

РЕШЕНИЕ

по делу № 06-12/18-75

23 мая 2018 года

город Мурманск

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

председатель комиссии Мурманского УФАС России:

Попова И.Н. – заместитель руководителя Управления Федеральной антимонопольной службы по Мурманской области;

члены комиссии Мурманского УФАС России:

Калитина Н.А. - заместитель руководителя Управления Федеральной антимонопольной службы по Мурманской области,

Фирсова Н.М. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля торгов Управления Федеральной антимонопольной службы по Мурманской области,

при участии:

председателя Комитета по управлению имуществом Администрации города Апатиты Мурманской области – <...> доверенность от 15.05.2018 №102-12/18),

представителя общества с ограниченной ответственностью «Северная усадьба» – <....> (доверенность от 23.05.2018 года №1),

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 общества с ограниченной ответственностью «Северная усадьба» на действия организатора торгов – Комитета по управлению имуществом Администрации города Апатиты Мурманской области при проведении открытого аукциона на право заключения договора

аренды земельного участка, номер извещения: 150318/0136171/01,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Мурманской области 08 мая 2018 года обратилось общество с ограниченной ответственностью «Северная усадьба» (далее – ООО «Северная усадьба», Общество, Заявитель) с жалобой на действия организатора торгов – Комитета по управлению имуществом Администрации города Апатиты Мурманской области (далее – Организатор торгов) при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, номер извещения: 150318/0136171/01 (далее - Открытый аукцион, торги).

В поданной жалобе Заявитель указывает на то, что Организатор торгов допустил следующие нарушения: не разместил тех. Условия, плату за подключение к сетям; срок договора отличается от нормативного.

17 мая 2018 года от Общества поступили дополнения к жалобе, согласно которым Организатор торгов при проведении Открытого аукциона нарушил пункт 7 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации, включив в пункте 4.3.2 проекта договора право сдавать участок в субаренду, передать права по договору третьим лицам.

Заседание Комиссии Мурманского УФАС начато в 12 часов 00 минут 17 мая 2018 года. В ходе заседания, руководствуясь частью 14.1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссией Мурманского УФАС России было вынесено определение о продлении срока принятия решения по жалобе до 23 мая 2018 года 14 часов 30 минут.

Комиссия Мурманского УФАС России, изучив представленные сторонами документы, выслушав пояснения представителей сторон, приходит к следующим выводам.

В статье 18.1 Закона о защите конкуренции указаны пределы рассмотрения жалоб антимонопольным органом и комиссией антимонопольного органа. Это - действия (бездействия) при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов, т.е. соблюдение порядка и правил организации и проведения торгов, заключения договоров по их итогам.

Порядок и правила организации и проведения торгов, порядок заключения договоров определяются правовыми актами различного уровня.

При рассмотрении жалобы по статье 18.1 Закона о защите конкуренции исследуется порядок организации и проведения торгов, заключения договора. При этом исследуются нормы, которыми регулируется такой порядок. Комиссия антимонопольного органа рассматривает вопрос о нарушении норм законодательства, регламентирующих проведение торгов.

Необходимым условием является установление нарушений порядка организации и проведения торгов, порядка заключения договоров, установленных федеральными законами и иными правовыми актами.

Открытый аукцион проводится в соответствии с требованиями 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 определяется статьями 39.11 и 39.12 Земельного кодекса РФ.

Из существа дела следует, что 15 марта 2018 года на официальном сайте www.torgi.gov.ru размещено извещение о проведении Открытого аукциона.

В силу пункта 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения 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).

Как было указано, извещение и документация о проведении Открытого аукциона размещены на Официальном сайте 15 марта 2018 года. Вкладка «Документы» содержит файл «Извещение», в котором содержится информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения; плате за подключение (технологическое присоединение).

В данной части жалоба Заявителя признается необоснованной.

Согласно части 9 статьи 39.8 Земельного кодекса РФ в случае предоставления земельного участка, в соответствии с основным видом разрешенного использования которого предусмотрено строительство зданий, сооружений, в аренду на аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (за исключением случаев проведения аукционов в соответствии со статьей 39.18 настоящего Кодекса), договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок, *превышающий в два раза срок*, установленный уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в качестве срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений. При этом, если в соответствии с основными видами разрешенного использования земельного участка предусмотрено строительство нескольких зданий, сооружений, договор аренды такого земельного участка заключается исходя из наибольшего срока, установленного

для таких зданий, сооружений в соответствии с положениями настоящего пункта.

Приказом Минстроя России от 27.02.2015 № 137/пр «Об установлении срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений» определены сроки, необходимые для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений, в частности, для объектов капитального строительства площадью от 10 000 кв.м до 20 000 кв.м общий нормативный срок составляет 27 месяцев.

В рассматриваемом случае предметом торгов является земельный участок площадью 10 984 кв.м.

В соответствии с частью 9 статьи 39.8 Земельного кодекса РФ срок заключения договора аренды земельного участка составляет 54 месяца.

В данной части жалоба Общества признается необоснованной.

Относительно довода ООО «Северная усадьба» о том, что организатор торгов при проведении Открытого аукциона нарушил пункт 7 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации, включив в пункте 4.3.2 проекта договора право сдавать участок в субаренду, передать права по договору третьим лицам, Комиссия Мурманского УФАС России поясняет следующее.

В соответствии с частью 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

Исходя из содержания жалобы, Общество не подавало заявку на участие в торгах и не является участником Открытого аукциона.

Кроме того, в соответствии с частью 5 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции в случае, если заключение договора не осуществлено по результатам торгов, либо в случае признания торгов несостоявшимися обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается в течение трех месяцев со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети Интернет, со дня такого размещения.

Установлено, что дополнения к жалобе поступили 17 мая 2018 года, в то время как договор по результатам Открытого аукциона подписан с победителем – <...> 07 мая 2018 года.

Следовательно, дополнения Общества к жалобе не могут быть приняты к рассмотрению.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу общества с ограниченной ответственностью «Северная усадьба» на действия организатора торгов – Комитета по управлению имуществом Администрации города Апатиты Мурманской области при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, номер извещения: 150318/0136171/01 необоснованной.

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

Председатель Комиссии

Мурманского УФАС России:

И.Н. Попова

Члены Комиссии

Мурманского УФАС России:

Н.А. Калитина

Н.М. Фирсова