

РЕШЕНИЕ

по делу о нарушении антимонопольного законодательства № 36/17/17-ТР

Резолютивная часть решения оглашена 10 октября 2017 года.

Полный текст решения изготовлен 24 октября 2017 года.

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

Председателя Комиссии:

«.....» - заместителя руководителя – начальника отдела товарных рынков и естественных монополий Псковского УФАС России;

Членов Комиссии:

«.....» - главного государственного инспектора отдела товарных рынков и естественных монополий Псковского УФАС России;

«.....» – главного специалиста–эксперта отдела товарных рынков и естественных монополий Псковского УФАС России,

При участии представителей:

Заявитель не явился, извещен надлежащим образом;

Ответчик Глава Администрации городского поселения «Д...» «.....» (удостоверение).

рассмотрев дело № 36/17/17-ТР по признакам нарушения Муниципальным казенным учреждением Администрацией городского поселения «Д...», части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), выразившегося организации и проведении открытого аукциона по аренде муниципального имущества:

- земельный участок с КН «.....» расположенный по адресу: П область, Д район, г. Д, ул. Пионерская, в районе пересечения улиц Пионерская, Ленина, Дзержинского;

- земельный участок с КН «.....», расположенный по адресу: П область, Д район, г. Д, ул. Строительная, в районе мини рынка,

без указания в извещении № «.....» части существенной информации о предмете аукциона, которая влияет на принятие решения об участии в аукционе потенциальных участников,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Псковской области (далее - Псковское УФАС России) поступило Заявление от «.....» (далее - Заявитель) (Вх. № 521з от 16.08.2017 года) по признакам нарушения антимонопольного законодательства при организации и проведении открытого аукциона по продаже права аренды муниципального имущества.

Заявитель считает, что информация, указанная в извещении № «.....» не соответствует фактическим обстоятельствам дела, а именно: на земельном участке с КН «.....» установлен металлический каркас нежилого строения, на другом земельном участке с КН «.....» установлен торговый павильон. Указанные действия по организации и проведению торгов, по мнению Заявителя, нарушают часть 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции).

Ответчик с данной позицией частично согласен и представил следующие пояснения (материалы дела – объяснение от 24.08.2017 года Вх. № 1102р):

На земельном участке с КН «.....» до момента заключения договора аренды, а именно после подписания протокола № 1 приема заявок на участке в открытом аукционе по продаже права заключения договора аренды муниципального имущества от 24.07.2017 года (далее – Протокол № 1) об определении победителя – индивидуальный предприниматель «....» самостоятельно установил металлический каркас, на момент организации проведения торгов металлический каркас отсутствовал.

На земельном участке с КН «.....» на момент организации и проведения торгов находился торговый павильон.

15.09.2017 года Комиссией Псковского УФАС России было вынесено заключение об обстоятельствах дела № 36/17/17-ТР.

Ответчик представил возражения, повторно отразив позицию, представленную ранее (материалы дела – пояснения от 04.10.2017 года Вх. № 1324р).

Рассмотрев представленные в материалах дела документы, письменные объяснения, заслушав пояснения лиц, участвующих в деле Комиссией

Псковского УФАС России установлено:

В соответствии со ст. 15 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», к вопросам местного значения муниципального района относятся владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной собственности.

Согласно п.3 ст. 4 Устава муниципального образования «Д», утвержденного Решением Собрании депутатов городского поселения «Д» от 19.11.2015 № 25, к вопросам местного значения поселения относятся владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной собственности поселения.

Решением Собрании Депутатов городского поселения «Д» от 29.04.2016 № 53 утверждено Положение «О порядке управления и распоряжения имуществом муниципального образования «Д».

Согласно, выписки из Единого государственного реестра недвижимости – Сведения о характеристиках объекта недвижимости от 24.08.2017 земельные участки с КН «.....» и с КН «.....» находятся в муниципальной собственности (материалы дела).

