

Решение по жалобе субъектов малого и среднего бизнеса на действия Комитета по управлению имуществом города Клинцы - организатора открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельных участков

17 июля 2013г.

г. Брянск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Брянской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия Брянского УФАС России) в составе:

Заместителя председателя Комиссии Брянского УФАС России:

<...> – заместителя руководителя – начальника отдела госзаказов и контроля в сфере ЖКХ Брянского УФАС России;

Членов Комиссии Брянского УФАС России:

<...> – начальника отдела по контролю за органами власти и природными ресурсами;

<...> – ведущего специалиста-эксперта отдела по контролю за органами власти и природными ресурсами;

<...> – государственного инспектора отдела по контролю за органами власти и природными ресурсами;

в присутствии:

<...> – участника аукциона, предъявлен паспорт;

заявителей:

<...> – предъявлен паспорт;

<...> – предъявлен паспорт;

<...> – предъявлен паспорт;

<...> – предъявлен паспорт;

слушателей:

<...> – предъявлен паспорт;

<...> – предъявлен паспорт;

<...> – предъявлен паспорт;

Представителя СМИ – газеты «Ваше личное дело» - <...>,

в отсутствие представителей МУП «Торговые ряды», уведомленных о рассмотрении жалобы надлежащим образом,

рассмотрев поступившую жалобу субъектов малого и среднего бизнеса на действия организатора торгов Комитета по управлению имуществом города Клинцы (далее - Комитет) при организации и проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельных участков, при ведении аудиозаписи с использованием диктофона Panasonic RR-US395, установила следующее:

В печатном издании Клинцовской объединенной газете «Труд» №21 (330), на официальном сайте Клинцовской городской администрации – www.klinци.ru и на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" - www.torgi.gov.ru (номер извещения 140613/0142504/02) Комитетом было размещено извещение о проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельных участков (далее - аукцион).

Согласно содержанию извещения 12.07.2013г. в 11-00ч. – дата и время определения участников торгов, дата проведения аукциона была определена 16.07.2013г. по адресу: 243140, Брянская обл., г. Клинцы, ул. Октябрьская, 42, каб. 94.

Основанием размещения извещения о проведении аукциона явилось постановление Клинцовской городской администрации от 10.06.2013г. №1655 «О проведении аукциона по продаже права аренды земельных участков», положения которого предусматривают провести аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельных участков, входящих в один лот, а именно:

- земельный участок площадью 11784 кв.м., расположенный по адресу: брянская область, город Клинцы, ул. Кюстендилская, кадастровый номер <...> :30:0020612:280, вид разрешенного использования – под объектами торговли,

- земельный участок площадью 169 кв.м., расположенный по адресу: Брянская область, город Клинцы, ул. Костендилская, прилегающий к территории МУП «Городской рынок», кадастровый номер <...> :30:0020612:57, вид разрешенного использования – под объектами торговли,

- земельный участок площадью 120 кв.м., расположенный по адресу: Брянская область, город Клинцы, ул. Александрова, прилегающий к территории МУП «Городской рынок», кадастровый номер <...> :30:0020612:59, вид разрешенного использования – для размещения объектов торговли,

- земельный участок площадью 112 кв.м., расположенный по адресу: Брянская область, город Клинцы, ул. Костендилская, (возле территории рынка), кадастровый номер <...> :30:0020612:54, вид разрешенного использования – для размещения торговых павильонов,

- земельный участок площадью 18 кв.м., расположенный по адресу: Брянская область, город Клинцы, ул. Александрова, прилегающий к территории МУП «Городской рынок», кадастровый номер <...> :30:0020612:58, вид разрешенного использования – для размещения объектов торговли,

- земельный участок площадью 163 кв.м., расположенный по адресу: Брянская область, город Клинцы, ул. Александра, (район территории МУП «Городской рынок»), кадастровый номер <...> :30:0020609:29, вид разрешенного использования – для торговой деятельности.

В назначенную в извещении о проведении аукциона дату определения участников торгов 12.07.2013г. Комиссией по рассмотрению заявок, поступивших на участие в аукционе, были рассмотрены заявки и приложенные к ним документы и определены участники аукциона, о чем составлен протокол заседания Комиссии по рассмотрению заявок, поступивших на участие в аукционе, от 12.07.2013г. №56.

