

РЕШЕНИЕ

по жалобе № 66-18.1/13

«27» ноября 2013 года г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Комиссия Челябинского УФАС России по рассмотрению жалобы на нарушение процедуры проведения торгов (далее - Комиссия), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135 - ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), в составе:

Председателя Комиссии:	Галичиной Л.Н.	-	заместителя руководителя Челябинского УФАС России - начальника отдела контроля за рекламой и недобросовестной конкуренцией Челябинского УФАС России;
Членов Комиссии:	Соболевской Т.М.	-	начальника отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России;
	Подивиловой Ю.В.	-	ведущего специалиста-эксперта отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России;

рассмотрев жалобу ООО «УралТранс-Бис» (далее – Заявитель, общество) на неправомерные действия Комитета по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска (далее – Комитет),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее – Челябинское УФАС России) поступила жалоба ООО «УралТранс-Бис» на неправомерные действия Комитета, выразившиеся в нарушении порядка организации и проведения аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для размещения временного нестационарного объекта по адресу:

- г. Челябинск, Калининский район, на пересечении ул. Салавата Юлаева и ул. 250-летия Челябинска, кадастровый номер <...> :36:0601001:5472 (лот № 3);

- г. Челябинск, Калининский район, на пересечении ул. Салавата Юлаева и ул. 250-летия Челябинска, кадастровый номер <...> :36:0601004:5225 (лот № 6) (далее - Аукцион, торги).

В качестве доводов Заявитель указал следующее.

В газете «Деловой Челябинск» от 21.08.2012 опубликована информация о поступлении заявок на размещение временных нестационарных объектов на пересечении ул. Салавата Юлаева и ул. 250-летия Челябинска. Письмом № 56 от 31.08.2012 ООО «Хлебница» отозвало заявление о предоставлении обществу в аренду земельного участка на пересечении ул. Салавата Юлаева и ул. 250-летия Челябинска. Вместе с тем Главным управлением архитектуры и градостроительства ООО «УралТранс-Бис» отказано в выполнении кадастровых работ в отношении указанных земельных участков и Комитетом 08.11.2013 размещено информационное сообщение о проведении Аукциона.

По мнению Заявителя, в действиях Комитета при определении начальной цены предмета торгов неправомерно определена ее стоимость в размере 311 700 (триста одиннадцать тысяч семьсот) рублей 00 копеек в отношении земельного участка площадью 78 кв.м., кадастровый номер <...> :36:0601004:5225 и 327 290 (триста двадцать семь тысяч девяносто) рублей 00 копеек - земельного участка площадью 82 кв.м., кадастровый номер <...> :36:0601001:5472.

В жалобе содержится требование об отмене торгов в отношении указанных земельных участков.

Комитетом представлены следующие письменные возражения и пояснения по доводам жалобы (вх. № 2123 от 26.11.2013).

В адрес Администрации города Челябинска поступили заявления ООО «Аверс» от 19.10.2011 № 26, ООО «Дельта» от 28.03.2012 № 47, ООО «Хлебница» от 16.07.2012, ООО «УралТранс-Бис» от 25.06.2012 о предоставлении земельных участков для размещения (установки) на пересечении улиц Салавата Юлаева и 250-летия Челябинска.

Комитетом в газете «Челябинск за неделю» от 21.08.2012 (506) опубликована информация о поступлении заявок на размещение временных нестационарных объектов на указанных земельных участках.

В связи с поступлением нескольких заявлений о предоставлении земельных участков для размещения временных нестационарных объектов Комитетом в адрес Главного управления архитектуры и градостроительства направлено обращение об инициировании организации работы по формированию земельных участков для размещения торгово-остановочных комплексов с целью последующей организации торгов на право заключения договора аренды.

На основании предоставленных Главным управлением архитектуры и градостроительства Администрации города Челябинска исходных данных от 08.10.2013 для проведения торгов на право заключения договоров аренды земельных участков с кадастровыми номерами 74:36:0601001:5472, 74:36:0601004:5225, Комитетом опубликовано информационное сообщение о проведении Аукциона.

Информационное сообщение по лотам № 3, № 6 опубликованы на официальном сайте торгов – www.torgi.gov.ru и на официальном сайте Администрации города Челябинска - www.cheladmin.ru. В указанное извещение о проведении торгов 22 и

26 ноября 2013 года внесены изменения и дополнительные сведения.

В соответствии с подпунктом «б» пункта 4 Правил, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации № 808 от 11.11.2002, орган, объявляющий торги, является организатором торгов. В информационном сообщении о проведении Аукциона указано, что о проведении торгов объявлено Комитетом, то есть он является организатором торгов.

Предусмотренные пунктом 23 Порядка оформления документов для предоставления земельных участков для размещения (установки) и эксплуатации временных нестационарных объектов на территории города Челябинска, утвержденного решением Челябинской городской Думы от 25.06.2013 № 43/25, документы, в том числе типовые эскизные проекты временных нестационарных объектов входят в состав документации о торгах, с которыми можно ознакомиться в Комитете, что указано в информационном сообщении.

Согласно пункту 1 Решения Челябинской городской Думы от 24.06.2008 №32/7 «Об арендной плате за землю на территории города Челябинска» на территории города Челябинска начисление арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, а также находящиеся в муниципальной собственности, за исключением земельных участков, право аренды на которые приобретено на торгах, осуществляется в порядке, установленном Законом Челябинской области от 24 апреля 2008 г. N 257-ЗО «О порядке определения размера арендной платы, а также порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена».

В силу подпункта «в» пункта 2 Постановления Правительства РФ от 11.11.2002 № 808 организатор торгов определяет начальный размер арендной платы на основании отчета независимого оценщика, составленного в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности.

