

РЕШЕНИЕ

12 июля 2016 г.

г. Новосибирск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (далее - Новосибирское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

Камнева Н.П. – заместитель руководителя управления, председатель Комиссии;

Калинина О.Ю. – и.о. начальника отдела контроля органов власти, член Комиссии;

Рябышева Ю.А. – специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член Комиссии;

рассмотрев жалобу общества с ограниченной ответственностью «Новые Технологии Строительства» на действия администрации г. Куйбышева Куйбышевского района Новосибирской области при проведении торгов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Новосибирская область, Куйбышевский район, г. Куйбышев, ул. К. Либкнехта, 1, с кадастровым номером 54:34:012404:31,

в присутствии организатора торгов: - администрации г. Куйбышева Куйбышевского района Новосибирской области («...», представитель по доверенности № 22 от 31.03.2016г.);

в отсутствие заявителя ООО «Новые Технологии Строительства», о времени и месте рассмотрения жалобы уведомлено надлежащим образом;

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (Новосибирское УФАС России) поступила жалоба ООО «Новые Технологии Строительства» на действия администрации г. Куйбышева Куйбышевского района Новосибирской области при проведении торгов по продаже права на заключении договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: НСО, г. Куйбышев, ул. К. Либкнехта, 1, с кадастровым номером 54:34:012404:31.

Заявитель сообщает следующее. 20 июня 2016г. проведены торги по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Новосибирская область, город Куйбышев, ул. К. Либкнехта, 1, с кадастровым номером 54:34:012404:31.

Заявитель считает, что при проведении торгов допущены следующие нарушения.

В ходе проведения торгов, участник торгов с карточкой №3 ООО "ПМК-59" "...неоднократно после третьего удара аукциониста не поднимал карточку участника с номером, но несмотря на это, в нарушение порядка проведения торгов продолжал участвовать в торгах до 319 шага.

В ходе проведения торгов после 265 шага, был объявлен пятиминутный перерыв с 11.25 часов до 11.30 часов, по инициативе участника торгов с карточкой №3 – ООО «МПК-59» "..."

На основании изложенного, заявитель считает действия организатора торгов неправомерными и противоречащими принципам нормам Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Жалоба ООО «Новые Технологии Строительства» подана в соответствии с требованиями ч.ч. 6-8 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», принята Новосибирским УФАС России к рассмотрению.

В своих пояснениях организатор торгов администрация г. Куйбышева Куйбышевского района Новосибирской области указала следующее.

Администрация города Куйбышева Куйбышевского района Новосибирской области на уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов № 05-6608 от 05.07.2016, по существу дела, просит в удовлетворении жалобы ООО «Новые Технологии Строительства» отказать с учетом следующего:

Постановлением от 13.05.2016 года № 533 администрацией города Куйбышева Куйбышевского района Новосибирской области (далее - организатор торгов) было объявлено о проведении торгов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка расположенного по адресу: Новосибирская область, город Куйбышев, ул. Карла Либкнехта, дом 1.

В период, установленный для приема заявок и документов для участия в аукционе (с 16.05.2016 года по 16.06.2016 года), поступило 5 заявок. Все претенденты были признаны участниками аукциона, что подтверждается протоколом № 1 от 17.06.2016 года и приняли участие в аукционе, который состоялся 20.06.2016 года.

На жалобу о том, что участник торгов с карточкой № 3 ООО «ПМК-59» "...» неоднократно после третьего удара аукциониста не поднимал карточку участника с номером, однако, продолжал участвовать в аукционе, администрация пояснила следующее.

В процессе проведения аукциона, все участники поднимали карточки после слов аукциониста: «между первым и третьим ударом молотка участник, готовый приобрести право на заключение аренды данного земельного участка, должен поднять карточку» и держали ее, пока аукционист не объявлял, что все участники аукциона подняли карточки. В середине хода аукциона, из-за большого количества участников аукциона, и большого количества шагов аукциона, после третьего удара молотка, аукционист не увидел, поднимал ли участник с карточкой № 3 карточку, что и было уточнено у данного участника согласился ли он на продолжение участия в аукционе, что подтверждается аудиозаписью, представленной на рассмотрение дела по существу. Поднятие карточки участником с карточкой № 3 было подтверждено всеми участниками аукциона, что подтверждается протокольной аудиозаписью аукциона.

