

РЕШЕНИЕ

по жалобе ООО «Энергия

Плюс»

Санкт-Петербург

Резолютивная часть решения оглашена: 13.03.2017

Решение изготовлено в полном объеме: 16.03.2017

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области по рассмотрению жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, на основании Приказа от 06.03.2017 № 80, в составе: <ФИО, должность>

в присутствии представителей: заявителя ООО «Энергия Плюс» <ФИО>, организатора торгов Комитета по управлению муниципальным имуществом и градостроительству администрации муниципального образования «Выборгский район» Ленинградской области <ФИО>,

рассмотрев, в соответствии с частью 17 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», жалобу Общества с ограниченной ответственностью «Энергия Плюс» (Металлистов пр-кт, д. 88, лит. А, пом. 3Н, Санкт-Петербург, 195221) на действия Организатора торгов - Комитета по управлению муниципальным имуществом и градостроительству администрации муниципального образования «Выборгский район» Ленинградской области (ул. Ушакова, д.1, г. Выборг, Выборгский район, Ленинградская область, 188800),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области поступила жалоба Общества с ограниченной ответственностью «Энергия Плюс» (далее – Заявитель, ООО «Энергия Плюс») (вх. № 1601 от 01.03.2017) на действия Комитета по управлению муниципальным имуществом и градостроительству администрации муниципального образования «Выборгский район» Ленинградской области (далее также – Организатор торгов) при проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка (далее – аукцион) (извещение от 01.02.2017 № 010217/0138258/02).

В жалобе Заявителя указано, что при подготовке проведения аукциона Организатором торгов были нарушены положения действующего законодательства, а именно Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ):

1. В соответствии с п.14 ст. 39.11 ЗК РФ начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка устанавливается по выбору уполномоченного органа в размере ежегодной арендной платы, определенной по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», или в размере не менее полутора процентов кадастровой стоимости такого земельного участка. Заявитель указывает, что информация об основаниях установления начальной цены предмета аукциона отсутствует в извещении.
2. В нарушение ч.2 п.21 ст.39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона не содержит сведения о реквизитах решения о проведении аукциона.
3. В нарушение ч.4 п.21 ст.39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона и аукционная документация не содержат сведения «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 дачу опубликованного извещения».
4. Ссылаясь на п. 1.1 аукционной документации, заявитель утверждает, что при подготовке и проведении аукциона Организатор торгов руководствовался недействующими нормами законодательства, так как аукционная документация была разработана в соответствии с п. 1 ст. 39.11, ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации «О проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной и муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной и муниципальной собственности» от 20.10.2001 № 136-ФЗ (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2015 г.). Между тем, на момент проведения аукциона действующая редакция Земельного кодекса - это редакция от 03.07.2016 г. (начало действия редакции с 01.01.2017 г.). Кроме того, п. 1.1 аукционной документации противоречит ст. 39.12 ЗК РФ.
5. Заявитель усматривает в действиях организатора торгов нарушение ч. 7 п. 21 ст. 39.12 ЗК РФ: в аукционной документации отсутствует информация о форме заявки на участие в аукционе.
6. Нарушен п. 3 ч. 8 ст. 39.12 ЗК РФ, так как в аукционной документации указано, что претендент не допускается к участию в аукционе, если заявка подана лицом, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлены ограничения в приобретении в собственность земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности,

- а вместе с тем аукцион проводится на заключение договоров аренды.
7. Дополнительным основанием отклонения любого участника Организатором торгов по п. 4 ч. 1 ст. 39.12 ЗК РФ, по мнению заявителя, является отсутствие в п. 3.1. и п. 8.3 аукционной документации конкретизации о документе, подтверждающем внесение задатка.
 8. Заявителю не ясен предмет торга, считает нарушением со стороны Организатора торгов ч. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ - в п. 38 информационной карты указано «Предмет торга: земельный участок», а сама аукционная документация называется «Документация об аукционе по продаже права на заключение договора аренды земельного участка».

