

РЕШЕНИЕ

«17» сентября 2013 г.

г. Кемерово

Резолютивная часть решения объявлена «12» сентября 2013 г.

Решение в полном объеме изготовлено «17» сентября 2013 г.

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: Клостер Е.А. – заместитель руководителя управления;
Кондратьева С.В. – начальник отдела социальной сферы и финансовых рынков;

Члены Комиссии:

Давыдова А.М. – начальника отдела топливно-энергетического комплекса;
Патрикеев К.А. – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти, судебной и правовой работы;

Юканкин Д.С. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти, судебной и правовой работы;

при участии:

<...> – директора ЗАО «ВМ-ТРАСТ»;

<...> – представителя ООО «Русская Инвестиционная Компания» по доверенности;

рассмотрев в порядке, установленном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ № 135-ФЗ), жалобу ЗАО «ВМ-ТРАСТ» и материалы данной жалобы (№ 59/11-18.1-2013),

УСТАНОВИЛА:

04.09.2013 г. в адрес Кемеровского УФАС России поступила жалоба ЗАО «ВМ-Траст» на действия организатора торгов 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.

По мнению заявителя, организатором торгов нарушен порядок размещения информации о проведении торгов, а именно извещение о проведении аукциона не соответствует требованиям подпунктов в), ж), л), н), о) 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).

Уведомлением от 09.09.2013 № 11/7337 рассмотрение жалобы ЗАО «ВМ-ТРАСТ» было назначено на 12.09.2013 г. на 10 часов 30 минут. Данное уведомление было направлено факсимильной связью в адрес лиц участвующих в деле, а также по электронной почте в адрес комитета по управлению государственным имуществом Кемеровской области (далее – КУГИ КО) и ЗАО «ВМ-ТРАСТ».

11.09.2013 г. в адрес Кемеровского УФАС России поступили пояснения КУГИ КО и государственного предприятия Кемеровской области «Агентство по оформлению прав на земельные участки» (далее – ГП КО «АОПЗУ») с материалами, касающимися проведения спорного аукциона. Согласно указанным пояснениям данные организации нарушение не признают, считают, что торги были проведены в полном соответствии с требованиями законодательства РФ. Кроме того, в своих пояснениях КУГИ КО указал на то, что ЗАО «ВМ-ТРАСТ» не является лицом, указанным в части 2 статьи 18.1 ФЗ № 135-ФЗ, имеющим право обжалования действий организатора торгов, поскольку данный хозяйствующий субъект не подавал заявку на участие в спорных торгах.

11.09.2013 г. в адрес Кемеровского УФАС России поступило ходатайство ГП КО «АОПЗУ» о рассмотрении жалобы ЗАО «ВМ-ТРАСТ» в отсутствие представителя ГП КО «АОПЗУ».

Комиссия Кемеровского УФАС России считает возможным рассмотреть жалобу в отсутствие представителя ГП КО «АОПЗУ».

Представители КУГИ КО на рассмотрение жалобы ЗАО «ВМ-ТРАСТ» не явились, ходатайств не направили.

Учитывая, что на рассмотрение жалобы ЗАО «ВМ-ТРАСТ» 11.09.2013 г. со стороны КУГИ КО в Кемеровское УФАС России были представлены письменные пояснения, а также документы, касающиеся проведения спорных торгов, Комиссия Кемеровского УФАС России посчитала возможным рассмотреть жалобу ЗАО «ВМ-ТРАСТ» в отсутствие представителя КУГИ КО.

12.09.2013 г на рассмотрении жалобы ЗАО «ВМ-ТРАСТ», представитель заявителя полностью поддержал требования указанные в жалобе, также указал, что ГП КО «АОПЗУ» не имело права проводить спорные торги, поскольку не является организатором торгов в соответствии с требованиями, предъявляемыми Правилами проведения торгов. Кроме того, представитель ЗАО «ВМ-ТРАСТ» пояснил, что установленную форму бланка заявки на участие в спорных торгах претендент мог получить только непосредственно у организатора торгов, обратившись по адресу: г. Кемерово, ул. Дарвина, 4, что, по мнению заявителя, создало необоснованные препятствия потенциальным покупателям Земельного участка для участия в аукционе.