Заявители отмечают в жалобе, что организация и проведение вышеуказанного аукциона проведена с нарушениями положений Земельного кодекса Российской Федерации и 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 11.11.2002г. №808 (далее – Правила, утвержденные Постановлением Правительства РФ №808), выразившиеся в:

- выставлении на аукцион земельных участков, находящихся в долгосрочной аренде у МУП «Торговые ряды» не расторгнуты в судебном порядке в соответствии со статьей 22 Земельного кодекса РФ;

- не указании в извещении о проведении аукциона обременений, а именно об объектах недвижимости и наличии прав третьих лиц в отношении выставленных на аукцион земельных участков;

- не уведомлении организатором аукциона Комитетом, МУП «Торговые ряды» заявителей жалобы об объявлении аукциона;

- неправомерном определении организатором аукциона предмета аукциона, «шага аукциона».

Заявители поддержали заявленные в жалобе доводы, а также представили Комиссии Брянского УФАС России на обозрение фотографии торговых мест на территории рынка, копию договора №А-659/08 от 01.10.2008г. на пользование торговой площадью, заключенный между МУП г. Клинцы «Городской рынок» и индивидуальным предпринимателем <...>, копию договора №11/09 от 01.01.2009г. на оказание услуг по передаче во временное пользование торгового места, заключенный между МУП «Городской рынок» и индивидуальным предпринимателем <...>, копию договора №264 от 01.04.2013г. на оказание услуг по передаче во временное пользование земельного участка, заключенный между МУП «Торговые ряды» и индивидуальным предпринимателем <...>, также информацию на электронном носителе - диске, содержащую аудиозапись разговора директора МУП «Торговые ряды» и представителей органов местного самоуправления, копию распоряжения Клинцоской городской администрации от 01.05.2013г. №428-р «О выплате <...> денежных сумм в связи с увольнением», копию приказа о прекращении трудового договора с работником от 06.05.2013г. №427-р, которые приобщены Комиссией Брянского УФАС России к материалам жалобы.

Организатор торгов представителей на рассмотрение жалобы не направил,

однако по существу жалобы в письменной форме с доводами заявителей не согласился и пояснил, что объекты недвижимого имущества на земельных участках отсутствуют, имеются соглашения о расторжении договоров аренды земельных участков, выставленных на аукцион.

При рассмотрении жалобы, изучив документы, Комиссией Брянского УФАС России установлено следующее:

Между Комитетом по управлению имуществом города Клинцы «Арендодателем» и МУП «Городской рынок» «Арендатором» были заключены договоры аренды земельных участков от 11.09.2010 г. №1867 со сроком аренды земельного участка, установленным в три года; от 10.09.2010 г. №1868 со сроком аренды земельного участка, установленным в три года; от 27.10.2006 г. №1227 со сроком аренды земельного участка, установленным на 49 лет; от 30.07.2008 г. №1461 со сроком аренды земельного участка, установленным на три года; от 29.05.2009 г. №1690 со сроком аренды земельного участка, установленным на три года; от 09.07.2007 г. №1288 со сроком аренды земельного участка, установленным на 49 лет.

Предметом договора аренды земельного участка №1868 от 10.09.2010 г. является земельный участок, переданный для размещения объектов торговли, предметом договора аренды земельного участка №1867 от 11.09.2010 г. является земельный участок, переданный для размещения объектов торговли, предметом договора аренды земельного участка №1288 от 09.07.2007 г. является земельный участок, переданный для осуществления предпринимательской деятельности, предметом договора аренды земельного участка №1287 от 27.10.2006 г. является земельный участок, переданный для торговой деятельности, предметом договора аренды земельного участка №1690 от 29.05.2009 г. является земельный участок, переданный для размещения торговых павильонов, предметом договора аренды земельного участка №1461 от 30.07.2008 г. является земельный участок, переданный для размещения торговых павильонов.

В целях осуществления предпринимательской деятельности между МУП «Городской рынок» и индивидуальными предпринимателями были заключены договоры, предусматривающие предоставление торговых мест, площадей для установки торговых помещений контейнерного типа, для установки сборно-разборных конструкций, для установки торговых павильонов, в том числе между МУП г. Клинцы «Городской рынок» и заявителями.

