

Решение по результатам рассмотрения жалоб

№ 04-32/16-2016, № 04-32/17-2016

«15» декабря 2016 года

город Улан-Удэ

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Бурятия по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия Бурятского УФАС России) в составе:

<...> ,

в присутствии:

представителей ЖСК «Первый»: <...>, протокол общего собрания от 22.11.2016, <...>, доверенность от 15.12.2016,

представителя ООО «Галатя-Проф» <...>, доверенность от 14.12.2016,

представителей МУ «Комитет по управлению имуществом и землепользованию Администрации г. Улан-Удэ»: <...>, приказ от 12.12.2016 № 128-лс, <...>, доверенность от 14.12.2016 № 172, <...>, доверенность от 14.12.2016 № 172,

рассмотрев жалобы Жилищно-строительного кооператива «Первый» (далее, в т.ч. – Заявитель 1) (вх. от 06.12.2016 № 7069), ООО «Галатя-Проф» (далее – в т.ч. – Заявитель 2) (вх. от 06.12.2016 № 7070) на действия организатора торгов – МУ «Комитет по управлению имуществом и землепользованию Администрации г. Улан-Удэ» (далее – Организатор торгов, Комитет) при проведении аукциона открытого по составу участников и форме подачи предложений о цене права на заключение договора о развитии застроенной территории, номер извещения о проведении аукциона – 281016/13821078/01 (далее – Аукцион) в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

у с т а н о в и л а:

Заявитель 1 указывает, что постановлением Администрации г. Улан-Удэ от 20.05.2016 № 143 принято решение о развитии застроенной территории, расположенной в пределах ул. Бабушкина, г. Улан-Удэ, ориентировочной площадью 1,8 га (далее – Постановление № 143).

Постановлением Администрации г. Улан-Удэ от 12.10.2016 № 309 внесены изменения в Постановление № 143, исключены из территории, которая подлежат развитию, земельный участок и объект недвижимости (земельный участок, находящийся в муниципальной собственности с кадастровым номером: 03:24:033507:51, площадью 60 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения трансформаторной подстанции, адрес местоположения: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, бульвар К. Маркса, 33А; трансформаторная подстанция № 544 (нежилое здание) – 1этажная литера А, инв. № 81:401:001:00304400, находящаяся в муниципальной собственности с кадастровым (или условным) номером: 03-03-01/035/2008-226, площадью 19,1 кв.м, адрес местоположения: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, бульвар К. Маркса, 33А (далее – Постановление № 309).

Заявитель 1 считает, что документы по торгам не содержат полного объема информации об обременениях прав на земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности. Земельный участок, который подлежит развитию, граничит с земельным участком, находящимся в муниципальной собственности с видом разрешенного использования – для размещения трансформаторной подстанции, адрес местоположения: г. Улан-Удэ, бульвар К. Маркса, 33А. Трансформаторная подстанция имеет охранную зону – 10 метров, на расстоянии которой не могут быть постройки любого целевого назначения. Сведения про охранную зону как ограничение использования земельного участка, который входит в территорию, в извещении о проведении Аукциона, отсутствуют.

Начальная цена права на заключение договора о развитии застроенной территории определена в размере 1 044 360 рублей на основании отчета об оценке и Методики определения начальной цены предмета аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории в ГО «г. Улан-Удэ».

Постановлением № 309 были исключены из территории, которая подлежит развитию, земельный участок, площадью 60 кв.м, вид разрешенного использования: для размещения трансформаторной подстанции и объект недвижимости – трансформаторная подстанция, площадью 19,1 кв.м., расположенные по адресу: г. Улан-Удэ, бульвар К. Маркса, 33А.

По мнению ЖСК «Первый», Комитет обязан был заказать новую оценку, так как территория, в отношении которой принято решение о развитии застроенной территории, поменялась. Соответственно, цена права на заключение договора о развитии застроенной территории должна быть меньше предусмотренной в извещении о проведении Аукциона.

Кроме того, Заявитель 1 указывает, что на официальном сайте torgi.gov.ru имеется неверная информация об организаторе торгов в лице МУ «Управление по муниципальным закупкам Администрации г. Улан-Удэ».

Также ЖСК «Первый» считает, что его права нарушены, так как поданная заявка ЖСК «Первый» на участие в Аукционе была отозвана лицом, не имеющим на то право, при этом Организатор торгов располагал такими сведениями.

Вместе с тем, на заседании по рассмотрению жалобы, Заявителем 1 указанный довод был снят с рассмотрения.

Доводы Заявителя 2 аналогичные доводам ЖСК «Первый». Кроме того, ООО «Галатея-Проф» обращает внимание на то, что в официальном печатном издании – «Муниципальный вестник город Улан-Удэ» извещение о проведении Аукциона опубликовано 14.10.2016, на официальном сайте – torgi.gov.ru извещение размещено позже, лишь 28.10.2016.