Таким образом, Муниципальное казенное учреждение Администрация городского поселения «Д» (далее – Организатор торгов) является уполномоченным органом для организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды муниципального имущества – земельных участков.

В соответствии с п. 4 ч. 21 ст. 39.11 ЗК РФ Организатором торгов в извещении указывается следующая информация: «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)».

Постановлением Администрации городского поселения «Д» от 19.06.2017 № 123 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды муниципального земельного участка» установлено, что на аукцион выставляется два земельных участка:

- земельный участок с КН «.....» расположенного по адресу: П область, Д район, г. Д, ул. Пионерская, в районе пересечения улиц Пионерская, Ленина, Дзержинского (далее - Лот № 1);

- земельный участок с КН «.....» расположенного по адресу: П область, Д район, г. Д, ул. Строительная, в районе мини рынка (далее - Лот №2).

22 июня 2017 года Организатор торгов на официальном сайте torgi.gov.ru опубликовал извещение и проведение торгов № «.....» и разместил Документацию о проведении открытого аукциона по продаже права заключения договора аренды муниципального имущества от 21.06.2017 года (далее – Документация об аукционе), открытом по составу участников и форме подачи предложений по цене. Опубликовано 2 Лота.

Организатор торгов на участие в аукционе принял по Лоту № 1 заявку от индивидуального предпринимателя «.....», по Лоту № 2 от индивидуального предпринимателя «.....».

Согласно Протоколу № 1 заявки, поданные на аукцион, были признаны соответствующими.

В соответствии с Протоколом № 1 принято решение заключить Договор на сдачу в аренду земельного участка по результатам открытого аукциона от 25.07.2017 года (далее – Договор) по Лоту № 1 с индивидуальным предпринимателем «.....»; по Лоту № 2 - индивидуальным предпринимателем «.....».

В извещении № «.....» Организатор торгов в описании объекта по Лоту № 1 и Лоту № 2 указывает:

«Описание земельного участка: Земельный участок с ровной поверхностью, без деревьев и кустарников, без обременения. Права на участок, ограничения прав: предоставляется для малого предпринимательства».

В Документации об аукционе указано:

«Земельный участок с ровной поверхностью, без деревьев и кустарников,

без обременения. Целевое использование: для установки павильона для торговой деятельности».

В договоре указано:

«Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду муниципальное имущество – земельный участок, с кадастровым номером «.....», площадью 40 кв.м., по адресу П обл., Д р-н, г. Д, ул. Пионерская, по ул. Пионерская; для установки павильона для торговой деятельности, на основании протокола приема заявок на участие в открытом аукционе по продаже права заключения договора аренды муниципального имущества № 1 от 24 июля 2017 года».

Согласно фактическим обстоятельствам дела, а именно объяснения представителя ответчиков, также фотоматериалы представленные заявителем следует, что информация, указанная в извещении, в Документации об аукционе и в Договорах, не соответствует фактическим обстоятельствам, так как на одном из земельных участков установлен металлический каркас, а на другом торговый павильон.

В соответствии с п. 12 ст. 39.12 Федерального закона от 25.10.2001 года № 136-ФЗ «Земельный кодекс Российской Федерации» (далее - Земельный кодекс РФ), в случае, если на основании результатов рассмотрения заявок на участие в аукционе принято решение об отказе в допуске к участию в аукционе всех заявителей или о допуске к участию в аукционе и признании участником аукциона только одного заявителя, аукцион признается несостоявшимся.

В соответствии с п. 13,14 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ, в случае, если аукцион признан несостоявшимся и только один заявитель признан участником аукциона, уполномоченный орган в течение десяти дней со дня подписания протокола, обязан направить заявителю три экземпляра подписанного проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка. При этом договор купли-продажи земельного участка заключается по начальной цене предмета аукциона, а размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа по договору аренды земельного участка определяется в размере, равном начальной цене предмета аукциона.

Согласно Протоколу №1 от 24.07.2017 по Лоту №1 была подана одна заявка от «.....», по Лоту №2 также была подана одна заявка от «.....».