В 2013 году между МУП «Торговые ряды», являющимся правопреемником МУП «Городской рынок» и индивидуальными предпринимателями заключено 276 договоров на оказание услуг по передаче во временное пользование земельным участком, что подтверждается письмом МУП «Торговые ряды» от 16.07.2013 г. №146 и реестром договоров на 2013 год, включая договор №267 от 01.01.2013 г. с индивидуальным предпринимателем <...> (Пользователь), предметом которого является предоставление земельного участка для установки торгового павильона, принадлежащего на праве собственности Пользователю, заключенный до 30.12.2013 г.

До рассмотрения жалобы Комитетом представлены документы, подтверждающие, что заключенные между Комитетом по управлению имуществом города Клинцы и МУП «Городской рынок» договоры аренды вышеуказанных земельных участков расторгнуты, что подтверждается следующими соглашениями,

зарегистрированными в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области:

- соглашение от 28.05.2013г. о расторжении договора аренды земельного участка от 29.05.2009г. №1690;

- соглашение от 28.05.2013г. о расторжении договора аренды земельного участка от 30.07.2008г. №1461;

- соглашение от 28.05.2013г. о расторжении договора аренды земельного участка от 11.09.2010г. №1867;

- соглашение от 28.05.2013г. о расторжении договора аренды земельного участка от 27.10.2006г. №1227;

- соглашение от 16.05.2013г. о расторжении договора аренды земельного участка от 09.07.2007г. №1288;

- соглашение от 29.05.2013г. о расторжении договора аренды земельного участка от 10.09.2010г. №1868.

Таким образом, вышеуказанные договоры аренды земельных участков расторгнуты по соглашению сторон, что не противоречит положениям Земельного кодекса РФ. При этом положения ч.9 ст.22 Земельного кодекса РФ предусматривают досрочное расторжение договора аренды земельного участка, заключенного на срок более чем пять лет, в судебном порядке в следующем случае: при существенном нарушении договора аренды земельного участка его арендатором по требованию арендодателя.

А в силу ч.2 ст.452 Гражданского кодекса РФ требование о расторжении договора может быть заявлено стороной в суд только после получения отказа другой стороны на предложение расторгнуть договор либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении или установленный законом либо договором, а при его отсутствии - в тридцатидневный срок.

Комиссия Брянского УФАС России, заслушав заявителей жалобы, изучив материалы жалобы, представленные организатором аукциона, МУП «Торговые ряды», заявителями копии документов, копии поданных для участия в аукционе заявок и приложенных к ним документов, и иные документы пришла к следующим выводам:

1) Организатором аукциона Комитетом нарушены требования п.п.В п.2 Постановления Правительства РФ от 11.11.202г. №808, согласно которому орган местного самоуправления определяет на основании отчета независимого оценщика, составленного в соответствии с [ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ](#) Российской Федерации об оценочной деятельности, начальный размер арендной платы, величину его повышения ("шаг аукциона") при проведении торгов в форме аукциона, открытого по форме подачи предложений о размере арендной платы, а также размер задатка, и п.п. Е п.8 Правил, утвержденных Постановлением Правительства РФ №808, согласно которому извещение о проведении торгов должно содержать начальный размер арендной платы, поскольку организатором аукциона Комитетом в информационном сообщении о проведении аукциона определен предмет торга – платеж за право заключения договора установленная

в размере 30 000 000 руб., а «шаг аукциона» установлен от размера предмета торга в сумме 1 500 000 руб., с установлением ежегодного платежа в размере 2 306 728,3 руб., ежемесячного платежа в размере 192 227, 36 руб.

Более того, из содержания отчетов №№151/13-ЗУ, 152/13-ЗУ, 153/13-ЗУ, 154/13-ЗУ, 136/13-ЗУ, с датой оценки 05.06.2013г., об оценке права аренды вышеуказанных земельных участков, подготовленных независимым оценщиком ООО «Агентство недвижимости «ИНТЕХГАРАНТ» (243140, Брянская область, город Клинцы, ул. Октябрьская, 49), составленных в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, а также писем за подписью директора ООО «Агентство недвижимости «ИНТЕХГАРАНТ» от 05.06.2013г следует, что предметом оценки являлось именно право аренды земельных участков, а не начальный размер арендной платы.

Таким образом, начальной ценой объявленного аукциона должен быть размер арендной платы земельных участков, определенной на основании отчета независимого оценщика.

