

## РЕШЕНИЕ

по результатам рассмотрения жалобы на действия организатора торгов  
и конкурсной комиссии

Дело №04-36/1146

11 июля 2013 г.

г.Кострома

Резолютивная часть решения оглашена «11» июля 2013 г.

В полном объеме решение изготовлено «16» июля 2013 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Костромской области по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции») (далее – Комиссия Управления) в составе:

Председатель Комиссии:

Ревельцев Олег Владимирович, руководитель управления;

Члены Комиссии:

Магомеднабиев Тимур Магомедович, старший государственный инспектор отдела контроля органов власти;

Дунаев Илья Владимирович, старший государственный инспектор отдела контроля органов власти;

при участии

от заявителя:

- <....>, генеральный директор ООО «Экрон-САХ» (вов.удостов. <....>);

- <....>, представитель ООО «Экрон-САХ» по доверенности (дов.№1/2013 от 01.06.2013 г.);

- <....>, представитель ООО «Экрон-САХ» по доверенности (дов.№2/2013 от 01.06.2013 г.);

от организатора торгов:

- <....>, заместитель главы администрации муниципального района город Нерехта и Нерехтский район Костромской области (дов.№222 от 11.07.2013 г.);

- <....>, начальник Отдела по управлению муниципальным имуществом администрации муниципального района город Нерехта и Нерехтский район Костромской области (распоряжение №129-к от 28.10.2013 г.);

- <....>, представитель Отдела по управлению муниципальным имуществом администрации муниципального района город Нерехта и Нерехтский район Костромской области по доверенности (дов.б/н от 08.07.2013 г.).

от участников торгов:

- <....>, генеральный директор ООО «Предприятие по утилизации твердых бытовых отходов» (паспорт <....>);

- <....>, представитель ООО «Предприятие по утилизации твердых бытовых отходов» по доверенности (дов.№6 от 17.06.2013 г.);

- <....>, представитель ООО «УК Гермес» по доверенности (дов.№4 от 09.07.2013 г.);

рассмотрев в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) дело №04-36/1146

по жалобе ООО «Экрон-САХ» на действия организатора торгов и конкурсной комиссии при организации и проведении открытого конкурса на право заключения договора аренды земельного участка, с кадастровым номером 44:13:102905:13, площадью 40016 кв.м., расположенного по адресу: Костромская область, Нерехтский район, урочище Каменка,

#### УСТАНОВИЛА:

В Костромское УФАС России поступила жалоба от ООО «Экрон-САХ» (далее – Заявитель) на действия организатора торгов и конкурсной комиссии при организации и проведении открытого конкурса на право заключения договора аренды земельного участка, с кадастровым номером 44:13:102905:13, площадью 40016 кв.м., расположенного по адресу: Костромская область, Нерехтский район, урочище Каменка, проведенного Отделом по управлению муниципальным имуществом администрации муниципального района город Нерехта и Нерехтский район 28.06.2013 г. в 09 час. 00 мин. (далее – Отдел по управлению муниципальным имуществом, Отдел).

Как следует из существа жалобы, Заявитель полагает, что действиями организатора торгов был нарушен установленный нормативными правовыми актами (Приказом ФАС России от 10.02.2010 г. №67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса» (далее – Приказ №67) и Постановлением Правительства РФ от 11.11.2002 г. №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» (далее – Постановление №808), порядок организации и проведения торгов, а комиссией не правильно дана оценка предложений участников, и, соответственно, подведены итоги.

Как указывает Заявитель, конкурсная документация не содержала коэффициенты критериев оценки предложений участников торгов, что исключало возможность адекватно оценить достоинства каждого из участников, по качеству выполняемых работ (как гарантии квалификации и надежности). Организатор необоснованно требовал заключения договора на внесение задатка, что являлось препятствием к участию в торгах. Протокол вскрытия конвертов, протокол оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе, не были опубликованы (размещены) в установленные для них сроки, что исключило надлежащее информирование участников о ходе процедуры торгов.