Представитель ООО «Русская Инвестиционная Компания» поддержала доводы, представителя ЗАО «ВМ-ТРАСТ», в том числе подтвердила пояснения представителя заявителя, касающиеся получения бланка заявки на участие в аукционе по продаже Земельного участка установленной формы, а также

пояснила, что в настоящее время договор купли-продажи земельного участка по результатам спорных торгов не заключен.

Изучив имеющиеся материалы жалобы ЗАО «ВМ-ТРАСТ», выслушав мнение представителей лиц участвующих в деле, 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 № 5 номера 122 (25815) от 13.07.2013 г. областной газеты «Кузбасс» опубликовано извещение о проведении открытого аукциона по продаже Земельного участка.

Согласно указанному извещению организатор аукциона – ГП КО «АОПЗУ»;

дата и время проведения аукциона 20.08.2013 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 15.08.2013 г.;

прием документов для участия в аукционе, ознакомление претендентов с формой заявки, техническими условиями, иной информацией о земельном участке, условиями договора о задатке, аренды, купли-продажи осуществляются по адресу проведения аукциона: г. Кемерово, ул. Дарвина, 4 (каб.111), с даты опубликования информационного сообщения по рабочим дням и часам с 9 часов до 15 часов (обед с 12.30 до 13.30) до 16.08.2013г.;

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 течение 5 дней с даты подписания протокола и возмещения расходов агентства на формирование участка в размере 25 050 руб., на проведение и организацию аукциона в размере 45 000 руб. (НДС не предусмотрен).

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

ООО «Футбольный клуб «Кемерово»;

ООО «Инвестиции и Недвижимость»;

ООО «Русская Инвестиционная Компания»;

ООО «Кузбасс Капитал Инвест»;

ООО производственно-коммерческая фирма «Мария-Ра»;

<...>;

ЗАО «ТАНДЕР»;

<...>

Согласно протоколу № 23 заседания аукционной комиссии по рассмотрению заявок на участие в открытом аукционе от 16.08.2013 г. все указанные лица были допущены к участию в аукционе.

В соответствии с протоколом № 79 об итогах аукциона по продаже земельного участка от 20.08.2013 г. победителем аукциона было признано ООО «Русская Инвестиционная Компания» с ценой предложения 154 350 000 рублей.

Результаты аукциона опубликованы на странице № 2 в номере 158 (25851) от 03.09.2013 г. областной газеты «Кузбасс».

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

Довод ЗАО «ВМ-ТРАСТ» о том, что ГП КО «АОПЗУ» не имело права проводить спорные торги, поскольку не является организатором торгов в соответствии с требованиями, предъявляемыми Правилами проведения торгов необоснован, в связи со следующим:

В силу подпункта б) пункта 2 Постановления Правительства РФ от 11.11.2002 № 808 организатором торгов выступает орган местного самоуправления или исполнительный орган государственной власти, уполномоченные на предоставление соответствующих земельных участков, или специализированная организация, действующая на основании договора с ними.

Абзацем 3 пункта 10 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» установлено, что распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, в поселениях, являющихся административными центрами (столицами) субъектов Российской Федерации, осуществляется органами местного самоуправления указанных поселений, если законами соответствующих субъектов Российской Федерации не установлено, что распоряжение такими земельными участками осуществляется исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации, а также если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности.

Согласно статье 1 Закона Кемеровской области от 12.07.2006 № 108-ОЗ распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, в административном центре Кемеровской области – городе Кемерово осуществляется специальным органом исполнительной власти Кемеровской области, осуществляющим отдельные полномочия в сфере земельных отношений.

В соответствии с пунктом 1 Распоряжения Администрации Кемеровской области от 26.07.2002 № 506-р специальным органом исполнительной власти Кемеровской области, осуществляющим отдельные полномочия в сфере земельных отношений, определён КУГИ КО.

