

ФЕДЕРАЛЬНАЯ АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА

УПРАВЛЕНИЕ ПО УЛЬЯНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Спасская ул.д.8, г. Ульяновск 432970 ГСП, тел. 41-32-03

www.ulyanovsk.fas.gov.ru, to73@fas.gov.ru

Исх. от 19.06.2015 № 3969-04

РЕШЕНИЕ

16.06.2015

ДЕЛО

№ 12251/04-2015

г. Ульяновск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ульяновской области по рассмотрению жалоб по статье 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» в составе:

председатель

зам. руководителя управления К.Ю.Попов,

члены

- начальник отдела М.С. Степанова;

помощник руководителя А.В. Федорова,
специалист – эксперт Е.А. Лачкина,

рассмотрев дело № 12251/04-2015, возбужденное по жалобе ООО «Торговый дом «Ульяновский Хладокомбинат» (432035, г. Ульяновск, пр-т Гая, 77) на действия организатора торгов – МУ Комитет по управлению городским имуществом и земельным отношениям МО «Ульяновский район» Ульяновской области при проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Ульяновская область, Ульяновский район, р.п. Ишеевка, ул. Новокомбинатовская, 71Б, с кадастровым номером 73:19:040201:262, общей площадью 3250 кв.м (извещение 120515/0280660/01) (дата проведения аукциона – 15.06.2015), по признакам нарушения Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции" (далее – Закон «О защите конкуренции»),

УСТАНОВИЛА:

08 июня 2015 года в Ульяновское УФАС России поступила жалоба ООО «Торговый

дом «Ульяновский Хладокомбинат» на действия организатора торгов – МУ Комитет по управлению муниципальным имуществом и земельным отношениям МО «Ульяновский район» Ульяновской области при проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Ульяновская область, Ульяновский район, р.п. Ишеевка, ул. Новокомбинатовская, 71Б, с кадастровым номером 73:19:040201:262, общей площадью 3250 кв.м (извещение 120515/0280660/01) (дата проведения аукциона – 15.06.2015).

Как указано в жалобе, МУ «Комитет по управлению муниципальным имуществом и земельным отношениям муниципального образования «Ульяновский район» Ульяновской области (далее - организатор торгов) на официальном сайте www.torgi.gov.ru, разместило 12.05.2015 извещение о проведении 15.06.2015 аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером: 73:19:040201:262, общей площадью 3250 кв.м., расположенного по адресу: Ульяновская область, Ульяновский район, р.п. Ишеевка, ул. Новокомбинатовская, 71Б. Начальный размер стоимости лота составляет 535050 рублей.

Заявитель считает, что аукционная документация составлена с нарушениями, а именно:

Согласно аукционной документации начальный размер стоимости лота составляет 535050 рублей, шаг аукциона 5% составляет 26752,50 рублей.

Требование, установленное в аукционной документации (шаг аукциона 5 %), является нарушением ст. 39.11 Земельного Кодекса Российской Федерации.

Согласно ч. 18, п. 8 ст.39.11 Земельного кодекса Российской Федерации организатор аукциона устанавливает время, место и порядок проведения аукциона, сроки подачи заявок на участие в аукционе, порядок внесения и возврата задатка, величину повышения начальной цены предмета аукциона (“шаг аукциона”). “Шаг аукциона” устанавливается в пределах трех процентов начальной цены предмета аукциона.

Аукционная документация содержит требование о предоставлении перечня документов, необходимых для участия в торгах, а именно:

Заявка на участие в аукционе в 2-х экземплярах;

Платежное поручение с отметкой банка об исполнении, подтверждающее внесение Претендентом установленной суммы задатка;

Документ, удостоверяющий личность; реквизиты банка для возврата задатка в случае проигрыша в аукционе.

Индивидуальные предприниматели дополнительно предоставляют - свидетельство о регистрации; свидетельство о постановке на налоговый учет; выписка из ЕГР ИП, опись, юридические лица представляют копии уставных и учредительных документов; (заверенные нотариусом); решение в письменной форме соответствующего органа управления о приобретении имущества (если это необходимо в соответствии с учредительными документами Претендента и законодательством государства, в котором зарегистрирован Претендент);

сведения о доле Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования в уставном капитале юридического лица;

иные документы, представленные Претендентом в соответствии с требованиями законодательства и учредительными документами Претендента; (заверенные копии свидетельства, о государственной регистрации, о постановке на налоговый учет; выписка из ЕГРЮЛ).

Опись представленных документов в 2-х экземплярах, (документы принимаются в прошитом виде)

В случае подачи заявки представителем Претендента предъявляется надлежащим образом оформленная доверенность.

Участники торгов обязаны соблюдать требования антимонопольного законодательства.

Заявитель считает, что вышеуказанное требование, установленное в аукционной документации, является незаконным и нарушает ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

Согласно п.1, ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок следующие документы:

заявка на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка;

копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для граждан);

надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если заявителем является иностранное юридическое лицо;

документы, подтверждающие внесение задатка.

