РЕШЕНИЕ

по жалобе №13-01-18.1-03/21

о признании жалобы необоснованной

06.02.2013 г. Волгоград

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы РФ по Волгоградской области (Комиссия) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона №135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) в составе:

Председатель комиссии: **Бурба В.В.**– начальник отдела контроля органов власти;

Члены комиссии: **Лосевская Е.В.** – старший государственный инспектор отдела контроля органов власти;

Моисеев С.В. – старший государственный инспектор отдела контроля органов власти;

Тибилова Э.А. – государственный инспектор отдела контроля органов власти,

рассмотрев по правилам статьи 18.1 Федерального закона №135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) жалобу ООО «Север-Юг» (далее - Заявитель) на действия организатора торгов - Министерства по управлению государственным имуществом Волгоградской области при проведении аукциона № 5 по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков для комплексного освоения в целях жилищного строительства и по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для строительства,

УСТАНОВИЛА:

Жалоба ООО «Север-Юг» (г. Москва, пер. Сухаревский М.,д.9, стр.1, комн.56а) подана 30 января 2013 года в порядке ст. 18.1 Закона о защите конкуренции на действия организатора торгов Министерства по управлению государственным имуществом Волгоградской области при публикации информационного сообщения о проведении аукциона №5 от 30.01.2013 года по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков для комплексного освоения в целях жилищного строительства.

Рассмотрение жалобы назначено на 05.02.2013г. в 15 ч. 00 мин. Заседание начато в 15 часов 00 минут 05.02.2013 года, в 17 часов 00 минут объявлен перерыв до 13

часов 30 минут 06.02.2013г. Рассмотрение жалобы завершено в 14 часов 30 минут 6 февраля 2013г.

На рассмотрении жалобы присутствовали:

Строганов О.В. – представитель организатора торгов Министерства по управлению государственным имуществом Волгоградской области на основании доверенности №125 от 05.02.2013г.;

Паршин Р.Ю.– представитель организатора торгов Министерства по управлению государственным имуществом Волгоградской области на основании доверенности №126 от 05.02.2013г.

Обжалуемые торги – торги в форме аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельного участка, расположенного по ул.Родниковой в Советском районе г.Волгограда, кадастровый номер <...> :34:060014:1104, учетный номер <...> -4-596, площадью 701 498 кв.м, для комплексного освоения в целях жилищного строительства.

Информационное сообщение о проведении аукциона №5 по лоту №1 опубликовано организатором торгов в газете «Волгоградская Правда» №246 (27060) от 28.12.2012г, а также 27 декабря 2012 года в 17 часов 19 минут на официальном портале Губернатора и Правительства Волгоградской области www.volganet.ru. В нем объявляется о проведении 30 января 2013 г. в 10-00 торгов в форме аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков для комплексного освоения в целях жилищного строительства и по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, для строительства. Аукцион является открытым по составу участников и форме подачи предложений о цене земельных участков. Заявки на участие в аукционе принимаются в срок до 11:30 часов 25 января 2012 года в Министерстве по управлению государственным имуществом Волгоградской области.

Организатор торгов – Министерство по управлению государственным имуществом Волгоградской области (г.Волгоград, ул. Новороссийская, д.15).

Обжалуемые действия организатора торгов – несоблюдение Министерством по управлению государственным имуществом установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов.

Заявитель считает, что аукцион №5 по лоту №1 должен проводиться в соответствии с Постановлением Правительства от 11.11.2002г. №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 ст.38.1 ЗК РФ. Исходя из этого ООО

«Север-Юг» полагает, что в информационном сообщении должны содержаться:

1. существенные условия договора аренды;

2. период расчета арендной платы;

3. проект договора купли-продажи или аренды земельного участка;

4.технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и информация о плате за подключение.

Заявитель также указывает, что Министерством по управлению государственным имуществом Волгоградской области не возвращено ООО «Север-Юг» соглашение о задатке, направленное ООО «Север-Юг» в Министерство по управлению государственным имуществом Волгоградской области для его подписания.

Организатором торгов представлен отзыв (вх.№723 от 05.02.2013г.) на жалобу ООО «Север-Юг». В заседании представитель Министерства по управлению государственным имуществом Волгоградской области сообщил, что договор по результатам обжалуемых торгов на данный момент не заключен.

Исследовав имеющиеся сведения и документы в материалах дела, заслушав и исследовав доводы лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, Комиссия пришла к следующим выводам.

1. В соответствии с пунктом 2 статьи 30.2 Земельного кодекса РФ предоставление в аренду земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства осуществляется на аукционе, в порядке статьи 38.2. ЗК РФ. В силу пункта 2 статьи 38.2 ЗК РФ аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства проводится в соответствии со статьей 38.1 ЗК РФ с учетом положений статьи 38.2.

Таким образом, проведение аукциона №5 по лоту №1 должно соответствовать порядку, предусмотренному положениями ст. 38.1 ЗК с учетом положений ст.38.2 ЗК РФ, и, следовательно, в извещении о проведении аукциона должны быть указаны сведения, перечисленные в п.3 ст.38.2 ЗК РФ и в подпунктах 1 - 3, 6 - 9 пункта 10 статьи 38.1 ЗК РФ.

2. В извещении о проведении аукциона должен быть указан размер арендной платы за земельный участок, предназначенный для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, ***в расчете на единицу площади и порядок ее изменения*** (п.4 ч.3 ст.38.2 ЗК РФ).

