформляется протоколом.

Таким образом, сверка копии устава, представленной в составе заявки с копией устава заверенной, регистрирующим органом в момент подачи заявки (11.05.2011), является противоречащим требованиям пункта 14 Порядка проведения торгов.

Кроме того, в протоколе от 12.05.2011 № 3а/2011 окончания приема заявок на участие в аукционе на право заключение договора аренды отсутствуют сведения, согласно которым, Комиссией приводилась какая-либо сверка документов.

В силу пункта 15 Порядка проведения торгов претендент не допускается к участию в торгах в случае если представлены не все документы в соответствии с перечнем, указанным в информационном сообщении или оформление указанных документов не соответствует законодательству Российской Федерации.

Как установлено Комиссией Калужского УФАС России, с заявкой ООО ТПЦ «Гамма» не была представлена нотариально заверенная копия устава, таким образом, указанная заявка подлежала отклонению.

Однако, как следует из протокола от 12.05.2011 № 3а/2011 окончания приема заявок, указанный претендент допущен до участия в аукционе и признан его победителем.

На основании вышеизложенного Комиссия Калужского УФАС России приходит к выводу, что Теруправлением при проведении торгов совершены действия результатом которых явилось ограничение, устранение конкуренции, путем допуска к участию и признанием победителем претендента, заявка на участие в аукционе которого не соответствовала требованиям пункта 10 Порядка проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков (утв. Постановлением Правительства РФ от 11.11.2002 № 808) и подлежала отклонению на основании подпункта «б» пункта 15 указанного Порядка проведения торгов.

5. Как ранее установлено Комиссией Калужского УФАС России, 18.05.2011 по результатам проведения аукциона между Ответчиком и Михеевым Б.Н. заключен договор аренды № 07/2011-020 в отношении земельного участка с кадастровым номером 40:07:110411:0036.

31.06.2011 между Ответчиком и Михеевым Б.Н. к договору аренды от 18.05.2011 № 07/2011-020 подписано дополнительное соглашение, согласно которому изменена категория использования земельного участка «земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства» на «земли населенных пунктов, для сельскохозяйственного производства».

Таким образом, в связи с подписанием дополнительного соглашения № 1 от 31.06.2011 за Михеевым Б.Н. было закреплено право аренды на земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым номером 40:07:110411:0036.

Комиссия Калужского УФАС России приходит к выводу, что подписание названного дополнительного соглашения ограничивает интересы неопределенного круга лиц в виду следующего.

Из материалов дела следует, что земельный участок с кадастровым номером 40:07:110411:0036 был выставлен на торги с определенным разрешенным использованием – земли сельскохозяйственного назначения, о чем в соответствии с подпунктом «в» пункта 8 Порядка проведения торгов было сообщено в информационном сообщении, опубликованном в печатном издании «Российская бизнес – газета».

В соответствии со статьей 432 Гражданского кодекса РФ договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Изменение категории использования земельного участка предоставленного в аренду по результатам проведения аукциона является изменением существенных условий договора.

Михеев Б.Н., став победителем аукциона, приобрел право на заключение договора аренды земельного участка на определенных условиях.

Дополнительное соглашение № 1 от 31.06.2011 внесло в договор аренды земельного участка с кадастровым номером 40:07:110411:0036 изменения в части разрешенного использования земельного участка.

Таким образом, заключение договора аренды в отношении земельного участка кадастровым номером 40:07:110411:0036, на условиях, существенно отличающихся от установленных в информационном сообщении о проведении аукциона, фактически изменяет условия аукциона.

В силу части 1 статьи 38 Земельного кодекса РФ предметом торгов (конкурсов, аукционов) может быть сформированный в соответствии с пунктом 1 части 4 статьи 30 Земельного Кодекса земельный участок с установленными границами или право на заключение договора аренды такого земельного участка.

Пункт 1 части 4 статьи 30 Земельного кодекса РФ предусматривает, в том числе проведение работ по формированию земельного участка, определение [разрешенного использования](#) земельного участка.

Таким образом, Ответчик перед принятием решения о проведении торгов был обязан, в силу норм действующего законодательства, определить разрешенное использование земельного участка.

Письмом филиала ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Калужской области от 24.09.2012 (исх. № 4241-03) сообщено, что изменение категории земельного участка с кадастровым номером 40:07:110411:0036 осуществлено 15.12.2010, т.е. до проведения соответствующего аукциона.