2) Организатором аукциона Комитетом нарушены требования п.п. Ж п.8 Правил, утвержденных Постановлением Правительства РФ №808, согласно которому извещение о проведении торгов должно содержать форму 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, поскольку организатором аукциона – Комитетом в информационном сообщении о проведении аукциона не размещена форма заявки на участие в аукционе. Только информационное сообщение о проведении аукциона, размещенное на официальном сайте Клинцовской городской администрации в извещении содержит ссылку на место ознакомления с формой заявки, проектом договора аренды, а также дополнительными сведениями, а именно: **по адресу организатора торгов.**

3) Организатором аукциона Комитетом нарушены требования п.10 Правил, утвержденных Постановлением Правительства РФ №808, согласно которому 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 с указанием такого условия как если это необходимо в соответствии с учредительными документами претендента и законодательством государств, в котором зарегистрирован претендент, поскольку организатором аукциона - Комитетом в извещении о проведении аукциона не включены обязательные требования к представлению претендентами юридическими лицами вышеуказанных документов.

4) Комиссией по рассмотрению заявок, поступивших на участие в аукционе, нарушены требования п.15 Правил, утвержденных Постановлением Правительства РФ №808, в соответствии с которым претендент не допускается к участию в торгах в случае, если представлены не все документы в соответствии с перечнем, указанным в информационном сообщении, поскольку комиссией по рассмотрению заявок, поступивших на участие в торгах принято неправомерное решение о признании претендентов <...> и индивидуального предпринимателя <...>

участниками аукциона. В рамках рассмотрения жалобы установлено, что документы, поданные вышеуказанными претендентами для участия в аукционе, не соответствуют требованиям, установленным информационным сообщением.

При обозрении представленных заверенных копий документов, поданных претендентами для участия в аукционе, установлено следующее: документы, поданные претендентом <...>, не содержат копии всех листов паспорта гражданина РФ, а именно: отсутствует 20-я страница паспорта, документы, поданные претендентом <...>, не содержат копии всех листов паспорта гражданина РФ, а именно: отсутствует 1, 6-20 страницы паспорта, что противоречит требованиям п.2 раздела «Описание бланка паспорта гражданина Российской Федерации» Постановления Правительства Российской Федерации от 08.07.1997г. № 828 «Об утверждении положения о паспорте гражданина Российской Федерации, образца бланка и описание паспорта гражданина Российской Федерации», которым определено, что бланк паспорта имеет размер 88 x 125 мм, состоит из обложки, приклеенных к обложке форзацев и содержит 20 страниц, из них 14 страниц имеют нумерацию в орнаментальном оформлении, продублированную в центре страницы в фоновой сетке.

5) Организатором аукциона Комитетом не нарушены требования ст. 38 Земельного кодекса Российской Федерации и Порядка, утвержденного Постановлением Правительства РФ №808, при не уведомлении Комитетом заявителей жалобы об объявлении аукциона, поскольку вышеуказанными нормами данная обязанность не предусмотрена.

6) Рассмотрение вопроса правомерности издания распоряжения Клинецкой городской администрации от 01.05.2013г. №428-р «О выплате <...> денежных сумм в связи с увольнением», приказа о прекращении трудового договора с работником от 06.05.2013г. №427-р, представленных заявителями, а также оценка информации, содержащаяся на электронном носителе – диске с аудиозаписью разговора директора МУП «Торговые ряды» и представителей органов местного самоуправления выходит за рамки компетенции Комиссии Брянского УФАС России при рассмотрении жалобы в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

На основании вышеизложенного Комиссия Брянского УФАС России, руководствуясь ст. 18.1, ст. 23 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу субъектов малого и среднего бизнеса на действия Комитета по управлению имуществом города Клинды – организатора открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельных участков обоснованной в части неправомерного определения организатором аукциона предмета открытого аукциона, установления «шага» аукциона, не в соответствии с Порядком, утвержденным Постановлением Правительства РФ №808.

2. Признать в действиях организатора аукциона Комитета по управлению имуществом города Клинды факт нарушения п.п.В п.2 Постановления Правительства РФ от 11.11.202г. №808, п.п. Е, Ж п.8, п.10 Правил, утвержденных Постановлением Правительства РФ №808, выразившийся в определении предмета

аукциона, установлении «шага» аукциона не в соответствии с Порядком, утвержденным Постановлением Правительства РФ №808, не включении в содержание извещения о проведении аукциона формы заявки об участии в торгах, не установлении требований о представлении дополнительных документов, предусмотренных Порядком, утвержденным Постановлением Правительства РФ №808.