О действиях аукционной комиссии при объявлении перерыва во время аукциона, необходимо отметить следующее. Участник с карточкой № 3 несколько раз просил сделать перерыв в процессе проведения торгов. Первый раз аукционист отказал в перерыве, что подтверждается аудиозаписью. После повторной настойчивой просьбы участника с карточкой № 3, после 265 шага, председатель конкурсной комиссии спросил у всех участников аукциона - согласны ли они сделать перерыв. Участники аукциона выразили свое согласие. Председатель конкурсной комиссии вынес данный вопрос на голосование. 4 члена комиссии проголосовали «за», 3 -

против, что подтверждается аудиозаписью. В протоколе об итогах аукциона от 20.06.2016 года данный факт также отражен. На дальнейший ход аукциона перерыв не повлиял - всего в ходе проведения аукциона был сделан 371 шаг. Перерыв длился 3 минуты, что подтверждается вышеназванной аудиозаписью, после перерыва к участию в торгах приступили все участники аукциона. Следует отметить, что участник с карточкой № 3 отказался от участия в аукционе на 320 шаге, поэтому на результат аукциона повлиять не мог в обоих случаях.

Рассмотрев по существу поступившую жалобу, вышеуказанные доводы, представленные материалы, Комиссия Новосибирского УФАС России приходит к следующим выводам.

14.05.2016 на официальном сайте torgi.gov.ru было опубликовано извещение № 140516/0306152/01 (лот № 1) о проведении торгов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Новосибирская область, город Куйбышев, ул. К. Либкнехта, 1, с кадастровым номером 54:34:012404:31 из земель населенных пунктов, разрешенное использование – под строительство многоквартирных жилых домов.

Согласно части 15 статьи 39.12 Земельного Кодекса Российской Федерации, результаты аукциона оформляются протоколом, который составляет организатор аукциона. Протокол о результатах аукциона составляется в двух экземплярах, один из которых передается победителю аукциона, а второй остается у организатора аукциона.

В соответствии с частью 17 указанной статьи, победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший наибольшую цену за земельный участок или наибольший размер ежегодной арендной платы за земельный участок.

Протоколом № 2 об итогах аукциона от 20.06.2016г. были проведены указанные торги. Победителем аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка расположенного по адресу: Новосибирская область, город Куйбышев, ул. К. Либкнехта, 1, с кадастровым номером 54:34:012404:31 признано ООО «Новые Технологии Строительства» (Заявитель) в лице директора Тюнина Сергея Вениаминовича, который предложил наивысшую окончательную цену продажи права на заключение договора аренды земельного участка в размере 8 150 677 (восемь миллионов сто пятьдесят тысяч шестьсот семьдесят семь) рублей 76 копеек.

Подготовка и организация аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, проходит в соответствии со статьей 39.11 Земельного Кодекса Российской Федерации.

Решение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, принимается уполномоченным органом.

Постановлением администрации города Куйбышева Куйбышевского района Новосибирской области № 533 «О проведении торгов в форме открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка» от 13.05.2016г. установлено проведение торгов в форме открытого аукциона по

продаже права на заключение договора аренды земельного участка общей площадью 7075 кв.м., расположенного по адресу: Новосибирская область, город Куйбышев, ул. Карла Либкнехта, дом 1, с кадастровым номером: 54:34:012404:31 из земель населенных пунктов, разрешенное использование – под строительство многоквартирных жилых домов, установлено целевое назначение земельного участка, качественные и количественные требования застройке участка.

Согласно части 39.12 Земельного Кодекса Российской Федерации, 19. в случае, если после троекратного объявления предложения о начальной цене предмета аукциона не поступило ни одного предложения о цене предмета аукциона, которое предусматривало бы более высокую цену предмета аукциона, аукцион признается несостоявшимся.

По указанию заявителя, участник с карточкой № 3 – ООО «ПМК-59 "...» неоднократно после третьего удара аукциониста не поднимал карточку участника с номером, однако, несмотря на это, в нарушение порядка проведения торгов продолжал участвовать в торгах до 319 шага.

