

РЕШЕНИЕ

по результатам рассмотрения жалобы № 10/18.1/16-AM о нарушении порядка организации и проведения обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов.

11 марта 2016 года

г. Псков

Комиссия по рассмотрению жалоб на нарушение порядка организации и проведения торгов, обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации, в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 27.06.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) Управления Федеральной антимонопольной службы по Псковской области (далее - Комиссия) в составе:

Заместителя председателя Комиссии – и.о. заместителя руководителя – начальника отдела товарных рынков и естественных монополий Псковского УФАС России «_____»,

Членов комиссии:

- начальника отдела контроля органов власти, закупок и рекламы Псковского УФАС России «_____»;

- ведущего специалиста - эксперта отдела товарных рынков и естественных монополий Псковского УФАС России «_____»

в присутствии представителя заявителя: «_____» (паспорт _____);

в присутствии представителей ответчика: «_____» (доверенность от 03.03.2016 № 1123); «_____» (распоряжение от 13.01.2016 № 1-лр).

рассмотрев жалобу на действия Организатора торгов – Комитета по управлению муниципальным имуществом города Великие Луки при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, местоположением: Псковская область, г. Великие Луки, пересечение пр. Ленина – пл. Калинина, с кадастровым номером 60:25:0031801:2, площадью 7082 кв. м., извещение о проведении торгов № 110216/10933170/01.

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Псковской области (далее - Псковское УФАС России) поступила жалоба «_____» (далее - Жалоба) (вх. № 134з от 25.02.2016 года) на действия Комитета по управлению муниципальным имуществом города Великие Луки при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, местоположением: Псковская область, г. Великие Луки, пересечение пр. Ленина – пл. Калинина, с кадастровым номером 60:25:0031801:2, площадью 7082 кв. м., извещение о проведении торгов № 110216/10933170/01.

Жалоба подана в срок, установленный частью 5 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, подготовлена в соответствии с требованиями части 6 статьи 18.1 данного Закона.

Информация о поступлении Жалобы на действия Организатора торгов размещена на официальном сайте Псковского УФАС России <http://pskov.fas.gov.ru> 29.02.2016г. В связи с рассмотрением жалобы, Псковским УФАС России на основании части 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Организатору торгов было направлено уведомление о приостановлении торгов до рассмотрения Жалобы по существу

(Исх. № 689/БТ от 29.02.2016 года).

По мнению заявителя, Организатор торгов:

- нарушил нормы федерального законодательства, в части выставления на аукцион земельного участка, на котором находится постройка с КН 60:25:0031801:455 принадлежащая третьим лицам;

- нарушил порядок проведения аукциона, в части проведения торгов с превышением «шага аукциона».

Заявитель в своей Жалобе просит Псковское УФАС России:

- признать Жалобу обоснованной;

- признать действия Организатора торгов нарушающим нормы федерального законодательства;

- отметить результаты аукциона.

Организатор торгов представил письменные пояснения (материалы дела – письмо от 02.03.2016 № 1094), в которых указал, что:

- довод заявителя о том, что постройка с КН 60:25:0031801:455 не является самовольной, не соответствует действительности т.к. разрешительных документов на строительство и ввод спорного объекта в эксплуатацию у Организатора торгов и у заявителя не имеется, что подтверждается Великолукского городского суда от 03.04.2012 дело № 2-282/2012.

Жалобу Организатор торгов не признает и считает её не обоснованной.

По результатам рассмотрения жалобы и возражений на неё Комиссией Псковского УФАС России установлено:

В соответствии со ст. 15 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ), к вопросам городского округа относится владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной собственности городского округа.

Согласно п.1.1, раздела 1 Положения о комитете по управлению муниципальным имуществом г. Великие Луки, утвержденного Постановлением Администрации города Великие Луки от 22.11.2005 № 52 (в редакции от 25.02.2015 № 503) «Об утверждении Положения о комитете по управлению муниципальным имуществом г. Великие Луки в новой редакции» Комитет по управлению муниципальным имуществом г. Великие Луки обеспечивает проведение политики Администрации города Великие Луки в сфере приватизации, управления и распоряжения имуществом муниципального образования - города Великие Луки.

Исходя из сведений Кадастрового паспорта выданного филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Псковской области земельный участок расположенный: Псковская область, г. Великие Луки, пересечение пр. Ленина – пл. Калинина, с кадастровым номером 60:25:0031801:2, площадью 7082 кв. м. является собственностью муниципального образования город Великие Луки. (материалы дела).

