

Решение по делу №13

г. Брянск

Резолютивная часть решения оглашена 25 марта 2014г.

В полном объеме решение изготовлено 07 апреля 2014г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Брянской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия Брянского УФАС России) в составе:

Председатель Комиссии Брянского УФАС России:

<...> – руководитель Брянского УФАС России.

Заместитель председателя Комиссии Брянского УФАС России:

<...> – заместитель руководителя – начальник отдела контроля закупок и ЖКХ Брянского УФАС России.

Члены Комиссии Брянского УФАС России:

<...> – начальник отдела по контролю за органами власти и природными ресурсами;

<...> – заместитель начальника отдела естественных монополий и рекламы,

в присутствии:

<...> – представитель ответчика Комитета по управлению имуществом города Клинцы, заместитель Главы Клинцовской городской администрации – председатель Комитета по управлению имуществом города Клинцы, действующая без доверенности на основании Положения о Комитете по управлению имуществом города Клинцы, утвержденного Решением Клинцовского городского Совета народных депутатов от 21.03.2012г. №5-630;

<...> – слушатель, начальник отдела юридической службы Клинцовской городской администрации (представлена ненадлежащем образом оформленная доверенность на представление интересов ответчика Комиссии по проведению аукционов, конкурсов, продаже муниципального имущества посредством публичного предложения и без объявления цены);

Индивидуальный предприниматель <...> – заинтересованное лицо, предъявлен паспорт,

рассмотрев дело №13 по признакам нарушения Комитетом по управлению имуществом города Клинцы (243140, Брянская обл., г. Клинцы, ул. Октябрьская, д.42) пункта 3 части 1 статьи 17 и части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) и Комиссией по проведению аукционов, конкурсов, продаже муниципального имущества посредством публичного предложения и без объявления цены (243140,

Брянская обл., г. Клинцы, ул. Октябрьская, д.42) пункта 3 части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции,

УСТАНОВИЛА:

03.02.2014г. в адрес Брянского УФАС России поступил запрос депутата Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации <...>, в том числе по вопросу проверки на предмет соответствия антимонопольному законодательству Российской Федерации проведение процедуры торгов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка центрального парка им. Воровского общей площадью 27 845 кв.м., находящегося в городе Клинцы Брянской области.

В связи с поступившим депутатским запросом и на основании статей 22-25 Закона о защите конкуренции Брянским УФАС России направлены запросы на представление необходимых материалов и информации в Клинцовскую городскую администрацию и Комитет по управлению имуществом города Клинцы.

В результате анализа полученных материалов установлено следующее.

04.04.2014г. Клинцовской городской администрацией принято постановление №748 о проведении конкурса по продаже права на заключение договора аренды земельного участка городского парка культуры и отдыха им. Воровского (с комплексом расположенных на нем объектов движимого имущества), расположенного по адресу: г. Клинцы, ул. Октябрьская, 60/1, площадью 27845,0 кв.м., с кадастровым номером 32:30:0020601:15, согласно пункту 2 которого Комитету по управлению имуществом города Клинцы поручено подготовить информационное сообщение о проведении указанного конкурса и обеспечить его опубликование в соответствии с действующим законодательством.

Во исполнение указанного постановления Клинцовской городской администрации 07.04.2014г. Комитетом по управлению имуществом города Клинцы подготовлено и размещено в печатном издании - газете «Труд» №39 (21 003) извещение о проведении вышеуказанного конкурса.

Согласно содержанию извещения организатором торгов определен Комитет по управлению имуществом города Клинцы. Конкурс открытый по составу участников и форме подачи заявок. Предмет конкурса: право на заключение договора аренды земельного участка городского парка культуры и отдыха им. Воровского, расположенного по адресу: Брянская обл., г. Клинцы, ул. Октябрьская, д.60/1, площадью 27845 кв.м., с кадастровым номером 32:30:00206 01:15, (вместе с комплексом объектов движимого имущества), в границах которого находятся:

Танцевальная площадка (с асфальтным покрытием) – 738,2 кв.м.

Летняя эстрада (со зрительным комплексом) – 696,5 кв.м. (с правом проведения городским округом городских мероприятий на безвозмездной основе).

Сооружение – кафе (в металлическом исполнении) – 66,6 кв.м.

Сооружение – читальный зал (в ж/б исполнении) – 174,1 кв.м.

Аттракционы: «Юнга», «Колокольчик», «Вихрь», «Солнышко», «Паровозик».

Подстанция (электрощитовая) для эксплуатации аттракционов.

Фонтан каскадный (для водоема) – 1 шт.

Ограждение (забор) по периметру границы парка из кирпичного парапета и столбов с заполнением из чугунного ажурного литья с входными воротами – протяженностью 900 м.

Дорожки – мощение асфальтом.

Фонари освещения – 22 шт.

Зеленые насаждения: деревья – 318 шт.

Лавочки – 27 шт.

Мусорные урны – 48 шт.

