

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 10/11-18.1-2013

г. Кемерово

Резолютивная часть решения оглашена «26» февраля 2013 г.

В полном объеме решение изготовлено «01» марта 2013 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Кемеровской области по рассмотрению жалоб о нарушении процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

Председатель Комиссии: Стельмах С.В. – заместитель руководителя управления;

Члены Комиссии: Лисина А.С. – начальник отдела контроля органов власти, судебной и правовой работы;
Давыдова А.М. – начальник отдела топливно-энергетического комплекса;
Полякова Ю.А. – заместитель начальника отдела контроля органов власти, судебной и правовой работы;
Наумова В.В. – начальник отдела ЖКХ, транспорта и связи;

при участии:

<...> – представителя заявителя (по доверенности от 25.02.2013 г.);

рассмотрев в порядке, установленном статьёй 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ № 135-ФЗ), жалобу ИП <...> и материалы по жалобе № 10/11-18.1-2013,

У С Т А Н О В И Л А:

19.02.2013 г. в адрес Управления Федеральной антимонопольной службы по Кемеровской области (далее – Кемеровское УФАС России) поступила жалоба индивидуального предпринимателя <...> на действия комитета по управлению имуществом Междуреченского городского округа (далее – КУИ Междуреченского городского округа) нарушающие, по мнению заявителя, требования антимонопольного законодательства при организации торгов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка.

По мнению заявителя, информационное сообщение от 12.02.2013 г. № 564, опубликованное в газете «Контакт», не соответствует требованиям, установленным статьёй 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), а именно:

1. отсутствует информация о существенных условиях договора аренды;

2. не содержит сведения о наименовании органа местного самоуправления, принявшего решение о проведении аукциона, о реквизитах данного органа;
3. формулировка сообщения «в районе жилых домов 7 и 15» не позволяет точно установить местоположение;
4. отсутствует информация о границах, технических условиях объекта торгов, а также о требованиях, предъявляемых к форме заявки на участие в торгах.

Кроме того, по мнению заявителя, организатором аукциона, в нарушение указанной выше правовой нормы затребованы не предусмотренные законом документы: заявка в 2-х экземплярах, выписка из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей, нотариально заверенные копии учредительных документов, решение в письменной форме соответствующего органа управления о совершении сделок, опись представленных документов. А также в извещение о проведении аукциона, размещенном на официальном сайте администрации Междуреченского городского округа www.mrech.ru, имеется лишь ссылка на информационное сообщение, само же оно не опубликовано.

Уведомлением от 21.02.2013 г. № 11/1353 рассмотрение жалобы ИП <...> было назначено на 26.02.2013 г. на 10 часов 00 минут.

26.02.2013 г. в адрес Кемеровского УФАС России от КУИ Междуреченского городского округа поступило ходатайство о рассмотрении жалобы в отсутствие представителя комитета.

Комиссия Кемеровского УФАС России по рассмотрению жалоб о нарушении процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия Кемеровского УФАС России) считает возможным рассмотреть жалобу ИП <...> в отсутствие представителя КУИ Междуреченского городского округа.

26.02.2013 г. на заседании комиссии Кемеровского УФАС России представитель ИП <...> поддержала доводы, изложенные в жалобе, и пояснила, что Самойлова Е.Л. заинтересована в заключении договора аренды указанного в извещении земельного участка, но из-за отсутствия в извещении установленной формы заявки на участие в спорных торгах не имеет возможности подать заявку.

Изучив имеющиеся материалы по жалобе № 10/11-18.1-2013, выслушав мнение лица, участвующего в деле, Комиссия Кемеровского УФАС России установила следующее:

12.02.2013 г. на официальном сайте администрации Междуреченского городского округа www.mrech.ru, в печатном издании «Контакт» № 11 было размещено информационное сообщение № 564 о проведении торгов. Одним из предметов данных торгов является право на заключение договора аренды земельного участка (кадастровый номер <...> :28:0702003:3654) площадью 16 кв.м., расположенного в г. Междуреченске, в районе жилых домов по улице Брянской 7 и 15 (пункт 6 информационного сообщения № 564).

Согласно указанному извещению организатором торгов является КУИ Междуреченского городского округа, дата начала приема заявок – 8 часов 00

минут 12.02.2013 г., окончание приема заявок – 17 часов 00 минут 12.03.2013 г.;
подведение итогов продажи – 10 часов 30 минут 15.03.2013 г.

По состоянию на 22.02.2013 г. заявки на участие в указанном аукционе в КУИ
Междуреченского городского округа не поступали.

Частью 4 статьи 38 ЗК 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 Земельным Кодексом Российской Федерации.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 11.11.2002 г. № 808
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 –
Правила).

Согласно пункту 5 Правил при продаже находящихся в собственности субъектов
Российской Федерации или муниципальной собственности земельных участков или
права на заключение договоров аренды таких земельных участков функции
организатора торгов определяются соответственно полномочным органом
государственной власти субъекта Российской Федерации или органом местного
самоуправления.

