

РЕШЕНИЕ

«14» ноября 2013 г.

г. Кемерово

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Кемеровской области по рассмотрению жалоб о нарушении процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия Кемеровского УФАС России) в составе:

Председатель
Комиссии: Кухарская Н.Е. – руководитель управления;
Лисина А.С. – начальник отдела судебной и правовой
работы;

Члены Комиссии: Полякова С.В. – начальник отдела контроля органов
власти;

Давыдова А.М. – начальник отдела ТЭК;
Юканкин Д.С. – ведущий специалист-эксперт отдела
контроля органов власти;

при участии:

1. <...> – представителя государственного предприятия Кемеровской области «Агентство по оформлению прав на земельные участки» по доверенности;
2. <...> – директора ЗАО «ВМ-ТРАСТ»;
3. <...>;
4. <...> – представителя <...> по доверенности;

рассмотрев в порядке, установленном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ № 135-ФЗ), жалобы ЗАО «ВМ-ТРАСТ», ООО «Развитие», <...> и материалы данных жалоб (№ 68/11-18.1-2013),

УСТАНОВИЛА:

05.11.2013 г., 11.11.2013 г., 13.11.2013 г. в адрес Кемеровского УФАС России поступили жалобы ЗАО «ВМ-ТРАСТ», <...>, ООО «Развитие» соответственно, на действия организатора торгов (государственного предприятия Кемеровской области «Агентство по оформлению прав на земельные участки») при проведении открытого аукциона по продаже земельного участка, расположенного по адресу: г. Кемерово, б-р Строителей, 46-1, с кадастровым номером 42:24:0201011:103, площадью 2 327 кв.м., для проектирования и строительства 3-этажного здания кафе, магазина розничной торговли смешанными товарами с офисными помещениями и автостоянкой, извещение о проведении которого было опубликовано в областной массовой газете «Кузбасс» 24.09.2013 г. (далее – Аукцион).

По мнению заявителей, организатором торгов нарушен порядок размещения информации о проведении торгов, а именно извещение о проведении аукциона не

соответствует требованиям подпунктов в), ж), н) пункта 8 Правил организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков, утверждённых Постановлением Правительства РФ от 11.11.2002 № 808 (далее – Правила проведения торгов), а также нарушены требования пунктов 14, 17 указанных Правил, что выразилось в неуведомлении ООО «Развитие» о результатах рассмотрения его заявки на участие в указанном аукционе.

Уведомлениями от 08.11.2013 № 11/9140, от 12.11.2013 № 11/9822, от 14.11.2013 № 11/9270 рассмотрение жалоб ЗАО «ВМ-ТРАСТ», ООО «Развитие», <...> было назначено на 14.11.2013 г. на 15 часов 00 минут. Данное уведомление было направлено факсимильной связью в адрес заявителей, комитета по управлению государственным имуществом Кемеровской области (далее – КУГИ КО), государственного предприятия Кемеровской области «Агентство по оформлению прав на земельные участки», а также по электронной почте в адрес заявителей и КУГИ КО.

13.11.2013 г. в адрес Кемеровского УФАС России поступили пояснения государственного предприятия Кемеровской области «Агентство по оформлению прав на земельные участки» (далее – ГП КО «АОПЗУ») с материалами, касающимися проведения Аукциона. Согласно указанным пояснениям данная организация нарушение не признаёт, считает, что торги были проведены в полном соответствии с требованиями законодательства РФ.

14.11.2013 г. в адрес Кемеровского УФАС России поступили пояснения комитета по управлению государственным имуществом Кемеровской области (КУГИ КО). Согласно указанным пояснениям вся информация и документы, касающиеся проведения Аукциона находятся у ГП КО «АОПЗУ», в связи с тем, что данная организация является организатором данных торгов.

14.11.2013 г. в адрес Кемеровского УФАС России поступило ходатайство ООО «Развитие» о рассмотрении жалобы в отсутствие его представителя.

Представители КУГИ КО на рассмотрение жалоб ЗАО «ВМ-ТРАСТ», ООО «Развитие», <...> не явились, ходатайств не направили.