Размер арендной платы по лотам № 3, № 6 в информационном сообщении о проведении торгов установлен на основании отчетов об оценке рыночной стоимости от 01.11.2013 № 13/3128-4, № 13/3128-3.

Заявки на участие в торгах по лотам № 3, № 6 не поступали.

Также при рассмотрении жалобы представители Комитета пояснили, что в исходных данных отсутствует обязательная информация о технических условиях подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, поскольку указанная информация в соответствии со статьей 30 ЗК РФ установлена для земельных участков, предназначенных для строительства, и не предусмотрена для земельных участков, не связанных со строительством.

Таким образом, в связи с наличием нескольких заявок Комитетом правомерно объявлены торги на право заключения договора аренды земельного участка и начальная цена определена на основании отчетов об оценке.

По мнению Комитета в действиях организатора Аукциона нарушение порядка организации и проведения аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка отсутствует.

Изучив представленные материалы дела, Комиссия Челябинского УФАС России пришла к следующим выводам.

Порядок проведения торгов на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности регулируется:

- Правилами организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной собственности или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации № 808 от 11.11.2002 (далее – Правила),
- Порядком оформления документов для предоставления земельных участков для размещения (установки) и эксплуатации временных нестационарных объектов на территории города Челябинска, утвержденным решением Челябинской городской Думы от 25.06.2013 № 43/25 (далее – Порядок).

Комитетом в материалы дела представлены поступившие в адрес Администрации города Челябинска заявления ООО «Хлебница», ООО «Дельта», ООО «Аверс», ООО «УралТранс-Бис» о предоставлении земельных участков для размещения временных нестационарных объектов на пересечении ул. Салавата Юлаева и ул. 250-летия Челябинска, опубликованная в газете «Деловой Челябинск» от 21.08.2013 информация о поступлении заявок на размещение временных нестационарных объектов, а также исходные данные от 08.10.2013 для проведения торгов на право заключения договоров аренды земельных участков с кадастровыми номерами 74:36:0601001:5472, 74:36:0601004:5225.

Заявителем к жалобе приложено письмо ООО «Хлебница» от 31.08.2013 в адрес Администрации, согласно которому общество отозвало заявление о предоставлении в аренду земельного участка на пересечении ул. Салавата Юлаева и ул. 250-летия Челябинска. Вместе с тем, в адрес Администрации города Челябинска поступили заявления ООО «Дельта», ООО «Аверс», ООО «УралТранс-Бис» о предоставлении земельных участков для размещения временных нестационарных объектов на пересечении ул. Салавата Юлаева и ул. 250-летия Челябинска, в связи с чем у Комитета отсутствовали правовые основания предоставления указанных земельных участков без проведения торгов.

Комитетом 07.11.2013 на официальном сайте торгов размещено извещение №071113/0123135/01, 08.11.2013 на официальном сайте Администрации города Челябинска размещено информационное сообщение о проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, в том числе по лотам № 3, лот № 6 (распоряжение Первого заместителя Главы Администрации города Челябинска от 30.10.2013 № 6596-к, № 6595-к).

Согласно реестру изменений в извещение № 071113/0123135/01, размещенное на официальном сайте торгов, организатором торгов внесены изменения от 22.11.2013, 26.11.2013 в части указания порядка приема заявок на участие в аукционе и определения участников торгов, даты, времени и порядка осмотра земельного участка на местности, срока заключения договора аренды земельного участка.

В материалы дела Комитетом представлены утвержденные 08.10.2013 Главным

управлением архитектуры и градостроительства Администрации города Челябинска исходные данные на земельные участки с кадастровыми номерами 74:36:0601001:5472, 74:36:0601004:5225, которые содержат, в том числе типовой эскизный проект временного нестационарного объекта (торгово-остановочного комплекса – ТОК).

Подпунктом «в» пункта 5 Правил установлено, что орган местного самоуправления или исполнительный орган государственной власти, уполномоченные на предоставление соответствующих земельных участков определяют на основании отчета независимого оценщика, составленного в соответствии с [ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ](#) Российской Федерации об оценочной деятельности, начальную цену земельного участка или начальный размер арендной платы, величину их повышения («шаг аукциона») при проведении торгов в форме аукциона, открытого по форме подачи предложений о цене или размере арендной платы, а также размер задатка и средства массовой информации, в которых подлежит опубликованию извещение о проведении торгов.

В соответствии с отчетами от 01.11.2013 № 13/3128-4, № 13/3128-3 рыночная стоимость арендной платы земельного участка площадью 78 кв.м., кадастровый номер <...> :36:0601004:5225, за период 4 года 11 месяцев составляет 311 700 (триста одиннадцать тысяч семьсот) рублей 00 копеек, земельного участка площадью 82 кв.м., кадастровый номер <...> :36:0601001:5472, за период 4 года 11 месяцев – 327 290 (триста двадцать семь тысяч девяносто) рублей 00 копеек.

Согласно выписке из журнала приема заявок на участие в Аукционе зарегистрирована одна заявка на участие в торгах по лоту № 7 - ООО ТК «Стрела», которое 26.11.2013 письменно уведомлено о внесении изменений в информационное сообщение о проведении торгов.

Таким образом, Комитетом начальная цена предмета торгов в виде стоимости размера арендной платы определена в соответствии с пунктом «в» пункта 5 Правил.

Довод Комитета об отсутствии в документации о торгах информации о технических условиях подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения принят Комиссией.

На основании изложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «УралТранс-Бис» необоснованной.
2. Предписание в порядке части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции не выдавать.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех

месяцев со дня его принятия.

Председатель Комиссии

Л.Н. Галичина

Члены Комиссии:

Т.М. Соболевская

Ю.В. Подивилова