В Документации об аукционе по Лоту № 1, в части описания земельного участка указано, что земельный участок с ровной поверхностью, без деревьев и кустарников, без обременения. Информация о нахождении металлической каркаса на земельном участке Организатором торгов в извещении не указано.

Также Организатором торгов не указана информация в части описания земельного участка о нахождении на нем торгового павильона в Документации об аукционе по Лоту № 2.

В ходе рассмотрения Жалобы было установлено наличие на аукционных земельных участках по Лоту № 1 металлического каркаса, по Лоту № 2 торгового павильона.

Документами подтверждающими, право собственности или права использования земельного участника Заявителем либо иными лицами (за исключением Организатора торгов), а также документов подтверждающих право собственности на металлический каркас и торговый павильон на земельных участках по Лотам № 1 и № 2 ни Заявителем, ни Организатором торгов не представлено.

Пунктом 1 статьи 25 и пунктом 1 статьи 26 ЗК РФ предусмотрено, что право на земельный участок возникают у граждан и юридических лиц по основаниям, установленным гражданским законодательством, федеральными законами и подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ними».

Таким образом, не размещение Организатором торгов информации о наличии объектов - металлического каркаса и торгового павильона создает преимущество потенциальным участникам данного аукциона, а именно «.....» и «...», т.к. иным потенциальным участникам аукциона об указанных обстоятельствах может быть неизвестно.

Указанные факты, позволяют Комиссии Псковского УФАС России, сделать вывод о том, что аукцион может быть проведен только после устранения вышеуказанного нарушения земельного законодательства.

Учитывая изложенное, Комиссия Псковского УФАС России считает, что процедура проведения аукциона носит публичный характер, индивидуализация и характеристика объекта аренды должна быть осуществлена таким образом, чтобы любое заинтересованное лицо имело четкое представление о том, какое именно имущество выставлено на торги.

На основании изложенного следует, что в Извещении о проведении аукциона № «.....» отсутствует часть существенной информации о предмете аукциона (наличие объектов - металлического каркаса и торгового павильона), что в соответствии с ч. 1 ст. 17 Закона о защите конкуренции приводит или может привести к недопущению, ограничению, или устранению конкуренции.

Изучив в составе Документации к аукциону по Лотам № 1 и № 2 проекты

Договоров, установлено следующее:

В соответствии с пунктом 3 ст. 607 ч.2 ГК РФ в Договоре должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных в Договоре, условие об объекте подлежащем передаче в аренду считается не согласованным сторонами, а соответствующий Договор не считается заключенным.

Из проекта Договоров, не представляется возможным определить, находятся ли какие либо объекты - принадлежащие или не принадлежащие третьим лицам на аукционных земельных участках (наличие объектов - металлического каркаса и торгового павильона).

В Договоре указано:

- земельный участок предоставляется в аренду для установки павильона для торговой деятельности, «площадь земельного участка» по Лоту № 1 - 40 кв.м., по Лоту № 2 – 24 кв.м., что фактически не соответствует действительности, так как имеются постройки.

Исходя из п. 1.1 раздела 1 проекта Договора Арендодатель передает Арендаторам земельные участки, предназначенные для установки павильонов для торговой деятельности (ст. 2 ГК РФ).

Фактически потенциальные Арендаторы не смогут воспользоваться своим правом пользования земельными участками, в виду наличия на участках металлического каркаса и торгового павильона, что противоречит требованиям ст. 309, ст.393, ст.606, ст. 611 ч.2 ГК РФ.

В разделе 3 Договоров определяется размер арендной платы, исходя из площади земельных участков и сроки её оплаты. Данный пункт обязывает потенциальных Арендаторов вносить арендную плату за всю территорию земельных участков, в том числе и за территорию, которой по факту не смогут воспользоваться.

