

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Курганской области по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров на территории Курганской области, рассмотрев в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту — Закона о защите конкуренции) жалобу ООО «Фирма Баскаль»,

Установила:

В Курганское УФАС России поступила жалоба ООО «Фирма Баскаль» (вх. № 2405 от 03.05.2012 г.) на действия организатора аукциона – Департамент развития городского хозяйства Администрации г. Кургана, по поводу проведения открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка (кадастровый номер <...> :25:020403:67, расположен - Курганская область, г. Курган, 4 микрорайон) для комплексного освоения в целях жилищного строительства, который состоится 22.05.2012 г.

На доводах, изложенных в жалобе, представители заявителя настаивали, пояснили.

Департаментом развития городского хозяйства Администрации г. Кургана (далее по тексту — Департамент) объявлен открытый аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка (кадастровый номер <...> :25:020403:67, расположен - Курганская область, г. Курган, 4 микрорайон) для комплексного освоения в целях жилищного строительства, который состоится 22.05.2012 г.

Письмом исх. № 59 от 16.04.2012 г. ООО «Фирма Баскаль» обратилось в Департамент с просьбой исключить из извещения о проведении аукциона следующих сведений:

1. О плате за подключение объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.
2. О технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения

Так как указанные сведения противоречат положениям ст. 38.2 Земельного кодекса РФ.

Одновременно с исключением из извещения о проведении аукциона указанных выше сведений ООО «Фирма Баскаль» просило исключить из п. 2 заявки на участие в аукционе слова: «с информацией о технических условиях подключения объектов строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, плате на подключение».

Указанные положения документации об аукционе не соответствуют закону, нарушают права и законные интересы ООО «Фирма Баскаль», планирующей участие в данном аукционе.

Поскольку изменения в документацию об аукционе по требованию ООО «Фирма Баскаль» Департамент не внес, заявитель вынужден обратиться с настоящей жалобой.

Заявитель просит обязать Департамент внести изменения в документацию об аукционе:

исключить из извещения о проведении аукциона сведения о плате за подключение объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, и о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

исключить из п. 2 заявки на участие в аукционе слова « с информацией о технических условиях подключения объектов строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, плате за подключение».

В процессе заседания комиссии представители Департамента возражали на жалобу, пояснили.

По требованию ООО «Фирма Баскаль» 03.05.2012 г. внесены изменения в аукционную документацию, поэтому все доводы жалобы несостоятельны. Требования на которые ссылается заявитель носят рекомендательный, информационный характер, не обязательны для исполнения. При разработке документации Департамент руководствовался методическими рекомендациями к порядку реализации основных административно-правовых процедур при комплексном освоении земельных участков в целях жилищного строительства, а также постановлением Правительства РФ от 11.11.2002 г. № 808, Земельным Кодексом, кроме того схемой расположения участка и кадастровым планом.

Комиссия, исследовав письменные материалы дела, пояснения сторон, приходит к следующим выводам.

Постановлением Администрации г. Кургана от 10.04.2012 г. № 2303 «О проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства в 4 микрорайоне города Кургана» постановлено:

1. Департаменту развития городского хозяйства:

1) организовать определение начальной цены земельного участка в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности;

2) провести аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 45:25:020403:67, площадью 7,4816 га для комплексного освоения в целях жилищного строительства в 4 микрорайоне города Кургана.

2. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на первого заместителя Руководителя Администрации города Кургана, директора Департамента развития городского хозяйства Руденко С.В.

На официальном сайте torgi.gov.ru - под № 110412/1081276 и на сайте kurgan-city.ru опубликовано извещение о проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства.

Предмет аукциона — право на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Курганская область, г. Курган, 4 микрорайон.

Дата приема заявок — 16.04.2012 г., дата окончания приема заявок — 16.05.2012 г.

Как видно из материалов дела, на момент рассмотрения жалобы, аукционная документация, размещенная на официальном сайте torgi.gov.ru, содержит в себе:

- извещение о проведении аукциона;
- заявку на участие в аукционе;
- реквизиты организатора аукциона;
- уточненную заявку от 03.05.2012 г.;
- уточненное извещение от 03.05.2012 г.

Согласно п. 2 ст. 30.2 Земельного кодекса РФ предоставление в аренду земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства осуществляется на аукционе в порядке, установленном статьей 38.2 настоящего Кодекса.

В силу п. 1 ст. 30.2 Земельного кодекса РФ комплексное освоение в целях жилищного строительства включает в себя подготовку документации по планировке территории, выполнение работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктурой,

осуществление жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования.

Ст. 38.2. настоящего Кодекса определяет:

1. 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 (далее для целей настоящей статьи - аукцион) проводится только в отношении земельного участка, прошедшего государственный кадастровый учет.

2. Аукцион проводится в соответствии со статьей 38.1 настоящего Кодекса с учетом положений настоящей статьи.