В соответствии с ст.ст. 29, 38, 38.1, 38.2 Земельного Кодекса Российской Федерации и Постановлением Администрации города Великие Луки от 30.11.2011 № 2693 «О создании постоянно действующей комиссии по продаже земельных участков или права на заключение договора аренды земельных участков» была утверждена Комиссия под председательством Председателя комитета по управлению муниципальным имуществом г.Великие Луки.

Постановлением Администрации города Великие Луки от 09.02.2016 № 281 «О проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка» Комитету по управлению муниципальным имуществом

г. Великие Луки поручено организовать и провести аукцион на право заключения договора аренды земельного участка.

11 февраля 2016 года Организатором торгов на сайте torgi.gov.ru было опубликовано извещение о проведении аукциона № 110216/10933170/01 и размещена документация об аукционе, на право заключения договора аренды земельного участка, местоположением: Псковская область, г. Великие Луки, пересечение пр. Ленина – пл. Калинина, с кадастровым номером 60:25:0031801:2, площадью 7082 кв. м. с указанием вида разрешенного использования «Среднее и высшее профессиональное образование» (далее – земельный участок). В документации к аукциону Организатором торгов указано «назначение» - предпринимательство (строительство 3-х этажного многофункционального административно-торгового комплекса со встроенным паркингом). Факт указания не соответствующего действительности вида разрешенного использования Организатором торгов не отрицается (материалы дела – возражения на жалобу).

В соответствии с Документацией к аукциону, на право заключения договора аренды земельного участка, прием заявок осуществляется с 11 февраля 2016 по 11 марта 2016 года.

29 февраля 2016 года в связи с Уведомлением Псковского УФАС России от 29.02.2016 № 689/БТ, торги были приостановлены.

В соответствии с п.4 ч.21 ст.39.11 ЗК РФ Организатором торгов в извещении указывается следующая информация о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель, а также о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения), о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства).

В Документации к аукциону по Лоту № 1 указано, что в границах земельного участка находится самовольная постройка с КН 60:25:0031801:455 иной информации о постройке о том, кем она используется и на каком основании она возведена, Организатором торгов в извещении не указано.

Также Организатором торгов не указано, что кроме вышеуказанной постройки на земельном участке находятся объекты - стоянка автомобилей и автокомплекс (материалы дела – решение суда от 03.04.2012 № 2-282/2012, договора аренды от 04.08.1993 от 30.12.1999).

В ходе рассмотрения жалобы № 10/18.1/15 – АМ было установлено наличие на аукционном земельном участке постройки с КН 60:25:0031801:455 и объектов - стоянки автомобилей и автокомплекса.

Документами подтверждающими, право собственности или права использования земельного участника Заявителем либо иными лицами (за исключением Организатора торгов), а также документов подтверждающих право собственности на постройку с КН 60:25:0031801:455 ни Заявителем, ни Организатором аукциона не представлено. П.1 ст.25 и п.1 ст.26 ЗК РФ предусмотрено, что право на земельный участок возникают у граждан и юридических лиц по основаниям, установленным гражданским законодательством, федеральными законами и подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ними». Таким образом, размещение Организатором торгов информации о наличии объектов - стоянки автомобилей и автокомплекса создает преимущество потенциальному участнику аукциона, а именно «_____» при участии в аукционе, т.к. иным потенциальным участникам аукциона об указанных обстоятельствах может быть неизвестно.

Указанные факты, позволяют Комиссии Псковского УФАС России, сделать вывод о том, что аукцион может быть проведен только после устранения вышеуказанного нарушения земельного законодательства.

Учитывая изложенное, Комиссия Псковского УФАС России считает, что процедура проведения аукциона носит публичный характер, индивидуализация и характеристика объекта аренды должна быть осуществлена таким образом, чтобы любое заинтересованное лицо имело четкое представление о том, какое именно имущество выставлено на торги.

На основании изложенного следует, что в Извещении о проведении аукциона № 110216/10933170/01 отсутствует часть существенной информации о предмете аукциона (наличие объектов - стоянки автомобилей и автокомплекса), что в соответствии с ч. 1 ст. 17 Закона о защите конкуренции приводит или может привести к недопущению, ограничению, или устранению конкуренции.

Изучив в составе Документации к аукциону по Лоту № 1 проект договора аренды земельного участка, установлено следующее.

В соответствии с пунктом 3 ст. 607 ч.2 ГК РФ в договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

Из проекта договора аренды, приложенного в Документации к аукциону по Лоту № 1, не представляется возможным определить, находятся ли какие либо объекты – принадлежащие или не принадлежащие третьим лицам на аукционном земельном участке (наличие объектов - стоянки автомобилей и автокомплекса), хотя информация о наличии на земельном участке указанных объектов известна Организатору аукциона из решения суда от 03.04.2012 № 2-282/2012 и ранее заключенных договоров аренды от 04.08.1993 30.12.1999г.(материалы дела). Также на первой страницы договора аренды указано, что «назначение» - предпринимательство (строительство 3-х этажного многофункционального административно-торгового комплекса со встроенным паркингом), «площадь земельного участка» - 7082 кв.м., что фактически не соответствует действительности, т.к. имеются постройки.