В соответствии со ст. 611 ч.2 ГК РФ Арендодатель обязан предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества. Имущество сдается в аренду вместе со всеми его принадлежностями и относящимися к нему документами (техническим паспортом, сертификатом качества и т.п.), если иное не предусмотрено договором. Если принадлежности и документы переданы не были, однако без них арендатор не может пользоваться имуществом в соответствии с его назначением либо в значительной степени лишается того, на что был вправе рассчитывать при заключении договора, он может потребовать предоставления ему арендодателем таких принадлежностей и документов или расторжения договора, а также возмещения убытков.

Согласно Постановлению Администрации от 29.08.2017 № 149 «Об отмене результатов торгов в связи с нарушением законодательства», в связи с неверно установленным сроком заключения договоров аренды земельных участков с КН «.....», «.....» в Документации о проведении открытого аукциона по продаже права заключения договора аренды муниципального имущества от 21.06.2017, результаты торгов отменены.

29 августа 2017 года заключены Соглашения о расторжении Договоров аренды земельных участков с «.....» и с «.....».

Таким образом, договора аренды земельных участков от 03.08.2017 года № 3, от 03.08.2017 года № 4 были расторгнуты по соглашению сторон.

Комиссия Псковского УФАС России считает, что до момента исполнения собственником земельного участка своих полномочий установленных п.3 ст. 4 Устава муниципального образования «Д», утвержденного Решением Собрания депутатов городского поселения «Д» от 19.11.2015 № 25, а именно, устранения допущенного нарушения земельного законодательства путем восстановления положения, существующего до нарушения права (освобождение земельного участка), Арендодатель не имеет возможности по результатам аукциона предоставить земельный участок победителю аукциона в исходном положении для использования по целевому назначению для осуществления установки павильона для торговой деятельности.

Неисполнение вышеуказанных обязанностей Арендодателя в соответствии с Разделом 4 Договора приведет к расторжению договора аренды в одностороннем порядке.

В соответствии с вышеизложенным, в действиях Организатора торгов усматривается нарушение ст. 309, ст.393, ст.606, п. 3 ст. 607, ст. 611 ч.2 ГК РФ, что приводит или может привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции в нарушение ч. 1 ст.17 Закона о защите конкуренции.

Согласно пункту 7 статьи 4 Закона о защите конкуренции конкуренция - соперничество хозяйствующих субъектов, при котором самостоятельными действиями каждого из них исключается или ограничивается возможность каждого из них в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товаров на соответствующем товарном рынке. На основании пункта 4 данной статьи товарный рынок - сфера обращения товара (в том числе товара иностранного производства), который не может быть заменен другим товаром, или взаимозаменяемых товаров (далее - определенный товар), в границах которой (в том числе географических) исходя из экономической, технической или иной возможности либо целесообразности приобретатель может приобрести товар, и такая возможность либо целесообразность отсутствует за ее пределами.

Потенциальные участники исследуемого рынка, а также иные хозяйствующие субъекты в целях получения в аренду земельных участков, приобретают по установленной процедуре право на заключение договоров аренды в отношении земельных участков. Данное обстоятельство порождает наличие между этими субъектами конкурентных отношений.

Проведение торгов и участие в них хозяйствующих субъектов свидетельствует о наличии конкуренции, поскольку именно на торгах обеспечивается соперничество (конкуренция).

В тех случаях, когда требуется проведение торгов, подразумевающее состязательность хозяйствующих субъектов, не проведение их, за исключением случаев, допускаемых законом, не может не влиять на конкуренцию, поскольку лишь при публичном объявлении торгов в установленном порядке могут быть выявлены потенциальные желающие получить товары, работы, услуги, доступ к соответствующему товарному рынку либо права ведения деятельности на нем.

Продуктовые границы, на которых субъекты, претендующие на земельный участок, являются конкурентами при прохождении процедуры торгов по приобретению права на заключение договоров аренды земельного участка, определены рынком услуг по сдаче в аренду (внаем) недвижимого имущества (код ОКПД – 70.20 «Общероссийского классификатора продукции по видам экономической деятельности «ОК 034-2007 (КПЕС 2002)»).