Недопустимые требования в части затребованных дополнительно документов, не полнота проработки документации конкурса, нарушение порядка размещения (опубликования) информации о проведении торгов, а так же изменение состава конкурсной комиссии на процедуре торгов, привели к ошибкам конкурсной комиссии при подведении итоговых результатов, и, как следствие, определения победителя торгов.

В свою очередь, Отдел по управлению муниципальным имуществом, с доводами жалобы ООО «Экрон-САХ», не согласился. Считает, что при организации и проведении торгов нарушений допущено не было, а организатор и комиссия

действовали в соответствии с установленными нормативными правовыми актами порядком организации и проведения торгов. Доводы жалобы отклонил по основаниям, изложенным в пояснениях и дополнениях, представленным в рамках дела.

ООО «Экрон-САХ» так же поддержало заявленную в жалобе позицию в полном объеме, представив дополнительные пояснения.

Рассмотрев жалобу, представленную по конкурсу документацию и иные документы и сведения, составленные в ходе организации и проведения торгов, заслушав пояснения сторон, Комиссия Управления установила следующее.

Отдел по управлению муниципальным имуществом провел открытый конкурс на право заключения договора аренды в отношении земельного участка.

Как следует из материалов дела, участок имеет определенное целевое назначение, но не относится к объектам имущественного комплекса, не является системой коммунальной инфраструктуры, и иным объектом коммунального хозяйства в понимании действующего законодательства Российской Федерации и содержания регистрационных документов.

Документов свидетельствующих об обратном Заявителем не представлено, из собранных материалов дела не следует и Комиссией Управления не установлено.

В соответствии с нормами действующего законодательства Российской Федерации, порядок организации и проведения торгов на право заключения договоров аренды земельных участков регламентирован статьей 38 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), а так же Правилами 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 №808 (далее - Правила организации и проведения торгов).

В соответствии с частью 2 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) указанный в части 1 настоящей статьи порядок заключения договоров, а, следовательно, и процедура его проведения, не распространяется на имущество, распоряжение которым осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Водным кодексом Российской Федерации, Лесным кодексом Российской Федерации, законодательством Российской Федерации о недрах, законодательством Российской Федерации о концессионных соглашениях.

В силу изложенного, доводы жалобы Заявителя со ссылками на нормы Приказа №67, как нормативного акта, определяющего порядок организации и проведения торгов на право заключения договоров предусмотренных частями 1 и 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Управления считает не применимыми к ситуации, в виду чего отклоняет, как не состоятельные.

В тоже время, в рамках рассмотрения жалобы относительно доводов, основанных на положениях Постановления №808, Комиссия Управления пришла к следующим выводам.

Согласно статьи 38 ЗК РФ предметом торгов (конкурсов, аукционов) может быть сформированный в соответствии с подпунктом 1 пункта 4 статьи 30 настоящего Кодекса земельный участок с установленными границами или право на заключение договора аренды такого земельного участка.

Пунктом 2 указанной статьи определено, что в качестве продавца земельного участка или права на заключение договора аренды такого земельного участка выступает исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 настоящего Кодекса. В качестве организатора торгов (конкурсов, аукционов) выступает собственник или

действующая на основании договора с ним специализированная организация (подпункт «б» пункта 2 Постановления №808).

Согласно пункта 3 статьи 38 ЗК РФ собственник земельного участка определяет форму проведения торгов (конкурсов, аукционов), начальную цену предмета торгов (конкурсов, аукционов) и сумму задатка.

Согласно пункта 2 Правил организации и проведения торгов, торги проводятся в форме конкурса в случае необходимости установления собственником земельного участка условий (обязанностей) по использованию земельного участка.

Таким образом, законом принятие решений об определении порядка и условий проведения конкурсов или аукционов на право заключения договора аренды земельного участка отнесено к компетенции вышеупомянутых органов власти, лиц их представляющих (собственников имущества).