Учитывая, что на рассмотрение указанных жалоб 14.11.2013 г. со стороны КУГИ КО в Кемеровское УФАС России были представлены письменные пояснения, а также со стороны ООО «Развитие» поступило ходатайство о рассмотрении жалобы в отсутствие представителя данной организации, Комиссия Кемеровского УФАС России посчитала возможным рассмотреть жалобы ЗАО «ВМ-ТРАСТ», ООО «Развитие», <...> в отсутствие представителей КУГИ КО, ООО «Развитие».

14.11.2013 г на рассмотрении жалоб ЗАО «ВМ-ТРАСТ», ООО «Развитие», <...> представитель ЗАО «ВМ-ТРАСТ», а также <...> полностью поддержали требования, указанные в жалобах.

Представитель ГП КО «АОПЗУ» поддержала доводы, изложенные в представленных пояснениях, а также указала, что в извещении о проведении Аукциона содержится информация о форме заявки на участие в торгах, а также проект договора купли-продажи земельного участка. Данная информация

представлена в виде отсылки для получения непосредственно данных форм по адресу: г. Кемерово, ул. Дарвина, 4 (кааб.111), а также в сети Интернет по адресу официального сайта ГП КО «АОПЗУ»: <http://gpko-agentstvo.ru> в разделе «Торги». Кроме того, представитель ГП КО «АОПЗУ» указала на наличие в извещении о проведении Аукциона номеров телефонов указанных специально для возникновения и разрешения, по мере возможности, вопросов связанных с проведением Аукциона.

Представитель ЗАО «ВМ-ТРАСТ» подтвердил наличие на сайте ГП КО «АОПЗУ» в сети Интернет по адресу: <http://gpko-agentstvo.ru> формы заявки на участие в торгах, а также проекта договора купли-продажи земельного участка.

Изучив имеющиеся материалы жалоб ЗАО «ВМ-ТРАСТ», ООО «Развитие», <...>, выслушав мнение представителей лиц участвующих в рассмотрении жалоб, Комиссия Кемеровского УФАС России установила следующее:

05.07.2013 г. КУГИ КО принято решение № 10-2/2583 «О проведении аукциона по продаже земельного участка, расположенного по адресу: г. Кемерово, б-р Строителей, д. 46-1, для проектирования и строительства 3-этажного здания кафе, магазина розничной торговли смешанными товарами с офисными помещениями и автостоянкой». В соответствии с указанным решением определено провести аукцион по продаже земельного участка, расположенного по адресу: г. Кемерово, б-р Строителей, 46-1, с кадастровым номером 42:24:0201011:103, площадью 2 327 кв.м., для проектирования и строительства 3-этажного здания кафе, магазина розничной торговли смешанными товарами с офисными помещениями и автостоянкой (далее – Земельный участок); установить начальный размер рыночной стоимости Земельного участка равным рыночной стоимости, определённой независимым оценщиком ООО «Хардвуд» в отчёте от 27.06.2013 г. № ОН/132-26-06-2013-11 в размере 4 500 000 рублей; установить задаток для участия в аукционе в размере 80 % от начальной цены, шаг аукциона в размере 5 % от начальной цены Земельного участка; отделу предоставления земельных участков в г. Кемерово юридическим лицам в срок не позднее 5-ти рабочих дней со дня подписания протокола о результатах торгов заключить договор купли-продажи земельного участка.

11.01.2012 г. между КУГИ КО и ГП КО «АОПЗУ» заключен договор № 01-01-А/12 на организацию и проведение аукционов по продаже права на заключение договоров купли-продажи и аренды земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена в городе Кемерово.

Приказом ГП КО «АОПЗУ» № 129 от 10.10.2012 утверждён состав аукционной комиссии по проведению торгов по продаже земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена в городе Кемерово.

Пунктом 1.6. Порядка распоряжения земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, на территории административного центра Кемеровской области – города Кемерово, утверждённого Постановлением Коллегии Администрации Кемеровской области от 16.12.2009 № 496, установлено, что информационные сообщения, предусмотренные данным Порядком, размещаются в газете «Кузбасс».