Просят отменить протокол приема заявок на участие в аукционе и аннулировать торги.

Организатор торгов не согласен с доводами Заявителей, представители поясняют, что при проведении Аукциона руководствовались порядком проведения аукциона, установленным в Градостроительном кодексе Российской Федерации.

Постановлением № 143 принято решение о развитии застроенной территории, расположенной в пределах ул. Бабушкина г. Улан-Удэ, ориентировочной площадью 1,8 га, согласно схеме застроенной территории (приложение № 2).

Постановлением № 309 внесены изменения – были исключены из территории, которая подлежит развитию, земельный участок и объект недвижимости (земельный участок, находящийся в муниципальной собственности, площадью 60 кв.м., для размещения трансформаторной подстанции; трансформаторная подстанция № 544 (нежилое здание), находящееся в муниципальной собственности, площадью 19,1 кв. м, адрес местоположения: г. Улан-Удэ, б-р К. Маркса, 33а.

Согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» охранные зоны устанавливаются вокруг подстанций – виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте наивысшей точки подстанции), ограниченной вертикальными плоскостями, относящимися от всех сторон ограждения подстанции по периметру на расстоянии до 2 м. применительно к высшему классу напряжения подстанции.

Следовательно, Комитет считает, что у Организатора торгов не возникло обязанности указывать обременения прав на объекты недвижимого имущества, которые исключены из данной территории.

На основании Решения Комитета от 12.10.2016 № 751 Комитет организовал и провел аукцион по продаже права на заключение договора о развитии застроенной территории г. Улан-Удэ в пределах ул. Бабушкина, **ориентировочной** площадью 18 000 кв.м. согласно схеме застроенной территории. Фактическая площадь территории составляет 18 150 кв.м, что подтверждается схемой застроенной территории. Исключение земельного участка площадью 60 кв. м под трансформаторной подстанцией не уменьшает площадь территории (18 000 кв.м) земельного участка, на который получена оценка рыночной стоимости, так как изначально эта площадь была указана ориентировочно с целью последующего уточнения.

По поводу неверной информации, размещенной на официальном сайте об организаторе торгов, пояснили, что между Комитетом и МУ «Управление по муниципальным закупкам Администрации г. Улан-Удэ» подписано соглашение о разграничении обязанностей по проведению аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории в пределах ул. Бабушкина г. Улан-Удэ, в частности о возложении обязанности по размещению извещения о проведении Аукциона. Данное соглашение подписано в связи с технической неисправностью ЭЦП Комитета. Информация об организаторе торгов на сайте заполняется автоматически с ЭЦП, размещающего лица, и при этом изменить указанную информацию не представляется возможным.

Кроме того, Комитет указывает, что 28.10.2016 в печатном издании «Муниципальный вестник города Улан-Удэ» № 43 было опубликовано объявление по данному Аукциону, установлены новые сроки по приему заявок, проведению процедуры аукциона.

Просят признать жалобы необоснованными.

В результате рассмотрения жалоб, изучения представленных документов, Комиссия Бурятского УФАС России установила:

28.10.2016 на официальном сайте Российской Федерации torgi.gov.ru Организатором торгов размещено извещение о проведении аукциона, открытого по составу участников и форме подачи предложений о цене права на заключение договора о развитии застроенной территории, номер извещения о проведении аукциона – 281016/13821078/01. Кроме того, извещение о проведении Аукциона опубликовано в официальном печатном издании – «Муниципальный вестник города Улан-Удэ».

Аукцион проводился в соответствии с порядком организации и проведения аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории, установленным в Градостроительном кодексе Российской Федерации.

Постановлением № 143 принято решение о развитии застроенной территории, расположенной в пределах улицы Бабушкина г. Улан-Удэ, ориентировочной площадью 1,8 га., согласно схеме застроенной территории (приложение № 1).

Комитету поручено организовать и провести Аукцион.

Согласно постановлению № 309 приложение № 1 к постановлению № 143 изложено в новой редакции. Исключены из территории, которая подлежит развитию, земельный участок и объект недвижимости (земельный участок, находящийся в муниципальной собственности с кадастровым номером: 03:24:033507:51, площадью 60 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения трансформаторной подстанции, адрес местоположения: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, бульвар К. Маркса, 33А; трансформаторная подстанция № 544 (нежилое здание) – 1этажная литера А, инв. № 81:401:001:00304400, находящаяся в муниципальной собственности с кадастровым (или условным) номером: 03-03-01/035/2008-226, площадью 19,1 кв.м, адрес местоположения: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, бульвар К. Маркса, 33А.