Согласно аудиозаписи, предоставленной организатором торгов, шагов при аукционе было 372, процедура длилась более двух часов, в связи с длительностью и утомительностью процедуры, аукционист уточнял у участников, поднимали ли они карточки. Всеми участниками было подтверждено поднятие карточек и продолжение участия в аукционе. К тому же, участник с карточкой № 3 вышел из процедуры торгов на 319 шаге из 372 шагов данного аукциона, поэтому его действия не могли повлиять на результат торгов.

Так же необходимо указать, что ни один из участников ни во время, ни после проведения процедуры торгов не указал на факт нарушения процедуры, а именно, что участник с карточкой № 3 не поднимал ее.

Что касается указанию заявителя на то, что во время проведения процедуры торгов был объявлен пятиминутный перерыв, необходимо отметить следующее.

Администрация при проведении процедуры торгов руководствовалась Земельным Кодексом Российской Федерации, а также Постановлением администрации города Куйбышева Куйбышевского района Новосибирской области № 533 «О проведении торгов в форме открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка» от 13.05.2016г., где не установлены запреты на проведение перерыва во время проведения торгов. Стоит отметить, что перерыв был установлен в связи с ухудшившимся состоянием здоровья одного из участников "...» после объявления 265 шага аукциона. Данный вопрос был поставлен на голосование конкурсной комиссии, «За» проголосовали 4 члена комиссии, «Против» - 3, остальные участники поддержали предложение о перерыве. Перерыв был объявлен с 11-25 до 11-30, что занесено в протокол № 2 «Об итогах аукциона» от 20.06.2016г. и подтверждено аудиозаписью при проведении аукциона. Стоит отметить, что в установленном законодательстве отсутствует прямой запрет на объявление перерыва в ходе аукциона а перерыв длительностью пять минут, причиной которого послужило ухудшение состояния здоровья одного из участников, нельзя расценивать как нарушение прав и законных интересов участников аукциона.

В связи с указанным, действия аукционной комиссии не противоречат

действующим нормам законодательства и не приводят к ущемлению интересов участников торгов.

Таким образом, организатор торгов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка администрации г. Куйбышева Куйбышевского района Новосибирской области действовало в рамках своих полномочий и согласно Постановлению администрации города Куйбышева Куйбышевского района Новосибирской области № 533 «О проведении торгов в форме открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка» от 13.05.2016г., нарушений порядка организации и проведения процедуры закупки в ходе рассмотрения жалобы в части доводов заявителя Комиссией Новосибирского УФАС не выявлено.

Однако, руководствуясь частью 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, в ходе внутренней проверки по рассмотрению жалобы Комиссией были выявлены следующие нарушения организации и проведения процедуры торгов.

Частью 1 статьи 39.8 Земельного Кодекса Российской Федерации регламентировано, что условия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, определяются гражданским законодательством, настоящим Кодексом и другими федеральными законами.

Информационное сообщение о проведении торгов в форме открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка является приложением № 1 к постановлению администрации г. Куйбышева Куйбышевского района Новосибирской области от 13.05.2016г. № 533, которым руководствуется администрация при проведении торгов в форме открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 54:34:012404:31. Договор аренды земельного участка является приложением № 4 к Информационному сообщению о проведении торгов в форме открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка.

Согласно п. 1.3. Договора аренды земельного участка, разрешенное использование земельного участка: строительство двух многоквартирных жилых домов. Пунктом 1.3.1 Договора предусмотрено изменение разрешенного использования и исключительно с письменного согласия Арендодателя, что оформляется в виде дополнительного соглашения к договору.

Согласно [пункту 2 статьи 7](#) Земельного кодекса Российской Федерации, земли в Российской Федерации используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется, исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования, в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

В соответствии с частями 2 и 3 статьи 37 Градостроительного Кодекса Российской Федерации, применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства. Изменение одного вида разрешенного использования земельных

участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

На основании [статьи 39.2](#) ЗК РФ предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления в пределах их компетенции.

В случае предоставления земельного участка в аренду земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются на основании договора аренды (подпункт 3 пункта 1 статьи 39.1 ЗК РФ), который по общему правилу, установленному пунктом 1 статьи 39.6 ЗК РФ, заключается на торгах.