Дата проведения конкурса определена 11.05.2011г. в 14 час. 20 мин. по адресу: г. Клинцы, ул. Октябрьская, д.42 (городская администрация), 4 этаж, каб. №94.

Вместе с тем, в извещении о проведении конкурса Комитетом по управлению имуществом города Клинцы установлены:

- «шаг аукциона» – 5% от начальной цены;
- сроки возврата задатков лицам, не допущенным к участию в аукционе, и лицам, участвующим в аукционе, но не победившим в нем;
- перечень документов, которые заявители представляют для участия в аукционе;
- дата и место рассмотрения представленных заявок и признания претендентов участниками аукциона.

Порядок организации и проведения торгов по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, установлен Правилами организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 11.11.2002 г. №808 (далее – Правила организации и проведения торгов).

Согласно пункту 2 Правил организации и проведения торгов торги являются открытыми по составу участников и проводятся в форме аукциона или конкурса. Раздел III Правил организации и проведения торгов четко разграничивает порядки проведения процедур конкурса (закрытого по форме подачи предложений о цене или размере арендной платы) и аукциона (открытого или закрытого по форме подачи предложений о цене или размере арендной платы), и не предусматривает их смешивание.

Таким образом, Комитетом по управлению имуществом города Клинцы в извещении о проведении конкурса установлены и элементы процедуры проведения конкурса и элементы процедуры проведения аукциона, что не

соответствует пункту 2 Правил организации и проведения торгов, предусматривающему при продаже права на заключение договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо проведение процедуры конкурса либо проведение процедуры аукциона.

В извещении о проведении конкурса Комитетом по управлению имуществом города Клинцы определена начальная цена в размере 400 000 руб.

В ходе проведения конкурса <...> предложена наибольшая цена – 500 000 руб., в связи с чем указанное лицо являлось победителем конкурса, что отражено в протоколе о результатах открытого конкурса по продаже права аренды земельного участка городского парка культуры и отдыха им. Воровского с комплексом объектов движимого имущества от 11.05.2011г. №14.

При этом, согласно представленному отчету №62/11-ЗУ от 01.03.2011г. об оценке земельного участка площадью 27845,0 кв.м., расположенного по адресу: Брянска обл., г. Клинцы, ул. Октябрьская, д.60/1 (парк им. Воровского), в извещении о проведении конкурса установлена плата за покупку права аренды земельного участка, которая и повышалась в процессе проведения конкурса.

Подпунктом В пункта 2 Постановления Правительства Российской Федерации от 11.11.2002г. №808 «Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков» установлено, что при проведении торгов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка на основании отчета независимого оценщика, составленного в соответствии с [ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ](#) Российской Федерации об оценочной деятельности, определяются начальный размер арендной платы и размер задатка.

Согласно подпункту Е пункта 8 Правил организации и проведения торгов извещение о проведении торгов должно содержать сведения о начальном размере арендной платы.

Таким образом, Комитет по управлению имуществом города Клинцы в извещении о проведении конкурса не установил начальный размер арендной платы, в том числе на основе отчета оценки независимого оценщика, что является нарушением подпункта В пункта 2 Постановления Правительства Российской Федерации от 11.11.2002г. №808 и подпункта Е пункта 8 Правил организации и проведения торгов. Кроме того, Комитет по управлению имуществом города Клинцы установил в извещении о проведении конкурса начальную цену стоимости покупки права аренды земельного участка, что не предусмотрено Правилами организации и проведения торгов.

В итоге арендная плата земельного участка, расположенного по адресу: Брянская обл., г. Клинцы, ул. Октябрьская, д.60/1, площадью 27845 кв.м., с кадастровым номером 32:30:00206 01:15, согласно договору аренды земельного участка от 13.05.2011г. №2057, заключенного на 49 лет с победителем конкурса <...> и Комитетом по управлению имуществом города Клинцы, определена самостоятельно Комитетом по управлению имуществом города Клинцы и согласно прилагаемому к договору расчету составила 54 297 руб. 75 коп. в год. В

соответствии с письмом Комитета по управлению имуществом города Клинцы от 25.03.2014г. №438 между <...> и Комитетом по управлению имуществом города Клинцы заключено дополнительное соглашение, согласно которому с 01.01.2013г. арендная плата указанного земельного участка составляет 793 руб. 83 коп. в год.

В извещении о проведении вышеуказанного конкурса Комитетом по управлению имуществом города Клинцы установлено, что для участия в торгах все заявители представляют следующие документы:

- заявка по установленной форме с указанием реквизитов счета для возврата задатка;
- платежный документ с отметкой банка о перечислении суммы задатка;
- предложения по выполнению условий конкурса.

Дополнительно представляют:

Физические лица – копию документа, удостоверяющего личность.

Юридические лица – выписку из единого государственного реестра юридических лиц, датированную не ранее 3-месячного срока с даты выхода настоящего сообщения.

Индивидуальные предприниматели – выписку из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей.