Кроме того, из указанного письма Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калужской области исх. от 30.08.2012 № 4774-09-ЮЧ) следует, что основанием для изменения категории использования земельного участка с кадастровым номером 40:07:110411:0036 послужили: решение Городской Думы городского поселения «Город Жуков» от 29.12.2007 № 40 «Об утверждении Генерального плана городского поселения «Город Жуков»; решение Городской Думы городского поселения «Город Жуков» от 10.04.2008 № 21 «О приостановлении действия решения Городской Думы городского поселения «Город Жуков» от 29.12.2007 № 40 «Об утверждении Генерального плана городского поселения «Город Жуков»; решение Городской Думы городского поселения «Город Жуков» от 28.12.2009 № 64 «О признании утратившим силу решения Городской Думы городского поселения «Город Жуков» от 10.04.2008 № 21 «О приостановлении действия решения Городской Думы городского поселения «Город Жуков» от 29.12.2007 № 40 «Об утверждении Генерального плана городского поселения «Город Жуков».

Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калужской области также сообщено, что Теруправлением согласовывался генеральный план городского поселения «Город Жуков».

Администрацией городского поселения «Город Жуков» (исх. от 19.09.2012 № 1416) в адрес Калужского УФАС России представлена копия выписки из генерального плана городского поселения «Город Жуков», из которой следует, что указанный план был согласован Теруправлением.

Таким образом, Ответчик не мог не знать об изменении категории использования земельного участка с кадастровым номером 40:07:110411:0036, но вместе с тем не принял все зависящие от него меры, в том числе по исполнению поручения Федерального агентства по управлению государственным имуществом от 07.12.2010 № ПП-10/36460 и соблюдению требований Земельного кодекса РФ.

Письмом филиала ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Калужской области от 14.09.2012 (исх. № 4083-03) сообщено, что 15.06.2011 и 20.06.2011 Теруправление обращалось в их адрес с запросами о предоставлении сведений из государственного кадастра недвижимости о земельном участке с кадастровым номером 40:07:110411:0036.

Представленные ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Калужской области кадастровые паспорта земельного участка с кадастровым номером 40:07:110411:0036 послужили основанием для заключения дополнительного соглашения от 31.06.2011.

Ответчик меры по установлению категории земельного участка предпринял после проведения аукциона и заключения договора аренды в отношении земельного

участка с кадастровым номером 40:07:110411:0036.

Теруправление не представило доказательств, что им предпринимались какие-либо меры по установлению категории и использования рассматриваемого земельного участка в соответствии с действующим законодательством, также Ответчиком не представлено доказательств тому, что у него имелись какие-либо препятствия для установления и указания в извещении о проведении аукциона верной категории и использования земельного участка с кадастровым номером 40:07:110411:0036.

Материалами дела подтверждено, что на момент принятия решения о проведении аукциона, на момент получения поручения Федерального агентства по управлению государственным имуществом от 07.12.2010 № ПП-10/36460 земельный участок с кадастровым номером 40:07:110411:0036 относился к землям населенных пунктов.

Таким образом, в предмете торгов была неверно указана категория земельного участка.

В соответствии с частью 1 статьи 77 Земельного кодекса РФ землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей. Цели использования земель сельскохозяйственного назначения определены статьей 78 Земельного кодекса РФ.

К землям населенных пунктов статьей 83 Земельного кодекса РФ отнесены земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. Состав земель населенных пунктов и цели их использования установлены статьей 84 Земельного кодекса РФ.

Заключение договора аренды земельного участка на условиях, существенно отличающихся от предложенных в информационном сообщении, фактически изменяют условия торгов и их правовую природу.

Изменив категорию использования земельного участка посредством заключения дополнительного соглашения, Михееву Б.Н. Ответчиком предоставлены преимущества, кроме того, указанием в извещении о проведении аукциона не соответствовавшей действительности информации о категории земельного участка с кадастровым номером 40:07:110411:0036 Ответчиком был сужен круг потенциальных участников торгов на право заключения договора аренды указанного земельного участка.

Указанными действиями Ответчика Михееву Б.Н. были предоставлены преимущества по сравнению с иными лицами, желающими заключить договор в отношении земельного участка из земель населенных пунктов.