В соответствии с пунктом 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 и содержать следующие сведения:

а) форма торгов и подачи предложений о цене или размере арендной платы;

б) срок принятия решения об отказе в проведении торгов;

в) предмет торгов, включая сведения о местоположении (адресе), площади,
границах, обременениях, кадастровом номере, целевом назначении и
разрешенном использовании земельного участка, а также иные позволяющие
индивидуализировать земельный участок данные;

г) наименование органа государственной власти или органа местного
самоуправления, принявших решение о проведении торгов, реквизиты указанного
решения;

д) наименование организатора торгов;

е) начальная цена предмета торгов или начальный размер арендной платы, «шаг
аукциона», размер задатка и реквизиты счета для его перечисления;

ж) форма заявки об участии в торгах, порядок приема, адрес места приема, даты
и время начала и окончания приема заявок и прилагаемых к ним документов,
предложений, а также перечень документов, представляемых претендентами для

участия в торгах;

з) условия конкурса;

и) место, дата, время и порядок определения участников торгов;

к) место и срок подведения итогов торгов, порядок определения победителей торгов;

л) срок заключения договора купли-продажи или аренды земельного участка;

м) дата, время и порядок осмотра земельного участка на местности;

н) проект договора купли-продажи или аренды земельного участка;

о) сведения о сроке уплаты стоимости, если земельный участок продается в кредит (с отсрочкой платежа), а также о порядке, сроках и размерах платежей, если земельный участок продается в рассрочку.

Пунктом 10 Правил 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, платежный документ с отметкой банка плательщика об исполнении для подтверждения перечисления претендентом установленного в извещении о проведении торгов задатка в счет обеспечения оплаты приобретаемых на торгах земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков и **иные документы** в соответствии с перечнем, опубликованным в извещении о проведении торгов. **Заявка и описание** представленных документов составляются **в 2 экземплярах**, один из которых остается у организатора торгов, другой - у претендента.

Предоставление выписки из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей не является обязательным документом при подаче заявки на участие в торгах, однако пунктом 10 Постановления № 808 установлено, что организатор торгов имеет право запрашивать иные документы в соответствии с перечнем, опубликованным в извещении о проведении торгов.

Юридическое лицо дополнительно прилагает к заявке нотариально заверенные копии учредительных документов и свидетельства о государственной регистрации юридического лица, а также выписку из решения уполномоченного органа юридического лица о совершении сделки (если это необходимо в соответствии с учредительными документами претендента и законодательством государства, в котором зарегистрирован претендент).

Таким образом, доводы заявителя о том, что организатором торгов в нарушение части 10 статьи 38.1 ЗК РФ в части необходимости предоставления претендентом заявки в 2-х экземплярах, выписки из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей, нотариально заверенных копий учредительных документов, решения в письменной форме соответствующего органа управления о совершении сделок, описи представленных документов, а также в части неразмещения в извещении информации о технических условиях подключения нестационарного торгового объекта к сетям инженерно-технического

обеспечения, об информации о плате за такое подключение, являются необоснованными в силу того, что статья 38.1 ЗК РФ распространяет свое действие на 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.**

Вместе с тем, согласно пункту 15 Постановления № 808 претендент не допускается к участию в торгах, в частности, если представлены не все документы в соответствии с перечнем, указанным в информационном сообщении, или оформление указанных документов не соответствует законодательству Российской Федерации.

Установлено, что информационное сообщение не содержит обязательных сведений, указанных в подпунктах ж, м, н пункта 8 Правил, а именно: форму заявки об участии в торгах, дату, время и порядок осмотра земельного участка на местности, проект договора аренды земельного участка.

Следовательно, организатор аукциона ограничил права заявителей:

- на ознакомление с условиями аукциона;
- в выборе формы подачи заявки на участие в аукционе, о существенных условиях договора аренды земельного участка;
- на получение информации о дате, времени и порядке осмотра земельного участка на местности.

Требования, установленные Правилами, направлены на обеспечение свободного доступа к информации о проводимом аукционе, и, как следствие, к свободному доступу к участию в аукционе (без дополнительных препятствий в виде необходимости обращения к организатору аукциона для получения недостающей информации об аукционе).

Факт подачи заявки претендентом аукциона не должен ставиться в зависимость от намерения, желания и волеизъявления организатора аукциона предоставить недостающую информацию, указанную в подпунктах ж, м, н пункта 8 Правил.

Отсутствие указанной выше информации относится к существенным нарушениям и организатор аукциона (комитет по управлению имуществом Междуреченского городского округа), допустив данные нарушения, мог ограничить круг потенциальных участников аукциона, а также нарушил принцип доступности и прозрачности информации для неопределенного круга лиц о проводимом аукционе. Указанные действия могли повлечь ограничение конкуренции среди хозяйствующих субъектов, желающих принять участие в спорном аукционе.

Указанные выше действия КУИ Междуреченского городского округа вступают в противоречие с требованиями правил, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 11.11.2002 № 808.

Руководствуясь статьями 18.1, 23 ФЗ № 135-ФЗ, Комиссия Кемеровского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ИП <...> частично обоснованной.
2. Признать КУИ Междуреченского городского округа нарушившим подпункты ж, м, н пункта 8 правил организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 11.11.2002 г. № 808.
3. Выдать предписание о внесении изменений в извещение о проведении торгов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка.

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

С.В. Стельмах

Председатель Комиссии:

А.С. Лисина

Члены Комиссии:

А.М. Давыдова

Ю.А. Полякова

В.В. Наумова