3. Признать в действиях Комиссии по рассмотрению заявок, поступивших на участие в аукционе, факт нарушения п.15 Правил, утвержденных Постановлением Правительства РФ №808, в части неправомерного признания претендентов участниками аукциона.

4. Выдать организатору открытого аукциона Комитету по управлению имуществом города Клинцы предписание об аннулировании аукциона. В рамках выданного предписания организатору аукциона совершить следующие действия по аннулированию аукциона:

- отменить протокол заседания Комиссии по рассмотрению заявок, поступивших на участие в аукционе, от 12.07.2013г. №56;

- разместить информацию об отмене протокола от 12.07.2013г. №56 и проводимого аукциона в официальном печатном издании газете «Труд», на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" - www.forgi.gov.ru, на официальном сайте Клинцовской городской администрации - www.klinci.ru;

- уведомить претендентов, подавших заявки на участие в аукционе, об отмене открытого аукциона

- вернуть претендентам поданные заявки на участие в аукционе;

- вернуть претендентам задатки для участия в аукционе.

5. Направить материалы жалобы, в том числе копию распоряжения Клинцоской городской администрации от 01.05.2013г. №428-р «О выплате <...> денежных сумм в связи с увольнением», копию приказа о прекращении трудового договора с работником от 06.05.2013г. №427-р, а также электронный носитель – диск, содержащий копию аудиозаписи разговора директора МУП «Торговые ряды» и представителей органов местного самоуправления, в Управление экономической безопасности и противодействия коррупции УМВД России по Брянской области.

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

Заместитель председателя Комиссии

Брянского УФАС России<...>

Члены Комиссии

Брянского УФАС России:<...>

Предписание

об аннулировании открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельных участков, проводимых Комитета по управлению имуществом

города Клинцы

17 июля 2013г.

г. Брянск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Брянской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия Брянского УФАС России) в составе:

Заместителя председателя Комиссии Брянского УФАС России:

<...> – заместителя руководителя – начальника отдела госзаказов и контроля в сфере ЖКХ Брянского УФАС России;

Членов Комиссии Брянского УФАС России:

<...> – начальника отдела по контролю за органами власти и природными ресурсами;

Киосе И.Г. – ведущего специалиста-эксперта отдела по контролю за органами власти и природными ресурсами;

<...> – государственного инспектора отдела по контролю за органами власти и природными ресурсами;

в присутствии:

<...>– участника аукциона, предъявлен паспорт;

заявителей:

<...>– предъявлен паспорт;

слушателей:

<...> – предъявлен паспорт;

Представителя СМИ – газеты «Ваше личное дело» - <...>,

в отсутствие представителей МУП «Торговые ряды», уведомленных о рассмотрении жалобы надлежащим образом,

по итогам рассмотрения жалобы субъектов малого и среднего бизнеса на действия организатора торгов Комитета по управлению имуществом города Клинцы (далее - Комитет) при организации и проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельных участков, при ведении аудиозаписи с использованием диктофона Panasonic RR-US395, в части нарушения порядка проведения торгов, предусмотренного Земельным кодексом РФ, руководствуясь ст. 18.1, ст.23 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании своего решения от 17 июля 2013г. № 7466 по жалобе субъектов малого и среднего бизнеса на действия организатора аукциона Комитета по управлению имуществом города Клинцы при организации проведения конкурса

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Комитету по управлению имуществом города Клинцы организатору аукциона аннулировать аукцион, путем совершения следующих действий по аннулированию аукциона:

- отмены протокола заседания Комиссии по рассмотрению заявок, поступивших на участие в аукционе, от 12.07.2013г. №56;

- размещения информации об отмене протокола от 12.07.2013г. №56 и проводимого аукциона в официальном печатном издании газете «Труд», на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" - www.torgi.gov.ru, на официальном сайте Клинцевской городской администрации - www.klincl.ru;

- уведомления претендентов, подавших заявки на участие в аукционе, об отмене открытого аукциона;

- возврата претендентам поданные заявки на участие в аукционе;

- возврата претендентам задатки для участия в аукционе.

Предписание надлежит исполнить в срок **до 02.08.2013г.**

О выполнении настоящего предписания сообщить в антимонопольный орган в течение трех дней со дня его выполнения.

Заместитель председателя Комиссии

Брянского УФАС России:

<...>

Члены Комиссии

Предписание может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его вынесения.

Примечание: За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа частью 2 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.