На странице № 3 номера 173 (25866) от 24.09.2013 г. областной газеты «Кузбасс»

опубликовано извещение о проведении открытого аукциона по продаже, а также по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков.

Согласно указанному извещению предметом лота № 12 данных торгов была продажа Земельного участка, организатор аукциона – ГП КО «АОПЗУ»;

прием документов для участия в аукционе, ознакомление претендентов с формой заявки, иной информацией о земельном участке, условиями договора о задатке, аренды, купли-продажи, а также техническими условиями подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и платой за подключение осуществляются по адресу проведения аукциона: г. Кемерово, ул. Дарвина, 4 (каб.111), с даты опубликования информационного сообщения по рабочим дням и часам с 09 часов до 15 часов (обед с 12.30 до 13.30) до 01.10.2013г. (согласно изменениям в информационное сообщение о проведении данных торгов, опубликованным на странице № 3 в номера 176 (25869) от 27.09.2013 г. областной газеты «Кузбасс», указанная дата была изменена на 01.11.2013 г.);

дата определения участников аукционов 01.11.2013 г. в 15 часов.

дата и время проведения аукциона 08.11.2013 г. в 11 часов 00 минут;

начальный размер стоимости – 4 500 000 рублей;

сумма задатка – 3 600 000 рублей, задаток должен поступить на счёт ГП КО «АОПЗУ» не позднее 31.10.2013 г.;

протокол о результатах аукциона подписывается в двух экземплярах в день проведения аукциона и является документом, удостоверяющим право победителя на заключение договора купли-продажи земельного участка с КУГИ КО, в том числе, по лоту № 12 в течение 5 дней с даты подписания протокола и возмещения расходов ГП КО «АОПЗУ» по формированию земельного участка и проведению его оценки (НДС не предусмотрен): 25 050 руб. (лот №12), по проведению и организации аукциона в размере, два процента от итоговой величины арендной платы, сложившейся по результатам аукциона, но не менее чем 45000 руб.

На участие в аукционе по продаже Земельного участка было подано восемь заявок от следующих лиц:

1. ООО «Инвестиции и недвижимость»;
2. <...>;
3. ООО «Русская Инвестиционная Компания»;
4. <...>;
5. ООО производственно-коммерческая фирма «Мария-Ра»;
6. ООО «Развитие»;
7. ООО «КузбассКапиталИнвест»;
8. <...>

Согласно протоколу № 30 заседания аукционной комиссии по рассмотрению заявок на участие в открытом аукционе от 01.11.2013 г. все указанные лица были допущены к участию в аукционе.

В соответствии с протоколом № 115 об итогах аукциона по продаже земельного участка от 08.11.2013 г. непосредственно в торгах приняли участие пять участников аукциона: ООО «Инвестиции и недвижимость»; <...>; ООО «КузбассКапиталИнвест»; ООО производственно-коммерческая фирма «Мария-Ра»; <...> Победителем аукциона был признан <...> с ценой предложения 4 500 000 рублей.

Учитывая вышеизложенное, Комиссия Кемеровского УФАС России, приходит к следующим выводам:

Необоснованными являются доводы ООО «Развитие» о нарушении ГП КО «АОПЗУ» требований подпункта в) пункта 8, пунктов 14, 17 Правил организации и проведения торгов, в связи со следующим:

Согласно подпункту в) Правил организации и проведения торгов извещение о проведении торгов должно содержать сведения о предмете торгов, включая сведения о местоположении (адресе), площади, границах, обременениях, кадастровом номере, целевом назначении и разрешенном использовании земельного участка, а также иные позволяющие индивидуализировать земельный участок данные.

Комиссией Кемеровского УФАС России установлено, что в извещении о проведении аукциона по продаже Земельного участка указаны сведения, позволяющие индивидуализировать земельный участок, выставленный на продажу, а именно: целевое назначение и разрешенное использование земельного участка – для проектирования и строительства 3-этажного здания кафе, магазина розничной торговли смешанными товарами с офисными помещениями и автостоянкой; кадастровый номер земельного участка – 42:24:0201011:103; площадь земельного участка – 2 327 кв.м.; адрес земельного участка – г. Кемерово, б-р Строителей, 46-1.