3. В извещении о проведении аукциона кроме сведений, указанных в подпунктах 1 - 3, 6 - 9 пункта 10 статьи 38.1 настоящего Кодекса, должны быть указаны:

1) предмет аукциона, в том числе сведения о местоположении, о площади, о границах, об обременениях земельного участка, об ограничениях его использования, о кадастровом номере земельного участка;

2) цена выкупа земельных участков, указанных в пункте 5 статьи 30.2 настоящего Кодекса и предназначенных для жилищного и иного строительства, в расчете на единицу площади;

3) начальная цена предмета аукциона (начальная цена права на заключение договора аренды земельного участка, предназначенного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства);

4) размер арендной платы за земельный участок, предназначенный для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, в расчете на единицу площади и порядок ее изменения;

5) способы обеспечения обязательств по комплексному освоению земельного участка в целях жилищного строительства и их объем;

6) максимальные сроки подготовки проекта планировки территории и проекта межевания территории в границах земельного участка, предназначенного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства;

7) максимальные сроки выполнения работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, подлежащих по окончании строительства передаче в государственную или муниципальную собственность, а также условия такой передачи;

8) максимальные сроки осуществления жилищного строительства и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования земельных участков.

4. Дополнительно к указанным в подпунктах 6 - 8 пункта 3 настоящей статьи требованиям могут быть установлены другие требования, касающиеся комплексного освоения земельного участка. При этом не могут устанавливаться требования к выполнению каких-либо работ или оказанию услуг, влекущих за собой дополнительные расходы победителя аукциона, кроме установленных настоящей статьей.

5. Для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок документы, указанные в пункте 12 статьи 38.1 настоящего Кодекса, а также документы, содержащие предложения по планировке, межеванию и застройке территории в соответствии с правилами землепользования и застройки и нормативами градостроительного проектирования в границах земельного участка, право на заключение договора аренды которого приобретает на аукционе.

6. Организатор аукциона не вправе требовать представление других документов, кроме указанных в пункте 5 настоящей статьи документов.

7. Победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший наибольшую цену за право на заключение договора аренды земельного участка для его комплексного освоения.

В силу статьи 12 настоящего Кодекса для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок следующие документы:

- 1) заявка на участие в аукционе по установленной форме с указанием реквизитов счета для возврата задатка;
- 2) копии документов, удостоверяющих личность (для физических лиц);
- 3) документы, подтверждающие внесение задатка.

Постановлением Правительства РФ 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 по тексту-Правила).

Ст. 8 Правил 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, 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.

Извещение Департамента о проведении аукциона в сведениях о предмете аукциона содержит, в том числе:

предварительные технические условия подключения объектов к сетям:

- водоснабжения и водоотведения в соответствии с заключением МУП «Курганводоканал»;

- газоснабжения в соответствии с заключением ОАО «Кургангоргаз»;
- энергоснабжения в соответствии с письмом филиала «Курганские городские сети» ОАО «ЭнергоКурган»;
- теплоснабжения в соответствии с заключением СП «Тепловые сети» ОАО «Курганская генерирующая компания»;

плата за подключение объектов к сетям инженерно-технического обеспечения – определяется на основании тарифов, установленных уполномоченными органами. Следовательно, вышеуказанные условия противостоят действующему законодательству, а именно: ч.ч. 4, 6 ст. 38.2 Земельного кодекса РФ.

Кроме того, в аукционной документации отсутствует проект договора аренды земельного участка, что также является нарушением действующего законодательства, а именно: п. «н» ст. 8 Правил.

Установление в аукционной документации дополнительных требований (условий) и отсутствие проекта договора аренды земельного участка для потенциальных участников аукциона может привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

В соответствии с ч.1 ст. 17 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» при проведении торгов запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции

Руководствуясь частью 1 статьи 17, статьей 18.1, статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-3 статьи 41, п.п. 2,5 части 1 статьи 48, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006г. №135 - ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

Решила:

1. Жалобу ООО «Фирма Баскаль» признать обоснованной.
2. Признать в действиях Департамента развития городского хозяйства Администрации г. Кургана нарушение ч. 1 ст. 17 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившееся в установлении в аукционной документации дополнительных требований (условий) и отсутствии проекта договора аренды земельного участка для потенциальных участников аукциона.
3. Выдать Департаменту развития городского хозяйства Администрации г. Кургана предписание устранить нарушение антимонопольного законодательства. Решение может быть обжаловано в Арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его принятия.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Курганской области по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров на территории Курганской области на основании своего решения по делу № 67/67-12 от 15.05.2012 г.

Предписывает:

1. Департаменту развития городского хозяйства Администрации г. Кургана прекратить нарушение антимонопольного законодательства, для чего:
 - привести аукционную документацию открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка (кадастровый номер <...> :25:020403:67, расположен - Курганская область, г. Курган, 4 микрорайон) для комплексного освоения в целях жилищного строительства в соответствии с антимонопольным законодательством, а именно:

1) исключить из извещения о проведении аукциона в сведениях о предмете аукциона :

предварительные технические условия подключения объектов к сетям:

водоснабжения и водоотведения в соответствии с заключением МУП

«Курганводоканал»;

газоснабжения в соответствии с заключением ОАО «Кургангоргаз»;

энергоснабжения в соответствии с письмом филиала «Курганские городские сети» ОАО «ЭнергоКурган»;

теплоснабжения в соответствии с заключением СП «Тепловые сети» ОАО

«Курганская генерирующая компания»;

плата за подключение объектов к сетям инженерно-технического обеспечения –

определяется на основании тарифов, установленных уполномоченными органами;

2) добавить в аукционную документацию проект договора аренды земельного участка.

2. Об исполнении настоящего предписания сообщить в Курганское УФАС России не позднее 28.05.2012 г.

Предписание может быть обжаловано в арбитражный суд в течении 3 месяцев со дня его вынесения.