

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ

ПО КУРСКОЙ ОБЛАСТИ

РЕШЕНИЕ

Комиссии Управления Федеральной антимонопольной службы по Курской области

по делу №02-08-110-2015

Резолютивная часть решения оглашена 14 октября 2015 года.

Решение в полном объеме изготовлено 16 октября 2015 года.

г. Курск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Курской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

рассмотрев дело №02-08-110-2015 по признакам нарушения ст.17 ФЗ «О защите конкуренции» организатором торгов — Администрацией города Обояни Курской области при проведении торгов посредством открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 46:16:010141:6, площадью 545 кв.м., из категории земель населенных пунктов, расположенного по адресу: 306230, Курская область, г.Обоянь, ул.Ленина, д.119, в присутствии представителей организатора торгов – Администрации г.Обояни Курской области (по доверенности) — Б.Н.В., Ч.Р.М., в отсутствие представителя заявителя Г.А.И., надлежащим образом извещенного о времени и месте рассмотрения дела,

УСТАНОВИЛА:

В Курское УФАС России 06.10.2015г. поступила жалоба гражданина Г.А.И. на действия организатора торгов — Администрации города Обояни Курской области при проведении торгов посредством открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 46:16:010141:6, площадью 545 кв.м., из категории земель населенных пунктов, расположенного по адресу: 306230, Курская область, г.Обоянь, ул.Ленина, д.119, противоречащие, по мнению подателя жалобы, требованиям Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

В процессе рассмотрения поступившей жалобы, Курским УФАС России установлено следующее.

Постановлением Администрации города Обояни Курской области №338 от 02.10.2015г. определено передать в аренду для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов) до 3 этажей путем проведения аукциона, открытого по составу участников и форме подачи предложений о размере арендной платы, земельный участок, государственная собственность на который не разграничена, - с кадастровым номером 46:16:010141:6, площадью 545 кв.м., из категории земель населенных пунктов, расположенный по адресу: 306230, Курская область, г.Обоянь, ул.Ленина, д.119. В указанном Постановлении Администрации города Обояни содержится информация о наличии обременения данного земельного участка: на земельном участке имеется объект без оформления правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов на земельный участок, снос которого необходимо осуществить в порядке, установленным действующим законодательством. Начальная цена аренды указанного земельного участка определена в соответствии с рыночной оценкой и равняется 31.450 руб. 04 коп. в год (отчет об оценке рыночной стоимости №122/5-03-15 от 25.03.2015г.).

02.10.2015г. Администрацией города Обояни Курской области на официальном сайте РФ для размещения информации о проведении торгов (<http://torgi.gov.ru/>) было опубликовано извещение №021015/2052876/01 о проведении торгов посредством аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 46:16:010141:6, площадью 545 кв.м., из категории земель населенных пунктов, расположенного по адресу: 306230, Курская область, г.Обоянь, ул.Ленина, д.119, с разрешенным использованием земельного участка – для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов) до 3 этажей, форма заявки на участие в аукционе и проект договора аренды, утвержденные Постановлением Главы города Обояни №339 от 02.10.2015г.

В данном извещении, помимо прочей, указана информация о наличии обременения земельного участка, начальный ежегодный размер арендной платы определен в размере 31.450 руб. 04 коп. Заявки на участие в аукционе принимаются со дня опубликования извещения по 30 октября 2015г., дата проведения аукциона – 06.11.2015г.

Заявитель – Г.А.И. полагает, что в размещенной аукционной документации отсутствует расчет арендной платы, несмотря на то, что в п.3.3 проекта договора аренды указано, что расчет арендной платы определен в приложении к Договору, которое является неотъемлемой частью договора. В п.5.2 проекта договора аренды установлена пеня за нарушение срока внесения арендной платы по Договору – 0,035% от размера невнесенной арендной платы за каждый календарный день просрочки.

Кроме того, как отмечает заявитель, в аукционной документации отсутствует описание объекта, подлежащего сносу, не ясно, включены ли расходы по сносу объекта недвижимости, расположенного на предоставляемом земельном участке, в начальную цену аренды, не конкретизировано, кто и на каких основаниях должен производить снос данного объекта незавершенного строительства.

На заседании Комиссии Курского УФАС России представители Администрации города Обояни Курской области пояснили, что в согласно ст.39.11 Земельного кодекса 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 РФ», или в размере не менее полутора процентов кадастровой стоимости такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее, чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона.

Администрация города Обояни Курской области при проведении торгов посредством открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 46:16:010141:6, площадью 545 кв.м., из категории земель населенных пунктов, расположенного по адресу: 306230, Курская область, г.Обоянь, ул.Ленина, д.119, выбрала способ определения цены исходя из размера, определенного на основании отчета независимого оценщика.