Согласно пунктам 14, 17 Правил организации и проведения торгов в день определения участников торгов, установленный в извещении о проведении торгов, организатор торгов рассматривает заявки и документы претендентов, устанавливает факт поступления от претендентов задатков на основании выписки (выписок) с соответствующего счета (счетов). По результатам рассмотрения документов организатор торгов принимает решение о признании претендентов участниками торгов или об отказе в допуске претендентов к участию в торгах, которое оформляется протоколом. В протоколе приводится перечень принятых заявок с указанием имен (наименований) претендентов, перечень отозванных заявок, имена (наименования) претендентов, признанных участниками торгов, а также имена (наименования) претендентов, которым было отказано в допуске к участию в торгах, с указанием оснований отказа.

Претенденты, признанные участниками торгов, и претенденты, не допущенные к участию в торгах, уведомляются о принятом решении не позднее следующего рабочего дня с даты оформления данного решения протоколом путем вручения им под расписку соответствующего уведомления либо направления такого уведомления по почте заказным письмом.

Комиссией Кемеровского УФАС России установлено, что уведомления о признании претендентов участниками аукциона по продаже Земельного участка были вручены представителям участников, непосредственно участникам, а также высланы в адрес участников, в том числе в адрес ООО «Развитие», заказными письмами с уведомлением.

Доводы ЗАО «ВМ-ТРАСТ», <...> о нарушении ГП КО «АОПЗУ» подпунктов ж), н) пункта 8 Правил организации и проведения торгов являются обоснованными в связи со следующим:

Пунктом 4 статьи 38 Земельного кодекса РФ установлено, что порядок организации и проведения торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков определяется уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и настоящим Кодексом.

Пунктом 1 постановления Правительства РФ от 11.11.2002 № 808 утверждены Правила организации и проведения торгов.

Согласно подпунктам ж), н) пункта 8 Правил организации и проведения торгов извещение о проведении торгов должно содержать следующие сведения:

ж) форма 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;

н) проект договора купли-продажи или аренды земельного участка.

Комиссией Кемеровского УФАС России установлено, что извещение о проведении аукциона по продаже Земельного участка, опубликованное в областной массовой газете «Кузбасс» 24.09.2013 г., не содержит формы заявки об участии в торгах, а также проекта договора купли-продажи Земельного участка.

Таким образом, ГП КО «АОПЗУ» при опубликовании извещения о проведении торгов по продаже Земельного участка были нарушены требования подпунктов ж), н) пункта 8 Правил организации и проведения торгов, в связи с чем потенциальным претендентам на участие в аукционе по продаже Земельного участка, в том числе заявителям – ЗАО «ВМ-ТРАСТ», <...> были необоснованно созданы препятствия возможности участия в торгах вследствие неполучения полной информации по проведению данного аукциона.

Однако, несмотря на отсутствие непосредственно в извещении о проведении торгов по продаже Земельного участка, опубликованном в областной массовой газете «Кузбасс» 24.09.2013 г., информации, указанной в подпунктах ж), н) пункта 8 Правил организации и проведения торгов, данное извещение содержало ссылку на официальный сайт ГП КО «АОПЗУ» в сети Интернет по адресу: <http://grko-agentstvo.ru>, где данная информация содержится в неограниченном доступе, что подтвердил представитель ЗАО «ВМ-ТРАСТ».

Учитывая вышеизложенное, Комиссией Кемеровского УФАС России принято решение предписание об устранении выявленных нарушений не выдавать.

Оценивая вышеизложенное, руководствуясь статьей 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Кемеровского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Развитие» необоснованной.
2. Признать жалобы ЗАО «ВМ-ТРАСТ», <...> обоснованными.
3. Признать государственное предприятие Кемеровской области «Агентство по оформлению прав на земельные участки» нарушившим требования подпунктов ж), н) пункта 8 Правил организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков, утверждённых Постановлением Правительства РФ от 11.11.2002 № 808.

Председатель комиссии:

Н.Е. Кухарская

Члены Комиссии:

А.С. Лисина

Ю.А. Полякова

А.М. Давыдова

Д.С. Юканкин

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