Исходя из п.1.1 раздела 1 проекта Договора аренды земельный участок Арендодатель передает Арендатору для ведения предпринимательской

деятельности (строительство 3-х этажного многофункционального административно-торгового комплекса со встроенным паркингом) (ст. 2 ГК РФ). Разделом 3 Договора определяется размер арендной платы, исходя из площади земельного участка и сроки её оплаты, с момента государственной регистрации договора аренды. Данный пункт обязывает потенциального Арендатора вносить арендную плату за всю территорию земельного участка, в том числе и за территорию, которой по факту не сможет воспользоваться.

Разделом 4 Договора определены права и обязанности сторон, из которых следует, что Арендодатель имеет право получать от Арендатора сведения или иные материалы об использовании земельного участка. Указанные сведения потенциальный Арендатор предоставить не сможет, так как фактически не сможет воспользоваться своим правом пользования земельным участком, в виду наличия на участке построек, что противоречит требованиям ст. 309, ст.393, ст.606, ст. 611 ч.2 ГК РФ.

В соответствии со ст. 611 ч.2 ГК РФ Арендодатель обязан предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества. Имущество сдается в аренду вместе со всеми его принадлежностями и относящимися к нему документами (техническим паспортом, сертификатом качества и т.п.), если иное не предусмотрено договором. Если такие принадлежности и документы переданы не были, однако без них арендатор не может пользоваться имуществом в соответствии с его назначением, либо в значительной степени лишается того, на что был вправе рассчитывать при заключении договора, он может потребовать предоставления ему арендодателем таких принадлежностей и документов или расторжения договора, а также возмещения убытков.

По мнению Комиссии Псковского УФАС России, до момента исполнения собственником земельного участка своих полномочий установленных п.3, ч.1 ст. 4 Устава города Великие Луки, а именно, устранения допущенного нарушения земельного законодательства путем восстановления положения, существующего до нарушения права (освобождение земельного участка), Арендодатель не имеет возможности по результатам аукциона предоставить земельный участок победителю аукциона в исходном положении для использования по целевому назначению для осуществления предпринимательской деятельности – строительство 3-х этажного многофункционального административно-торгового комплекса со встроенным паркингом.

Неисполнение вышеуказанных обязанностей Арендодателя в соответствии с Разделом 6 Договора приведет к расторжению договора аренды в одностороннем порядке.

В соответствии с вышеизложенным, в действиях Организатора аукциона усматривается нарушение ст. 309, ст.393, ст.606, п. 3 ст. 607, ст. 611 ч.2 ГК РФ, что приводит или может привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции в нарушение ч. 1 ст.17 Закона о защите конкуренции.

Согласно пункту 7 статьи 4 Закона о защите конкуренции конкуренция - соперничество хозяйствующих субъектов, при котором самостоятельными действиями каждого из них исключается или ограничивается возможность каждого из них в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товаров на соответствующем товарном рынке. На основании пункта 4 данной статьи товарный рынок - сфера обращения товара, который не может быть заменен другим товаром, или взаимозаменяемых товаров, в границах которой (в том числе географических) исходя из экономической, технической или

иной возможности либо целесообразности приобретатель может приобрести товар, и такая возможность либо целесообразность отсутствует за ее пределами. Потенциальные участники исследуемого рынка, а также иные хозяйствующие субъекты в целях получения в аренду земельных участков, приобретают по установленной процедуре право на заключение договоров аренды в отношении земельных участков. Данное обстоятельство порождает наличие между этими субъектами конкурентных отношений.

Проведение торгов и участие в них хозяйствующих субъектов свидетельствует о наличии конкуренции, поскольку именно на торгах обеспечивается соперничество (конкуренция).

В тех случаях, когда требуется проведение торгов, подразумевающее состязательность хозяйствующих субъектов, не проведение их, за исключением случаев, допускаемых законом, не может не влиять на конкуренцию, поскольку лишь при публичном объявлении торгов в установленном порядке могут быть выявлены потенциальные желающие получить товары, работы, услуги, доступ к соответствующему товарному рынку либо права ведения деятельности на нем. Продуктовые границы, на которых субъекты, претендующие на земельный участок, являются конкурентами при прохождении процедуры торгов по приобретению права на заключение договоров аренды земельного участка, определены рынком услуг по сдаче в аренду (внаем) недвижимого имущества (код ОКПД – 70.20 «Общероссийского классификатора продукции по видам экономической деятельности «ОК 034-2007 (КПЕС 2002)»).