Кроме того, аукционная документация противоречит ч. 4 п.21 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, а именно, в ней отсутствуют сведения о предельных (минимальных и (или) максимальных) размерах земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Согласно ч.4 п.21 ст.39.11 Земельного кодекса Российской Федерации извещение должно содержать информацию 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).

На основании изложенного, заявитель просит провести внеплановую проверку процедуры проведения торгов и выдать предписание организатору торгов о внесении изменений в аукционную документацию.

Представитель организатора торгов на рассмотрение жалобы не явился, уведомлен о дате и времени рассмотрения жалобы посредством средств факсимильной связи, письменных возражений на жалобу не представил.

Рассмотрев представленные материалы дела, комиссия приходит к выводу о необходимости признать жалобу ООО «Торговый дом «Ульяновский Хладокомбинат» обоснованной, исходя из следующего.

Установлено, что на официальном сайте www.torgi.gov.ru 12.05.2015 МУ «Комитет по управлению муниципальным имуществом и земельным отношениям муниципального образования «Ульяновский район» Ульяновской области разместило извещение о проведении 15.06.2015 аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, с кадастровым номером: 73:19:040201:262, общей площадью 3250 кв.м., расположенного по адресу: Ульяновская область, Ульяновский район, р.п. Ишеевка, ул. Новокомбинатовская, 71Б, назначение: промышленные предприятия. Начальный размер стоимости лота составляет 535050 рублей (извещение 120515/0280660/01).

В соответствии с ч. ч. 18, 20, 21 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ установлено, что организатор аукциона устанавливает время, место и порядок проведения аукциона, сроки подачи заявок на участие в аукционе, порядок внесения и возврата задатка, величину повышения начальной цены предмета аукциона ("шаг аукциона"). "Шаг аукциона" устанавливается в пределах трех процентов начальной цены предмета аукциона.

Следовательно, довод заявителя о том, что «шаг аукциона» в размере 5%, установленный в аукционной документации, является нарушением ч. 18 ст. 39.11 Земельного Кодекса РФ, предусматривающей, что «шаг аукциона» устанавливается в пределах трех процентов начальной цены предмета аукциона, является обоснованным.

Организатор аукциона также обеспечивает опубликование извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона.

Извещение о проведении аукциона должно содержать сведения:

- 1) об организаторе аукциона;
- 2) об уполномоченном органе и о реквизитах решения о проведении аукциона;
- 3) о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона;
- 4) 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);

5) о начальной цене предмета аукциона;

6) о "шаге аукциона";

7) о форме заявки на участие в аукционе, порядке ее приема, об адресе места ее приема, о дате и времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе;

8) о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка;

9) о сроке аренды земельного участка в случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка. При этом срок аренды такого земельного участка устанавливается с учетом ограничений, предусмотренных пунктами 8 и 9 статьи 39.8 настоящего Кодекса;

10) о размере ежегодной арендной платы при предоставлении земельного участка юридическому лицу в аренду для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства, за исключением первого арендного платежа, размер которого определяется по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства. При этом размер ежегодной арендной платы, если предметом аукциона является размер первого арендного платежа, определяется в порядке, установленном для определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов.

Следовательно, довод заявителя, аукционная документация противоречит п. 4 ч.21 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ, а именно, в ней отсутствуют сведения о предельных (минимальных и (или) максимальных) размерах земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, также является обоснованным.

Согласно сведениям Росреестра (Портал услуг «Публичная кадастровая карта») на официальном сайте в сети Интернет: <http://maps.rosreestr.ru> установлено, что вид разрешенного использования указанного земельного участка определен как «для размещения производственных зданий».

Следовательно, организатор торгов обязан был в аукционной документации по

проведению аукциона указать сведения о предельных (минимальных и (или) максимальных) размерах земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

В нарушение требований п. 4 ч.21 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ указанные сведения в аукционной документации по проведению аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка организатором торгов не были указаны.

Согласно ч. 1 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ установлено, что для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок следующие документы:

- 1) заявка на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка;
- 2) копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для граждан);
- 3) надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если заявителем является иностранное юридическое лицо;
- 4) документы, подтверждающие внесение задатка.

В силу ч. 3 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ следует, что организатор аукциона не вправе требовать представление иных документов, за исключением документов, указанных в пункте 1 настоящей статьи. Организатор аукциона в отношении заявителей - юридических лиц и индивидуальных предпринимателей запрашивает сведения, подтверждающие факт внесения сведений о заявителе в единый государственный реестр юридических лиц (для юридических лиц) или единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей (для индивидуальных предпринимателей), в федеральном органе исполнительной власти, осуществляющем государственную регистрацию юридических лиц, физических лиц в качестве индивидуальных предпринимателей и крестьянских (фермерских) хозяйств.

При этом, аукционной документации по проведению аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка установлен следующий перечень документов, необходимых для участия в аукционе.