В целях рассмотрения дела № 36/17/17 – ТР, географические границы товарного рынка услуг по сдаче в аренду недвижимого имущества – земельных участков, определены границами муниципального образования городского поселения «Д» – г. Д, Д район, П область, что обусловлено местоположением Арендодателя данного товара – Муниципальное казенное учреждение Администрация городского поселения «Д».

В состав хозяйствующих субъектов, действующих на товарном рынке по сдаче в аренду земельных участков, могут входить хозяйствующие субъекты (независимо от организационно-правовых форм, физические лица) при выполнении требований правовых актов, регламентирующих процедуру проведения торгов при предоставлении в аренду земельных участков.

- указано в пункте 8 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.06.2008 № 30 «О некоторых вопросах, возникающих в связи с применением арбитражными судами антимонопольного законодательства», при рассмотрении дел о признании недействующими или недействительными актов названных органов, о признании незаконными их действий (бездействия) учитывается следующее: если акты, действия (бездействие) приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, а соответствующим органом не указана конкретная норма федерального закона, разрешившая данному органу принять

оспариваемый акт, осуществить действия (бездействие), заявленные требования подлежат удовлетворению.

Изучив имеющиеся в деле материалы, заслушав пояснения лиц, участвующих в деле, и на основании вышеизложенного Комиссия Псковского УФАС России пришла к выводу о том, что при организации Муниципальным казенным учреждением Администрацией городского поселения «Д» проведения аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, а именно:

- земельного участка с КН «.....» расположенного по адресу: Псковская область, Дно район, г. Дно, ул. Пионерская, в районе пересечения улиц Пионерская, Ленина, Дзержинского;

- земельного участка с КН «.....» расположенного по адресу: Псковская область, Дно район, г. Дно, ул. Строительная, в районе мини рынка.

При организации и проведению торгов допущены следующие нарушения антимонопольного законодательства:

- в нарушение ст.39.11 ЗК РФ в извещении и Документации об аукционе по Лотам № 1, № 2 отсутствует часть существенной информации о предмете аукциона, которая влияет на принятие решения об участии в аукционе потенциальных участников;

- в нарушение требований ст. 309, ст.393, ст.606, ст. 611 ч.2 ГК РФ потенциальный Арендатор не сможет фактически воспользоваться своим правом пользования земельным участком по целевому назначению, в виду наличия на участках объектов - металлического каркаса и торгового павильона;

- аукционные земельные участки с КН «.....», КН «.....» не могут быть выставлены на аукцион, в связи с наличием объектов - металлического каркаса и торгового павильона и данные аукционные земельные участки не могут использоваться по назначению, т.е. для установки павильонов для торговой деятельности, т.к. на момент проведения аукциона не восстановлено положение земельного участка, существующее до нарушения права (освобождение земельного участка муниципальной собственности), что приводит к нарушению ч.1 ст.17 Закона о защите конкуренции.

- нарушения законодательства Организатором торгов приводят или могут привести к недопущению, ограничению, или устранению конкуренции при проведении вышеуказанных торгов.

Комиссия Псковского УФАС России по рассмотрению жалобы в порядке,

предусмотренном частью 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 года «О защите конкуренции», руководствуясь статьей 17, 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции:

РЕШИЛА:

1. Признать Муниципальное казенное учреждение Администрация городского поселения «Д» нарушившим часть 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», которые выразились в действиях по организации и проведению открытого аукциона по продаже права аренды муниципального имущества (извещение № «.....»), с нарушением требований действующего законодательства, а именно отсутствие части существенной информации в извещении и Документации об аукционе, которая влияет на принятие решения об участии в аукционе потенциальных участников.
2. Предписание не выдать в связи с расторжением Договоров.
3. Передать материалы дела № 36/17/17-ТР уполномоченному должностному лицу Псковского УФАС России для возбуждения дела об административном правонарушении в порядке, установленном законодательством РФ об административных правонарушениях.