Заявитель просит признать жалобу обоснованной, Организатору торгов выдать предписание о размещении обжалуемых торгов в соответствии с действующим законодательством.

Уведомлением от 06.03.2017 № 04/111 Ленинградским УФАС России принята к рассмотрению жалоба ООО «Энергия Плюс», рассмотрение жалобы назначено на 13.03.2017 в 13-00 час.

Организатором торгов представлены возражения на жалобу Заявителя, в которых считает доводы Заявителя необоснованными и не подлежащими удовлетворению.

В ходе рассмотрения жалобы по существу представители Заявителя и Организатора торгов поддержали доводы, изложенные в жалобе и возражениях.

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

Заслушав пояснения представителей ООО «Энергия Плюс» и Комитета по управлению муниципальным имуществом и градостроительству администрации муниципального образования «Выборгский район» Ленинградской области, проанализировав представленные документы и информацию, Комиссия Ленинградского УФАС России пришла к следующим выводам.

01 февраля 2017 года Комитетом по управлению муниципальным имуществом и градостроительству администрации муниципального образования «Выборгский район» Ленинградской области опубликовано на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.torgi.gov.ru извещение о проведение аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка (извещение о проведении торгов № 010217/0138258/02). Аукцион является открытым по составу участников и по форме подачи предложений.

Дата и время начала срока подачи заявок: 02.02.2017 г., 11:00 мск.

Дата и время окончания срока подачи заявок: 01.03.2017 г., 16:00 мск.

Дата время проведения аукциона: 03.03.2017 г., 11:00 мск.

Дата подведения итогов: 03.03.2017 г.

1. Довод заявителя о том, что в извещении отсутствует информация об основаниях установления начальной цены предмета аукциона несостоятелен в связи с тем, что в п. 2.1 документации об аукционе, прикрепленной к извещению в электронном виде, содержится информация о начальном (минимальном) размере арендной платы земельного участка, который определяется на основании отчета независимого оценщика, составленного в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности (размер платы указан в п. 39 Приложения № 1 к документации «Информационная карта» (далее – Информационная карта).
2. Основания проведения аукциона отражены в п. 25 Информационной карты. Реквизиты решения о проведении торгов указаны в извещении: Постановление администрации МО «Выборгский район» Выборгского района Ленинградской области № 125 от 18.01.2017 - по лоту №1, и Постановление администрации МО «Выборгский район» Выборгского района Ленинградской области № 272 от 30.01.2017 - по лоту №2.
3. В соответствии с п. 4 ч. 21 ст. 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения: 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.

Установлено, что в извещении и в п. 36 информационной карты по обжалуемому аукциону в разделе «Технические условия <...>» содержится следующая информация: *«Подробно с техническими условиями подключения объекта инженерно-технического обеспечения можно ознакомиться по адресу: Ленинградская область, г. Выборг, ул. Ушакова, д. 1, КУМИГ, каб. 2».*

Комиссия Ленинградского УФАС России считает, что размещение вышеуказанной информации не соответствует требованиям ЗК РФ, предъявляемым к содержанию извещения о проведении аукциона, препятствуют формированию у потенциальных претендентов решения о необходимости принятия участия в аукционе, ограничивают возможность участия неопределенного круга лиц в аукционе, не обеспечивают соблюдения принципов проведения торгов (информационной открытости, публичности, равноправия, отсутствия дискриминации).