1. Заявка на участие в аукционе в 2-х экземплярах;
2. Платежное поручение с отметкой банка об исполнении, подтверждающее внесение претендентом установленной суммы задатка;
3. Документ, удостоверяющий личность; реквизиты банка для возврата задатка в случае проигрыша в аукционе.

Индивидуальные предприниматели дополнительно предоставляют - свидетельство о регистрации; свидетельство о постановке на налоговый учет; выписка из ЕГРИП, опись.

Юридические лица представляют:

- копии уставных и учредительных документов; (нотариально заверенные)
- решение в письменной форме соответствующего органа управления о приобретении имущества (если это необходимо в соответствии с учредительными документами Претендента и законодательством государства, в котором зарегистрирован Претендент);
- сведения о доле Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования в уставном капитале юридического лица;
- иные документы, представленные Претендентом в соответствии с требованиями законодательства и учредительными документами Претендента; (заверенные копии свидетельства о регистрации; свидетельство о постановке на налоговый учет; выписки из ЕГРЮЛ).

4.Опись представленных документов в 2-х экземпляра (документы принимаются в прошитом виде).

Следовательно, довод заявителя о том, что перечень документов , установленный организатором торгов в аукционной документации, не соответствует требованиям ч. 1 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ, является обоснованным.

Кроме того, в аукционной документации установлено, что в течение пяти дней со дня подведения итогов аукциона с победителем аукциона заключается договор аренды.

При этом, в силу ч. 20 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ следует, что не допускается заключение указанных договоров ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте.

Таким образом, в ходе организации аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, с кадастровым номером: 73:19:040201:262, общей площадью 3250 кв.м., расположенного по адресу: Ульяновская область, Ульяновский район, р.п. Ишеевка, ул. Новокомбинатовская, 71Б. Начальный размер стоимости лота составляет 535050 рублей. Дата проведения аукциона – 15.06.2015, организатором торгов – МУ Комитет по управлению муниципальным имуществом и земельным отношениям МО «Ульяновский район» Ульяновской области допущены нарушения ч. 18 ст. 39.11, п. 4 ч.21 ст. 39.11, ч. 1 ст. 39.12, ч. 20 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ, что могло привести к ограничению конкуренции при проведении торгов, что запрещено ч. 1 ст. 17 Закона «О защите конкуренции».

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции " комиссия,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Торговый дом «Ульяновский Хладокомбинат» обоснованной.
2. Признать действия МУ Комитет по управлению городским имуществом и

земельным отношениям муниципального образования «Ульяновский район» Ульяновской области, выразившиеся в нарушении порядка организации и проведения аукционов по продаже права на заключение договора аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предусмотренного ст. ст. 39.11 и 39.12 Земельного кодекса РФ (извещение 120515/0280660/01), нарушением части 1 статьи 17 Закона "О защите конкуренции".

3. Выдать МУ Комитет по управлению городским имуществом и земельным отношениям муниципального образования «Ульяновский район» Ульяновской области предписание, направленное на устранение нарушений порядка проведения аукциона по продаже или на право заключения договоров аренды земельных участков, предусмотренного ст. ст. 39.11 и 39.12 Земельного кодекса РФ.

4. Передать материалы дела должностному лицу Ульяновского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении, предусмотренном ч. 2 ст. 14.9 КоАП РФ.

Председатель комиссии

К.Ю.Попов

Члены комиссии

М.С. Степанова

А.В. Федорова

Е.А. Лачкина

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

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

ПРЕДПИСАНИЕ № 61

г. Ульяновск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ульяновской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства

в составе:

Председатель Комиссии - зам. руководителя управления К.Ю.Попов,

Члены Комиссии - нач. отдела М.С. Степанова,

- помощник руководителя А.В. Федорова,

- специалист-эксперт Е.А. Лачкина,

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании своего решения от 16.06.2015 по делу № 12251/04-2015

о нарушении МУ Комитет по управлению муниципальным имуществом и земельным отношениям МО «Ульяновский район» Ульяновской области части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

МУ Комитет по управлению по управлению муниципальным имуществом и земельным отношениям МО «Ульяновский район» Ульяновской области

прекратить в срок до 24.06.2015 нарушение ч. 1 ст. 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в нарушении порядка организации и проведения аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предусмотренного ст. ст. 39.11 и 39.12 Земельного кодекса РФ (извещение 120515/0280660/01):

- привести извещение (аукционную документацию) о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, с кадастровым номером: 73:19:040201:262 (общей площадью 3250 кв.м., расположенного по адресу: Ульяновская область, Ульяновский район, р.п. Ишеевка, ул. Новокомбинатовская, 71Б. Начальный размер стоимости лота составляет 535050 рублей.) в соответствии требованиям законодательства Российской Федерации, а также продлить срок подачи заявок на участие в аукционе, в том числе срок внесения задатка.

О выполнении настоящего Предписания сообщить не позднее трех дней с момента его исполнения.

Председатель комиссии

К.Ю.Попов

Члены комиссии

М.С. Степанова

А.В. Федорова

Е.А. Лачкина

Предписание может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его выдачи.

Примечание: За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа частью 2 статьи 19.5. Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.