Решением Комитета от 12.10.2016 № 751 решено организовать и провести аукцион по продаже права на заключение договора о развитии застроенной территории, местоположение: г. Улан-Удэ, в пределах ул. Бабушкина, ориентировочной площадью 18 000 согласно схеме застроенной территории.

1. На официальном сайте в сети Интернет - torgi.gov.ru указано, что организатором торгов является МУ «Управление по муниципальным закупкам Администрации г. Улан-Удэ» (далее – Управление). В тексте извещения о проведении Аукциона организатором торгов выступает Комитет по управлению имуществом и землепользованию Администрации г. Улан-Удэ.

Из представленных Организатором торгов документов следует, что у Комитета отсутствовала техническая возможность размещения на сайте извещения о проведении Аукциона, в связи с технической неисправностью электронной цифровой подписи (ЭЦП) Комитета. В связи с чем, заключено было соглашение между Комитетом и Управлением о разграничении обязанностей по проведению Аукциона, на Управление возложена обязанность по размещению извещения о

проведении Аукциона.

В извещении о проведении Аукциона указано, что организатором торгов является Комитет, с указанием его адреса нахождения - г. Улан-Удэ, ул. Бабушкина, 25, каб. 516, тел. 233945. Заявки с прилагаемыми к ним документами принимались по адресу нахождения Комитета, о чем указано в извещении.

Организатором торгов представлены документы, подтверждающие невозможность размещения на официальном сайте извещения о проведении Аукциона с использованием ЭЦП Комитета (скрин-шоты с сайта).

Содержащаяся противоречивая информация об организаторе торгов не привела к нарушению прав и законных интересов участников аукциона.

Следовательно, в действиях Комитета в данной части, отсутствует нарушение действующего законодательства.

2. Довод относительно того, что в официальном печатном издании – «Муниципальный вестник город Улан-Удэ» извещение о проведении Аукциона опубликовано 14.10.2016, на официальном сайте – torgi.gov.ru извещение размещено позже, лишь 28.10.2016, является несостоятельным, так как 28.10.2016 в Муниципальном вестнике города Улан-Удэ № 43 опубликовано объявление, внесены изменения в извещение о проведении Аукциона.

Данные сроки совпадают со сроками, указанными в извещении о проведении Аукциона, размещенном на официальном сайте torgi.gov.ru.

В соответствии с частью 6 статьи 46.3 ГрК РФ извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов (далее - официальный сайт в сети "Интернет") не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Правительством Российской Федерации определяются [официальный сайт](#) в сети "Интернет" и уполномоченный на его ведение орган. **До определения** Правительством Российской Федерации официального сайта в сети "Интернет" извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте муниципального образования в сети "Интернет" или в случае отсутствия у муниципального образования официального сайта на официальном сайте субъекта Российской Федерации, в границах которого расположено такое муниципальное образование, в сети "Интернет", а также публикуется организатором аукциона в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов и иной официальной информации. Информация о проведении аукциона должна быть доступна для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

Согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 10.09.2012 № 909 «ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ ОФИЦИАЛЬНОГО САЙТА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В ИНФОРМАЦИОННО-ТЕЛЕКОММУНИКАЦИОННОЙ СЕТИ "ИНТЕРНЕТ" ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ИНФОРМАЦИИ О ПРОВЕДЕНИИ ТОРГОВ И ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В НЕКОТОРЫЕ АКТЫ ПРАВИТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ» адрес сайта www.torgi.gov.ru определен в качестве адреса официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации, в том числе о проведении аукционов на право заключения договоров

о развитии застроенной территории.

Таким образом, организатор торгов обязан разместить информацию о проведении аукциона на право заключения договоров о развитии застроенной территории только на официальном сайте - www.torgi.gov.ru.

Размещение такого извещения в печатном издании является правом организатора торгов, в качестве дополнительного источника информирования.

3. Частью 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции предусмотрено, что 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.

Доводы Заявителей в части отсутствия в извещении о проведении Аукциона сведений про охранную зону как ограничение использования земельного участка, который входит в территорию, в отношении которой принято решение о развитии застроенной территории, а также о необоснованной цене права на заключение договора о развитии застроенной территории, которая, по мнению Заявителей, должна быть меньше предусмотренной в извещении цены, в связи с изменением территории, не подлежат рассмотрению антимонопольным органом в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Таким образом, поскольку в силу части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Заявители имели право обратиться в антимонопольный орган исключительно с жалобой на нарушение порядка размещения информации о проведении торгов или порядка подачи заявок на участие в торгах, то в конкретной ситуации указанные доводы жалоб ЖСК «Первый» и ООО «Галатhea-Проф» не подлежат рассмотрению по данной норме.

На основании вышеизложенного и в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Бурятского УФАС России

р е ш и л а:

1. Признать жалобы ЖСК «Первый» и ООО «Галатhea-Проф» необоснованными.

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