Таким образом, Комиссия Калужского УФАС России приходит к выводу, что Ответчиком при заключении дополнительного соглашения № 1 от 21.06.2011 к договору № 07/2011-020 от 18.05.2011, предусматривающего изменение существенных условий договора, заключенного по результатам проведения торгов, а именно категории земельного участка с «земли сельскохозяйственного назначения» на «земли населенных пунктов» допущено нарушение части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

По результатам полного и всестороннего рассмотрения дела, Комиссия Калужского УФАС России приходит к выводу, что действия Теруправления при организации и проведении аукциона на право на заключение договоров аренды в отношении 2 (двух) земельных участков с кадастровыми номерами 40:07:1036055:0045 и 40:07:110411:0036 непосредственно привели к ограничению, устранению конкуренции.

Согласно статье 449 Гражданского Кодекса РФ торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица. Признание торгов недействительными влечет недействительность договора, заключенного с лицом, выигравшим торги.

В соответствии с частью 4 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» нарушение правил, установленных указанной статьей, является основанием для признания судом соответствующих торгов запроса котировок и заключенных по результатам таких торгов запроса котировок сделок недействительными, в том числе по иску антимонопольного органа.

По результатам рассмотрения дела, основания для прекращения дела в порядке части 1 статьи 48 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Комиссией не установлены.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, статьей 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать факт нарушения Территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Калужской области части 1 статьи 15, части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в совершении при объявлении и проведении торгов действий, результатом которых явилось ограничение, устранение конкуренции, а именно:

1.1 ненадлежащем извещении о проведении аукциона по продаже права на заключение договоров аренды в отношении двух земельных участков (лот № 1 - земельный участок площадью 13632 кв.м., сроком на 25 лет (кадастровый номер <...> :07:1036055:0045; местонахождение: Калужская область, Жуковский район, МО «Сельское поселение деревня Верховье» в районе производственной площадки ОАО «Сигнал»); лот № 2 - земельный участок площадью 30121 кв.м., сроком на 25 лет (кадастровый номер <...> :07:110411:0036; местонахождение: Калужская область, г. Жуков, напротив молокозавода ОАО «Жуковомолоко»;

1.2 нарушении пункта 8 Постановления Правительства Российской Федерации 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» в части отсутствия в извещении о проведении торгов информации о форме заявки об участии в торгах; перечне документов представляемых претендентами для участия в торгах; месте, дате, времени и порядке определения участников торгов; дате, времени и порядке осмотра земельного участка на местности; проекта договора аренды земельного участка;

1.3 допуске к участию и признании победителем претендента, заявка на участие в аукционе которого не соответствовала требованиям пункта 10 Постановления Правительства Российской Федерации 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» и подлежала отклонению на основании подпункта «б» пункта 15 указанного Постановления Правительства Российской Федерации.

2. Признать факт нарушения Территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Калужской области части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в заключении дополнительного соглашения № 1 от 21.06.2011 к договору № 07/2011-020 от 18.05.2011 аренды находящегося в федеральной собственности земельного участка (кадастровый номер <...> :07:110411:0036; местонахождение: Калужская область, г. Жуков, напротив молокозавода ОАО «Жуковомолоко»), предусматривающего изменение существенных условий договора, заключенного по результатам проведения торгов, а именно категории земельного участка с «земли сельскохозяйственного назначения» на «земли населенных пунктов».

3. Согласно части 4 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании настоящего решения, подготовить и направить исковое заявление в арбитражный суд о признании аукциона по продаже права на заключение договоров в отношении двух земельных участков (лот № 1 - земельный участок площадью 13632 кв.м., сроком на 25 лет (кадастровый номер <...> :07:1036055:0045; местонахождение: Калужская область, Жуковский район, МО «Сельское поселение деревня Верховье» в районе производственной площадки ОАО «Сигнал»); лот № 2 - земельный участок площадью 30121 кв.м., сроком на 25 лет (кадастровый номер <...> :07:110411:0036; местонахождение: Калужская область, г. Жуков, напротив молокозавода ОАО «Жуковомолоко»), проведенного Территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Калужской области и заключенных по результатам этого аукциона сделок, недействительными.

_____ <...>
Председатель Комиссии

_____ <...>
Члены Комиссии:

<...>

<...>

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