Имея намерения сдать в аренду вышеуказанный земельный участок Отделом по управлению муниципальным имуществом на основании указанных положений и в соответствии с распоряжением Главы администрации муниципального района город Нерехта и Нерехтский район №151-р от 21 мая 2013 г., 28.06.2013 г. в 9.00 был проведен открытый конкурс на право заключения договора аренды земельного участка, с кадастровым номером 44:13:102905:13, площадью 40016 кв.м., расположенного по адресу: Костромская область, Нерехтский район, урочище Каменка, сроком на 10 лет, с целевым назначением и разрешенным использованием участка в качестве полигона твердых бытовых отходов.

Во исполнение возложенных на Отдел функций организатора торгов (открытого конкурса) и в соответствии с пунктами 5, 8 Правил организации и проведения торгов, им, 23.05.2013 г. на официальном сайте Российской Федерации было размещено извещение, оно же, 28.05.2013 г. размещено на официальном сайте администрации ([www.nerehta.org](http://www.nerehta.org)) и опубликовано в газете «Нерехтская правда» (№65 (15121)).

Ввиду особенностей (целевого назначения) выставленного на торги земельного участка, форма проведения процедуры торгов была определена как открытый конкурс.

Согласно подпункта «в» пункта 24 Правил организации и проведения торгов победителем конкурса признается участник торгов, предложивший наибольшую цену или наибольший размер арендной платы при условии выполнения таким победителем условий конкурса.

Данные положения Правил организации и проведения торгов не предусматривают применение организатором торгов какой-либо методики, с использованием коэффициентов критериев, при оценке предложений участников торгов. Указанная норма предлагает оценивать участников (заявки) по цене предложений, и не содержит требований к комиссии производить оценку по каким-либо иным параметрам (в т.ч. предложениям лучших условий исполнения договора).

Как установлено Комиссией Управления и следует из материалов дела, порядок проведения торгов (конкурса) был осуществлен в соответствии с процедурой определенной Правилами организации и проведения торгов, в связи с чем, Комиссия Управления отклоняет доводы жалобы, в той ее части, что участники (заявки) не были надлежащим образом оценены.

Пункт 8 Правил организации и проведения торгов устанавливающий требования к содержанию извещения, определяет, что оно должно включать условия конкурса (подпункт «з»), порядок определения участников торгов (подпункт «и»), порядок определения победителей торгов (подпункт «к»).

При этом каких-либо требований применительно к устанавливаемым извещением (организатором) условиям конкурса, в том числе, необходимости определения

применяемых коэффициентов критериев оценки участников (заявок), нормативно не установлено и в Правилах организации и проведения торгов, не закреплено. Как следует из положений Правил организации и проведения торгов, определение условий торгов (конкурса), остается за организатором торгов, на его усмотрение, из учета своих потребностей.

Согласно размещенного Отделом по управлению муниципальным имуществом извещения, условия конкурса были определены как: 1.) использование земельного участка в соответствии с его целевым назначением, 2.) разработка программы использования земельного участка (технологический регламент) для эксплуатации земельного участка для конечного размещения отходов 4-5 класса опасности в 2-х месячный срок, 3.) выполнение условий, предусмотренных проектом договора аренды земельного участка, опубликованного в извещении о проведении конкурса.

Комиссия Управления пришла к выводу, что поставив такие условия конкурса перед участникам торгов, организатор конкурса определил те критерии, соблюдение которых, участниками, в его понимании было наиболее важным, востребованным и необходимым.

Принимая во внимание свободу определения условий торгов, установленных Правилами организации и проведения торгов, Комиссия Управления считает, что указанного перечня организатору было достаточно.

Комиссия Управления полагает, что нельзя утверждать, что организатором торгов не было установлено условий отбора (критериев оценки) участников (заявок), а применяемые условия конкурса, не могут быть таковыми.