4. Указание Организатором торгов в документации об аукционе реквизитов недействующей редакции ЗК РФ не может свидетельствовать о применении Организатором торгов недействующих норм законодательства при проведении аукциона и об ограничении прав участников (потенциальных участников) аукциона при проведении данных торгов. Пункт 1.1 аукционной документации по тексту в полном объеме соответствует статье 39.12 ЗК РФ «Проведение аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности».
5. Требования к форме и содержанию заявки на участие в аукционе, информация о порядке ее приема, об адресе места ее приема, о дате и времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе, отражены в разделе 5 документации об аукционе, пунктах 11-16 Информационной карты, прикрепленных к извещению в электронном виде.
6. Организатором торгов допущено несоответствие пункта 8.3 аукционной документации пункту 3 ч. 8 ст. 39.12 ЗК РФ, в части неверного указания лиц, не допускаемых к участию в аукционе.
7. Разделом 3 документации установлен размер задатка и порядок его внесения участниками аукциона. Для участия в торгах претендент вносит задаток, указанный в пункте 42 Информационной карты на указанный в Извещении об аукционе счет организатора торгов. Документом, подтверждающим поступление задатка на счет (счета) организатора торгов, является выписка (выписки) со счета (счетов) организатора торгов. Участнику в составе заявки необходимо представить платежный документ (платежное поручение) с отметкой банка об исполнении. Данное требование отражено в пункте 13 информационной карты.
8. В соответствии со п. 4 ч.31 ст. 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения: о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка). Извещение о проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельных участков (извещение о проведении торгов № 010217/0138258/02) содержит требуемую законом информацию о предмете аукциона: «... - Местоположение: Ленинградская обл, Выборгский р-н, Выборг г, Большая Каменная ул, Ленинградская область, Выборгский район, МО «Город Выборг», г. Выборг, ул. Большая Каменная, д. 8; Площадь (Квадратный метр): 1 692; Кадастровый номер: 47:01:0108003:36 ...»

По результатам рассмотрения жалобы по существу Комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции (часть 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции).

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1, статьей 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции» от 26.07.2006 № 135-ФЗ,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Общества с ограниченной ответственностью «Энергия Плюс» на действия Комитета по управлению муниципальным имуществом и градостроительству администрации муниципального образования «Выборгский район» Ленинградской области при организации и проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка (извещение от 01.02.2017 № 010217/0138258/02) **обоснованной.**
2. Признать Организатора торгов – Комитет по управлению муниципальным имуществом и градостроительству администрации муниципального образования «Выборгский район» Ленинградской области – нарушившим при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности п. 4 ч. 21 ст. 39.11 и п. 3 ч. 8 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.
3. Выдать Организатору торгов – Комитету по управлению муниципальным имуществом и градостроительству администрации муниципального образования «Выборгский район» Ленинградской области – обязательное для исполнения предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка проведения и организации аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Председатель Комиссии:

<ФИО>

Члены Комиссии:

<ФИО>

ПРЕДПИСАНИЕ

по жалобе ООО «Энергия Плюс»

16 марта 2017 г.

Санкт-Петербург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области по рассмотрению жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, на основании Приказа от 06.03.2017 № 80, в составе: <ФИО, должность>

рассмотрев, в соответствии с частью 17 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», жалобу Общества с ограниченной ответственностью «Энергия Плюс» (Металлистов пр-кт, д. 88, лит. А, пом. 3Н, Санкт-Петербург, 195221) на действия Комитета по управлению муниципальным имуществом и градостроительству администрации муниципального образования «Выборгский район» Ленинградской области (ул. Ушакова, д. 1, г. Выборг, Выборгский район, Ленинградская область, 188800), на основании Решения Комиссии Ленинградского УФАС России от 16.03.2017 № Р/04/30,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Организатору торгов – Комитету по управлению муниципальным имуществом

и градостроительству администрации муниципального образования «Выборгский район» Ленинградской области **в срок до 20 апреля 2017 года** совершить действия, направленные на устранение нарушений при проведении и организации аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (извещение № 010217/0138258/02), для чего осуществить следующие действия:

- отменить Протоколы Комиссии, составленные в ходе проведения аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка;
- при сохранении потребности осуществления торгов провести аукцион заново с учетом решения Комиссии Ленинградского УФАС России, внести изменения в аукционную документацию в соответствии с п. 4 ч. 21 ст. 39.11 и п. 3 ч. 8 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

2. О выполнении настоящего Предписания сообщить в антимонопольный орган России **не позднее пяти дней** с даты его выполнения (с приложением подтверждающих документов).

Председатель Комиссии:

<ФИО>

Члены Комиссии:

<ФИО>