Как следует из пояснений представителя Администрации города Обояни, ежегодный размер арендной платы будет определен по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка. Таким образом, расчет арендной платы не может являться приложением к проекту договора аренды. В этой связи, 13.10.2015г. в проект договора аренды земельного участка организатором торгов были внесены изменения в части исключения из п.3.3 ссылки на расчет арендной платы, являющийся приложение к договору аренды, и указания в п.5.2 иного расчета пени за нарушение срока внесения арендной платы по договору.

При этом, Администрация города Обояни считает необоснованными доводы жалобы об отсутствии информации о том, кто и на каких основаниях обязан провести работы по сносу объекта незавершенного строительства, расположенного на предоставляемом участке.

В извещении №021015/2052876/01 о проведении торгов посредством аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 46:16:010141:6, площадью 545 кв.м., из категории земель населенных пунктов, расположенного по адресу: 306230, Курская область, г.Обоянь, ул.Ленина, д.119, указано, что «снос объекта осуществляется в установленном законе порядке».

Решением Арбитражного суда Курской области от 24.09.2015г. по делу №А35-5619/2015 установлено, что указанный в документации объект является самовольной постройкой.

Обязанность по сносу самовольной постройки законодательством РФ возложена на лицо, осуществившее эту постройку, либо за его счет (ч.2 ст.222 ГК РФ).

Таким образом, по мнению ответчика, в аукционной документации указана вся необходимая информация, факторов, способных повлиять на ограничение конкуренции на торгах, нет.

Выслушав объяснения лиц, участвующих в деле, проанализировав материалы дела, комиссия Курского УФАС России приходит к следующему.

Постановлением Администрации города Обояни Курской области №338 от 02.10.2015г. определено передать в аренду для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов) до 3 этажей путем проведения аукциона, открытого по составу участников и форме подачи предложений о размере арендной платы,

земельный участок государственная собственность на который не разграничена: земельный участок с кадастровым номером 46:16:010141:6, площадью 545 кв.м., из категории земель населенных пунктов, расположенного по адресу: 306230, Курская область, г.Обоянь, ул.Ленина, д.119. В указанном Постановлении Администрации города Обояни содержится информация о наличии обременения данного земельного участка: на земельном участке имеется объект без оформления правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов на земельный участок, снос которого необходимо осуществить в порядке, установленным действующим законодательством. Начальная цена аренды указанного земельного участка определена в размере 31.450 руб. 04 коп. в год на основании отчета об оценке рыночной стоимости №122/5-03-15 от 25.03.2015г.

02.10.2015г. Администрацией города Обояни Курской области на официальном сайте РФ для размещения информации о проведении торгов (<http://torgi.gov.ru/>) было опубликовано извещение №02 1015/2052876/01 о проведении торгов посредством аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 46:16:010141:6, площадью 545 кв.м., из категории земель населенных пунктов, расположенного по адресу: 306230, Курская область, г.Обоянь, ул.Ленина, д.119, с разрешенным использованием земельного участка – для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов) до 3 этажей, форма заявки на участие в аукционе и проект договора аренды, утвержденные Постановлением Главы города Обояни от 02.10.2015г. №339.

В п.3.3 проекта договора аренды, утвержденного Постановлением Главы города Обояни от 02.10.2015г. №339 и размещенного Администрацией города Обояни на официальном сайте РФ для размещения информации о проведении торгов (<http://torgi.gov.ru/>), указано, что расчет арендной платы определен в приложении к Договору, которое является неотъемлемой частью договора. В то же время, указанное приложение к договору на сайте <http://torgi.gov.ru> размещено не было, так как окончательный размер арендной платы может быть определен только по результатам проведенных торгов.

Таким образом, в приложении к аукционной документации, размещенной 02.10.2015г. организатором торгов на сайте <http://torgi.gov.ru>, а именно в п.3.3 проекта договора аренды, содержится недостоверная информация относительно расчета арендной платы, что может привести к заблуждению потенциальных участников торгов.

В ходе рассмотрения дела представителями Администрации города Обояни Курской области представлен проект договора аренды с внесенными в него изменениями, размещенного на официальном сайте РФ для размещения информации о проведении торгов (<http://torgi.gov.ru/>) 13.10.2015г. Так, п.3.3 проекта договора аренды содержит следующую информацию: «арендная плата начисляется с момента подписания сторонами акта приема-передачи Участка. Исполнением обязательства по внесению арендной платы является копия платежного поручения». Подвергся изменениям и п.5.2 проекта договора аренды, в соответствии с которыми он изложен в следующей форме: «за нарушение срока внесения арендной платы по Договору, Арендатор выплачивает Арендодателю пени из расчета 1/300 ставки рефинансирования Центрально банка РФ от размера невнесенной арендной платы за каждый календарный день просрочки. Пеня перечисляются в порядке, предусмотренном п.3.2 Договора».

В связи с добровольным устранением Администрацией города Обояни указанных нарушений при размещении на официальном сайте РФ для размещения информации о проведении торгов (<http://torgi.gov.ru/>) информации об аукционе, Комиссия Курского УФАС России пришла к выводу об отсутствии необходимости выдавать предписание о внесении изменений в аукционную документацию по указанным вопросам.