В целях рассмотрения дела № 10/18.1/16 – АМ, географические границы товарного рынка услуг по сдаче в аренду недвижимого имущества – земельных участков, определены границами муниципального образования «города Великие Луки» – г. Великие Луки, что обусловлено местоположением Арендодателя данного товара – КУМИ г. Великие Луки.

В состав хозяйствующих субъектов, действующих на товарном рынке по сдаче в аренду земельных участков, могут входить хозяйствующие субъекты (независимо от организационно-правовых форм, физические лица) при выполнении требований правовых актов, регламентирующих процедуру проведения торгов при предоставлении в аренду земельных участков.

Как указано в пункте 8 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.06.2008 № 30 «О некоторых вопросах, возникающих в связи с применением арбитражными судами антимонопольного законодательства», при рассмотрении дел о признании недействующими или недействительными актов названных органов, о признании незаконными их действий (бездействия) учитывается следующее: если акты, действия (бездействие) приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, а соответствующим органом не указана конкретная норма федерального закона, разрешившая данному органу принять оспариваемый акт, осуществить действия (бездействие), заявленные требования подлежат удовлетворению.

Изучив имеющиеся в деле материалы, заслушав пояснения лиц, участвующих в деле, и на основании вышеизложенного Комиссия Псковского УФАС России пришла к выводу о том, что при организации Комитетом по управлению муниципальным имуществом города Великие Луки проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, местоположением: Псковская область, г. Великие Луки, пересечение пр. Ленина – пл. Калинина, с кадастровым номером 60:25:0031801:2, площадью 7082 кв. м., извещение о проведении торгов №

110216/10933170/01 допущены следующие нарушения антимонопольного законодательства:

- в нарушение ст.39.11 ЗК РФ в извещении и Документации к аукциону по Лоту № 1 отсутствует часть существенной информации о предмете аукциона, которая влияет на принятие решения об участии в аукционе потенциальных участников;
- в нарушение требований ст. 309, ст.393, ст.606, ст. 611 ч.2 ГК РФ потенциальный Арендатор не сможет фактически воспользоваться своим правом пользования земельным участком по целевому назначению, в виду наличия на участке построек, включая автостоянку и автокомплекс;
- аукционный земельный участок с КН 60:25:0031801:2 не может быть выставлен на аукцион, в связи с наличием постройки с КН 60:25:0031801:455 и объектов стоянки автомобилей и автокомплекса и данный аукционный земельный участок не может использоваться по назначению, т.е. для осуществления предпринимательской деятельности – строительство 3-х этажного многофункционального административно-торгового комплекса со встроенным паркингом, т.к. на момент проведения аукциона не восстановлено положение земельного участка, существующее до нарушения права (освобождение земельного участка муниципальной собственности), что приводит к нарушению ч.1 ст.17 Закона о защите конкуренции.

Указанные нарушения законодательства Организатором торгов приводят или могут привести к недопущению, ограничению, или устранению конкуренции при проведении вышеуказанных торгов.

Комиссия Псковского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года «О защите конкуренции», руководствуясь статьей 15, 17, 18,1 Закона о защите конкуренции:

РЕШИЛА:

1. Жалобу признать обоснованной.
2. Признать в действиях Комитета по управлению муниципальным имуществом города Великие Луки нарушение части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившееся в организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, местоположением: Псковская область, г. Великие Луки, пересечение пр. Ленина – пл. Калинина, с кадастровым номером 60:25:0031801:2, площадью 7082 кв. м., извещение о проведении торгов № 110216/10933170/01 с нарушениями действующего законодательства.
3. Выдать на основании п. 3.1 ч.1 ст. 23 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Организатору торгов – Комитету по управлению муниципальным имуществом города Великие Луки обязательное для исполнения предписание о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции, а именно об аннулировании торгов – на право заключения договора аренды земельного участка, местоположением: Псковская область, г. Великие Луки, пересечение пр. Ленина – пл. Калинина, с кадастровым номером 60:25:0031801:2, площадью 7082 кв. м., извещение о проведении торгов № 110216/10933170/01.
4. Передать материалы дела № 10/18.1/16-АМ уполномоченному должностному лицу Псковского УФАС России для возбуждения дела об административном правонарушении в порядке, установленном законодательством РФ об административных правонарушениях.

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

Зам. председателя Комиссии

« _____ »

Члены Комиссии

« _____ »

« _____ »