В соответствии с частью 17 статьи 39.8 ЗК РФ, внесение изменений в заключенный по результатам аукциона договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в части изменения видов разрешенного использования такого земельного участка не допускается.

Следовательно, предоставление земельного участка публичным собственником заинтересованному лицу для целей, не предусмотренных договором аренды, предполагает его расторжение и последующее распоряжение им путем проведения торгов. Изменение разрешенного использования в рамках действующего договора в виде заключения дополнительного соглашения нарушает принцип публичности, открытости и прозрачности процедур предоставления земельных участков, направлено на обход процедур, предусмотренных действующим земельным законодательством.

Данная правовая позиция подтверждается судебной практикой в виде Постановления Арбитражного суда Дальневосточного округа от 20.06.2016 N Ф03-2428/2016 по делу N А51-18028/2015.

Изменение вида разрешенного использования земельного участка по соглашению сторон без проведения торгов может привести к созданию преимущественных условий деятельности хозяйствующего субъекта и нарушению Федерального закона «О защите конкуренции».

Таким образом, действия администрации города Куйбышева Куйбышевского района Новосибирской области при организации и проведении торгов в форме открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: НСО, г. Куйбышев, ул. К. Либкнехта, 1, с кадастровым номером 54:34:012404:31, выразившиеся в размещении проекта договора аренды земельного участка как неотъемлемой

части информационного сообщения и документации по проведению аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, нарушают требования ч. 17 ст. 39.8, Земельного кодекса РФ, могут привести к ограничению конкуренции на рынке строительства.

Учитывая изложенные обстоятельства, руководствуясь ч. 20 ст.18.1, п.п. а) п.3.1 ч. 1 ст. 23 Федерального закона от 26.07.2006 года, № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Новосибирского УФАС России,

РЕШИЛА:

1.Признать жалобу общества с ограниченной ответственностью «Новые Технологии Строительства» на действия администрации г. Куйбышева Куйбышевского района Новосибирской области при проведении торгов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: НСО, г. Куйбышев, ул. К. Либкнехта, 1, с кадастровым номером 54:34:012404:31 необоснованной.

2.Выдать администрации г. Куйбышева Куйбышевского района Новосибирской области предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов, порядка заключения договоров по результатам торгов.

ПРЕДПИСАНИЕ № 39

о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов, порядка заключения договоров по результатам торгов

12 июля 2016 г г. Новосибирск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (далее - Новосибирское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

Камнева Н. П. – заместитель руководителя управления, председатель Комиссии;

Калинина О.Ю. – и.о. начальника отдела контроля органов власти, член Комиссии;

Рябышева Ю.А. – специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член Комиссии;

руководствуясь статьей 18.1, статьей 23 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании своего решения от 12.07.2016 года по результатам рассмотрения жалобы общества с ограниченной ответственностью «Новые Технологии Строительства» на действия администрации г. Куйбышева Куйбышевского района Новосибирской области при проведении торгов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Новосибирская область, Куйбышевский район, г. Куйбышев, ул. К. Либкнехта, 1, с кадастровым номером 54:34:012404:31,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Организатору администрации г. Куйбышева Куйбышевского района Новосибирской области при проведении торгов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка совершить действия, направленные на организацию и проведение торгов, порядка заключения договоров по результатам торгов, выразившихся в установлении возможности изменения разрешенного использования земельного участка в соответствии с проектом Договора аренды земельного участка (п. 1.3.1), являющимся приложением № 1 к информационному сообщению о проведении торгов.

2. С целью устранения нарушений администрации г. Куйбышева Куйбышевского района Новосибирской области необходимо в срок до 01.08.2016г. аннулировать (отменить) процедуру торгов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Новосибирская область, Куйбышевский район, г. Куйбышев, ул. К. Либкнехта, 1, с кадастровым номером 54:34:012404:31; а также внести изменение в Договор аренды земельного участка являющийся неотъемлемой частью Информационного сообщения о проведении торгов в форме открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, а именно, исключить пункт 1.3.1 Договора, предусматривающий возможность изменения разрешенного использования земельного участка.

3. Об настоящего предписания администрации г. Куйбышева Куйбышевского района Новосибирской области сообщить в Новосибирское УФАС России до 04.08.2016 года с приложением подтверждающих документов.

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

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа ч. 7.2. ст. 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.