С учетом изложенного, Комиссия Управления отклоняет довод жалобы Заявителя в части отсутствия в документации установленных организатором условия отбора/методики оценки (коэффициентов критериев оценки предложений участников торгов).

В соответствии с подпунктом «в» пункта 2 Постановления №808 орган местного самоуправления или исполнительный орган государственной власти, уполномоченные на предоставление соответствующих земельных участков, на этапе организации торгов должны определить размер задатка. Задаток для участия в торгах определяется в размере не менее 20 процентов начальной цены земельного участка или начального размера арендной платы (пункт 6 Правил организации и проведения торгов).

Согласно пункт 13 Правил организации и проведения торгов, для участия в торгах претендент вносит задаток на указанный в извещении о проведении торгов счет (счета) организатора торгов.

Пунктом 10 Правил организации и проведения торгов определено, что для участия в торгах претендент представляет организатору торгов (лично или через своего представителя) в установленный в извещении о проведении торгов срок 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.

Учитывая тот факт, что уплата задатка является обязательным требованием, а организатор торгов в соответствии с правилами не ограничен в определении перечня документов, то он вправе определить необходимость заключения договора задатка.

С учетом этого Комиссия Управления полагает требования организатора торгов в

части необходимости заключения договор о задатке правомерным, а довод жалобы Заявителя в этой связи, несостоятельным.

При этом иные доводы жалобы, в части неизвестности Заявителю методики расчета начальной арендной платы, определяемой в соответствии с подпунктом «в» пункта 2 Постановления №808 на основании отчета независимого оценщика, Комиссия Управления так же считает не состоятельными, как не влияющие на характер процедуры проведенных торгов и не исключающие возможность Заявителя, принять в них участие.

В рамках рассмотрения жалобы Комиссией Управления не установлено предъявления к Заявителю требований, как исключающих возможность участия в торгах, так и ставящих его в неравное положение по сравнению с другими участниками конкурса, что нарушало бы его права как участника торгов.

Требований к Заявителю, в части получения с него организатором прямо не указанных в перечне извещения документов, необходимых для участия в конкурсе, Комиссией Управления не установлено.

Требования, предъявляемые организатором торгов (Отделом по управлению муниципальным имуществом) к участникам процедуры были равными для всех. Как итог, все заявившиеся на конкурс претенденты были допущены до участия в нем.

Так как в рамках рассмотрения жалобы Комиссией Управления не установлено наличия обстоятельств указывающих на нарушенные права и законные интересы Заявителя, как участника конкурса, то с учетом изложенного, Комиссия Управления считает жалобу в части заявленных требований, необоснованной.

В связи с тем, что Комиссия Управления находит действия Отдела по управлению муниципальным имуществом (конкурсной комиссии) не нарушающими права Заявителя, ввиду не подтверждения заявленных в жалобе доводов, Комиссия Управления оценив все представленные доказательства и доводы сторон в их совокупности, с учетом фактических обстоятельств дела, руководствуясь нормами части 20 статьи 18.1, статьи 23 и части 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

Признать жалобу ООО «Экрон-САХ», на действия организатора торгов и конкурсной комиссии при организации и проведении открытого конкурса на право заключения договора аренды земельного участка, с кадастровым номером 44:13:102905:13, площадью 40016 кв.м., расположенного по адресу: Костромская область, Нерехтский район, урочище Каменка, проведенного Отделом по управлению муниципальным имуществом администрации муниципального района город Нерехта и Нерехтский район 28.06.2013 г. в 09 час. 00 мин., необоснованной.

Председатель Комиссии \_\_\_\_\_ О.В. Ревельцев

Члены Комиссии: \_\_\_\_\_ Т.М. Магомеднабиев

\_\_\_\_\_ И.В. Дунаев

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об

административных правонарушениях установлена административная ответственность.

- [reshenie\\_po\\_zhal. ooo ekron-sah 04-36 1146.doc](#)