В то же время, в извещении №021015/2052876/01 о проведении торгов посредством аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 46:16:010141:6, площадью 545 кв.м., из категории земель населенных пунктов, расположенного по адресу: 306230, Курская область, г.Обоянь, ул.Ленина, д.119, с разрешенным использованием земельного участка – для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов) до 3 этажей, проекте договора аренды содержатся следующие условия относительно наличия обременений данного земельного участка: на земельном участке имеется объект без оформления правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов на земельный участок, снос которого необходимо осуществить в порядке, установленным действующим законодательством.

Как следует из представленных Администрацией города Обояни документов, указанный объект является самовольной постройкой. На основании судебного решения от 24.09.2015г. по делу №А35-5619/2015 лицу, построившему данный объект (ООО «РемСтрой»), отказано в признании на него права собственности.

Частью 2 статьи 222 Гражданского кодекса РФ установлено, что самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет.

Таким образом, вопрос о порядке сноса объекта, расположенного на предоставляемом земельном участке, разрешен действующим законодательством РФ.

В то же время, в извещении о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, в проекте договора аренды отсутствует информация относительно включения (невключения) расходов по сносу объекта недвижимости, расположенного на предоставляемом земельном участке, в начальную цену аренды. Отсутствие в документации об аукционе данной информации может привести к созданию препятствий для формирования участниками торгов обоснованного предложения размера арендной платы за предоставляемый Администрацией города Обояни земельный участок, что, в свою очередь, может привести к ограничению конкуренции.

При таких обстоятельствах, действия организатора торгов – Администрации города Обояни Курской области по утверждению документации открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 46:16:010141:6, площадью 545 кв.м., из категории земель населенных пунктов, расположенного по адресу: 306230, Курская область, г.Обоянь, ул.Ленина, д.119, содержащей неполную информацию о формировании размера арендной платы за указанный участок (в части отсутствия указания о включении или невключении расходов по сносу расположенного на данном земельном участке объекта незавершенного строительства в начальную цену аренды), квалифицируются как нарушение требований ч.1 ст.17 ФЗ «О защите конкуренции».

На основании изложенного, руководствуясь статьей 17, статьей 18.1, статьей 23, статьей 41, статьей 49, статьей 50 ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Г.А.И. обоснованной в части.

2. Признать организатора торгов – Администрацию города Обояни Курской области нарушившим ч.1 ст.17 ФЗ «О защите конкуренции» от 26.07.2006г. №135-ФЗ в результате утверждения документации открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 46:16:010141:6, площадью 545 кв.м., из категории земель населенных пунктов, расположенного по адресу: 306230, Курская область, г.Обоянь, ул.Ленина, д.119, содержащей неполную информацию о формировании размера арендной платы за указанный земельный участок.

3. В целях устранения нарушения ч.1 ст.17 ФЗ «О защите конкуренции» выдать Администрации города Обояни Курской области обязательное для исполнения предписание о дополнении аукционной документации информацией о невключении расходов по сносу объекта незавершенного строительства, расположенного на указанном участке, в расчет арендной платы, а также о правовых основаниях для сноса данной самовольной постройки.

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель Комиссии

Члены Комиссии

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ

ПО КУРСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРЕДПИСАНИЕ

О дополнении аукционной документации

Предписание объявлено 14 октября 2015 года.

Предписание изготовлено 16 октября 2015 года.
Курск

г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Курской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

руководствуясь статьей 23, частью 20 статьи 18.1, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании своего решения по делу №02-08-110-2015 о нарушении организатором торгов - открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 46:16:010141:6, площадью 545 кв.м., из категории земель населенных пунктов, расположенного по адресу: 306230, Курская область, г.Обоянь, ул.Ленина, д.119 (извещение №021015/2052876/01) части 1 статьи 17 ФЗ от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. В целях устранения нарушений части 1 статьи 17 ФЗ от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», организатору торгов – Администрации города Обояни Курской области в срок **не позднее трех рабочих дней** с даты получения настоящего предписания дополнить аукционную документацию вышеуказанных торгов информацией о невключении расходов по сносу объекта незавершенного строительства, расположенного на указанном участке, в расчет арендной платы, а также о правовых основаниях для сноса данной самовольной постройки со ссылкой на ч.2 ст.222 Гражданского кодекса РФ.
2. Документированную информацию об исполнении пункта 1 настоящего

предписания представить в Курское УФАС России не позднее трех рабочих дней с даты его исполнения.

3. Контроль за исполнением предписания возложить на члена Комиссии

Предписание может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его вынесения.

Примечание: *Неисполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа влечёт административную ответственность в соответствии с Кодексом РФ об административных правонарушениях.*

Председатель Комиссии

Члены Комиссии