Пунктом 1.7. 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 в качестве организатора торгов по продаже земельных участков или права на заключение договора аренды земельного участка выступает специализированная организация, действующая на основании договора с КУГИ КО.

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.

Таким образом, ГП КО «АОПЗУ» является специализированной организацией, и соответствует требованиям, предъявляемым законодательством РФ к организатору торгов.

Необоснованными являются доводы ЗАО «ВМ-ТРАСТ» о нарушении ГП КО «АОПЗУ» подпунктов в), л), о) пункта 8 Правил организации и проведения торгов, в соответствии со следующим:

Согласно подпунктам в), л), о) пункта 8 Правил организации и проведения торгов

извещение о проведении торгов должно содержать следующие сведения:

в) предмет 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;

л) срок заключения договора купли-продажи или аренды земельного участка;

о) сведения о сроке уплаты стоимости, если земельный участок продается в кредит (с отсрочкой платежа), а также о порядке, сроках и размерах платежей, если земельный участок продается в рассрочку.

Комиссией Кемеровского УФАС России установлено, что в извещении о проведении аукциона по продаже Земельного участка указаны сведения определённые в подпункте в), в том числе 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.

Срок заключения договора купли-продажи по результатам данных торгов, также указан – 5 дней с даты подписания протокола о результатах аукциона и возмещения расходов ГП КО «АОПЗУ» на формирование участка в размере 25 050 руб., на проведение и организацию аукциона в размере 45 000 руб.

Требования подпункта о) пункта 8 Правил организации и проведения торгов к рассматриваемому аукциону неприменимы, поскольку Земельный участок не предлагался для продажи в кредит либо в рассрочку.

Доводы ЗАО «ВМ-ТРАСТ» о нарушении ГП КО «АОПЗУ» подпунктов ж), н) пункта 8 Правил организации и проведения торгов являются обоснованными по следующим обстоятельствам:

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 не содержит формы заявки об участии в торгах, а также проекта договора купли-продажи Земельного участка.

Согласно, подпункту б) пункта 4 Правил организации и проведения торгов при продаже находящихся в федеральной собственности земельных участков организатор торгов организует подготовку и публикацию извещения о проведении торгов (или об отказе в их проведении), а также готовит проекты договоров купли-продажи земельных участков.

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 заявителю – ЗАО «ВМ-ТРАСТ», были необоснованно созданы препятствия возможности участия в торгах вследствие неполучения полной информации по проведению данного аукциона, а установленные нарушения Правил организации и проведения торгов повлекли грубые нарушения прав и законных интересов неопределенного круга лиц, потенциальных участников указанного аукциона.

По мнению Комиссии Кемеровского УФАС России доводы КУГИ КО о том, что ЗАО «ВМ-ТРАСТ» не является лицом, указанным в части 2 статьи 18.1 ФЗ № 135-ФЗ, имеющим право обжалования действий организатора торгов, поскольку заявитель не подавал заявку на участие в спорных торгах, необоснованны на основании следующего:

Частью 2 статьи 18.1 ФЗ № 135-ФЗ установлено, что действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

В своей жалобе ЗАО «ВМ-ТРАСТ» указало, в том числе, на нарушение порядка размещения информации о проведении спорных торгов, установленного требованиями Правил организации и проведения торгов, что в том числе затрагивает права и законные интересы заявителя, касающиеся возможности подачи заявки на участие в аукционе.

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 ЗАО «ВМ-ТРАСТ» обоснованной.
2. 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.

3. Выдать организатору торгов – государственному предприятию Кемеровской области «Агентство по оформлению прав на земельные участки» предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации, проведения торгов 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, а именно: об аннулировании данных торгов.

Председатель комиссии:

Е.А. Клостер

Члены Комиссии: отпуск, приказ от 30.08.2013 № 156-о

С.В. Кондратьева

отпуск, приказ от 09.09.2013 № 163-о

А.М. Давыдова

К.А. Патрикеев

Д.С. Юканкин

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