В таблице информационного сообщения о проведении аукциона №5 по лоту №1 в графе 8 содержатся сведения о размере арендной платы в расчете на единицу площади, которая составляет 155,78 руб/кв.м. В пункте 27 информационного сообщения о проведении аукциона №5 содержится порядок внесения арендной платы, которая вносится ежемесячно равными долями в течение каждого расчетного периода, за текущей месяц – до 10-го числа текущего месяца. Порядок изменения арендной платы указан в пункте 30 информационного сообщения. По общему правилу, применяемому в Порядке расчета арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, и земельные участки, находящиеся в собственности Волгоградской области, утвержденном Постановлением Администрации Волгоградской обл. от 22.08.2011 №469-п, размер арендной платы устанавливается на год.

Таким образом, довод заявителя о том, что в информационном сообщении невозможно установить период, за который рассчитан размер арендной платы, не состоятелен.

3. Требование о наличии в информационном сообщении сведений о технических условиях подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и об информации о плате за подключение закрепленное в пп.4 п.10 ст.38.1 ЗК РФ, не включено в перечень сведений, установленных ч.3 ст.38.2 ЗК РФ при продаже права на заключение договора аренды земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

Сведения о подключении объекта к сетям инженерно-технического обеспечения содержатся в прилагаемой к информационному сообщению таблице в графе 6, в которой указано, что подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения осуществляется ***в соответствии с техническими условиями.*** Согласно п.16 информационного сообщения, заявитель может ознакомиться с технической и юридической документацией, ограничениями и обременениями по продаваемым земельным участкам и получить информацию о местоположении этих участков для осмотра их на местности в Министерстве по управлению государственным имуществом Волгоградской области.

Таким образом, довод ООО «Север-Юг» об отсутствии в информационном сообщении сведений о технических условиях подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и об информации о плате за подключение, не подтверждается. Также требование о наличии таких сведений в информационном сообщении не основано на нормах закона.

4. Заявитель указывает на отсутствие в информационном сообщении проекта договора купли-продажи или аренды земельного участка.

Извещение о проведении аукциона должно содержать перечень сведений, указанных в ч.3 ст. 38.2 ЗК РФ. В перечень сведений, указанных в данной статье, проект договора купли-продажи или аренды земельного участка не входит, поэтому его отсутствие в информационном сообщении о проведении аукциона №5 по лоту №1 не является нарушением порядка размещения информации о проведении торгов.

5. В соответствии с ч.1 ст.432 ГК РФ 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. Предметом договора аренды земельного участка является земельный участок, с указанием его местоположения, размера, кадастрового номера и площади. Для договоров аренды земельных участков Земельным кодексом РФ предусмотрено дополнительное существенное условие – размер арендной платы (ч.3 ст.65 ЗК РФ).

Вышеуказанные сведения содержатся в информационном сообщении в графе 1 таблицы, а также в пунктах 27, 30, 31.

Следовательно, довод ООО «Север-Юг» об отсутствии в информационном сообщении существенных условий договора аренды, не подтверждается.

6. В соответствии с п.12 информационного сообщения, для участия в аукционе претендентам необходимо представить в Министерство по управлению государственным имуществом Волгоградской области копию платежного документа об уплате задатка. Также в нем указанно, что образцы необходимых документов выдаются претендентам в Министерстве по управлению государственным имуществом Волгоградской области в месте приема заявок. Заявитель также может ознакомиться с образцами соответствующих документов на официальном портале Губернатора и Правительства Волгоградской области *www.volganet.ru.*

Представитель ООО «Север-Юг» 15.01.2013г. получил проект соглашения о задатке в Министерстве по управлению государственным имуществом Волгоградской области. Письмом ООО «Север-Юг» от 15.01.2013г. №1077 в адрес Министерства по управлению государственным имуществом Волгоградской области направлено соглашение о задатке в двух экземплярах, предварительно подписанное стороной ООО «Север-Юг», с просьбой его подписания в кратчайшие сроки и передачи нарочным представителю ООО «Север-Юг». Как указывает Заявитель, второй экземпляр соглашения о задатке ООО «Север-Юг» не возвращен.

В соответствии с письмом № 21-18/842 от 15.01.13г. Министерство по управлению государственным имуществом Волгоградской области подписало соглашение о задатке 15 января 2013 года. Однако, представитель ООО «Север-Юг» за данным соглашением не явился, поэтому соглашение о задатке ООО «Север-Юг» получены не были.

Таким образом, Министерством по управлению государственным имуществом Волгоградской области выполнены все заявленные в письме ООО «Север-Юг» (от 15.01.2013г. №1077) условия и не созданы препятствия к участию в аукционе №5 по данным основаниям.

При обстоятельствах, установленных в ходе рассмотрения дела на основании представленной документации о проведении аукциона, доводов, приведенных в жалобе ООО «Север-Юг» и доводов представителей организатора торгов в лице Строганова О.В и Паршина Р.Ю., в действиях организатора аукциона – Министерства по управлению государственным имуществом Волгоградской

области не выявлено нарушений порядка размещения информации о проведении аукциона №5, установленного ст.38.1 ЗК РФ с учетом положений ст.38.2 ЗК РФ. В связи с этим не усматривается правовых оснований для признания жалобы ООО «Север-Юг» обоснованной.

В соответствии с ч. 20 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Север-Юг» на действия организатора торгов – Министерства по управлению государственным имуществом Волгоградской области при организации открытого аукциона №5 (по лоту №1 информационное сообщение опубликовано в газете «Волгоградская Правда» №246(27060) от 28.12.2012г., назначенного на 30.01.2013г.) по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков для комплексного освоения в целях жилищного строительства и по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для строительства, необоснованной.