В соответствии с пунктом 10 Правил организации и проведения торгов для участия в торгах претендент представляет организатору торгов (лично или через своего представителя) в установленный в извещении о проведении торгов срок:

- заявку по форме, утверждаемой организатором торгов,
- платежный документ с отметкой банка плательщика об исполнении для подтверждения перечисления претендентом установленного в извещении о проведении торгов задатка в счет обеспечения оплаты приобретаемых на торгах земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков
- иные документы в соответствии с перечнем, опубликованным в извещении о проведении торгов.

Физическое лицо предъявляет документ, удостоверяющий личность.

Юридическое лицо дополнительно прилагает к заявке нотариально заверенные копии учредительных документов и свидетельства о государственной регистрации юридического лица, а также выписку из решения уполномоченного органа юридического лица о совершении сделки (если это необходимо в соответствии с учредительными документами претендента и законодательством государства, в котором зарегистрирован претендент).

Таким образом, организатором торгов Комитетом по управлению имуществом города Клинцы не предусмотрено обязательное требование для претендентов на участие в конкурсе - юридических лиц о приложении к заявке нотариально

заверенных копий учредительных документов и свидетельства о государственной регистрации юридического лица, а также выписки из решения уполномоченного органа юридического лица о совершении сделки (если это необходимо в соответствии с учредительными документами претендента и законодательством государства, в котором зарегистрирован претендент), что не соответствует пункту 10 Правил организации и проведения торгов.

Пункт 8 Правил организации и проведения торгов устанавливает сведения, которые должно содержать извещение о проведении торгов. В нарушение указанного пункта организатором торгов Комитетом по управлению имуществом города Клинцы не указаны в извещении о проведении конкурса следующие сведения:

- срок принятия решения об отказе в проведении торгов;
- сведения об обременениях, разрешенном использовании земельного участка;
- форма заявки об участии в торгах;
- проект договора аренды земельного участка.

Кроме того, в ходе проведения рассматриваемого конкурса составлен Протокол заседания Комиссии по проведению аукционов, конкурсов, продаже муниципальной собственности посредством публичного предложения и без объявления цены по рассмотрению заявок, поступивших на участие в аукционе от 05.05.2011 г. №6-11. Согласно указанному протоколу на участие в вышеуказанном конкурсе подано 3 заявки претендентов, а именно <...> - №1, индивидуального предпринимателя <...> - №2, <...> - №3. Все претенденты были признаны участниками торгов.

Согласно извещению о проведении конкурса для претендентов - физических лиц установлено требование о необходимости приложения к заявке копии документа, удостоверяющего личность.

В соответствии с требованиями пункта 2 раздела «Описание бланка паспорта гражданина Российской Федерации» Постановления Правительства Российской Федерации от 08.07.1997 г. № 828 «Об утверждении положения о паспорте гражданина Российской Федерации, образца бланка и описание паспорта гражданина Российской Федерации» бланк паспорта имеет размер 88 x 125 мм, состоит из обложки, приклеенных к обложке форзацев и содержит 20 страниц, из них 14 страниц имеют нумерацию в орнаментальном оформлении, продублированную в центре страницы в фоновой сетке.

Однако, претендентами к заявкам на участие в торгах представлены копии не всех листов паспортов граждан Российской Федерации, а именно у претендента <...> отсутствуют копии 1, 4, 5, 8-20 листов, у претендента индивидуального предпринимателя <...> отсутствуют копии 1, 4, 5, 8-20 листов, у претендента <...> отсутствуют копии 1, 6-20 листов.

Согласно подпункту Б пункта 15 Правил организации и проведения торгов претендент не допускается к участию в торгах, в том числе в случае, если представлены не все документы в соответствии с перечнем, указанным в информационном сообщении (за исключением предложений о цене или размере

арендной платы), или оформление указанных документов не соответствует законодательству Российской Федерации.

Таким образом, Комиссией по проведению аукционов, конкурсов, продаже муниципальной собственности посредством публичного предложения и без объявления цены в нарушение подпункта Б пункта 15 Правил организации и проведения торгов допущены претенденты на участие в торгах, которыми представлены не все документы в соответствии с перечнем, указанным в информационном сообщении.

Действия Комиссии по проведению аукционов, конкурсов, продаже муниципальной собственности посредством публичного предложения и без объявления цены повлияли на результаты указанного конкурса, поскольку претендент на участие в конкурсе <...>, незаконно допущенный к участию в конкурсе, являлся победителем конкурса.

В ходе рассмотрения дела представитель Комитета по управлению имуществом города Клинцы <...> вышеуказанные нарушения Комитета по управлению имуществом города Клинцы не признала и пояснила, что форма проведения рассматриваемых торгов и порядок проведения торгов определены в извещении о проведении конкурса в соответствии с Правилами организации и проведения торгов. При выставлении на конкурс была проведена оценка права аренды земельного участка, поскольку предметом торгов является право на заключение договора аренды земельного участка.

Указанные доводы представителя Комитета по управлению имуществом города Клинцы <...> Комиссией Брянского УФАС России не могут быть приняты во внимание, поскольку не соответствуют вышеуказанным нормам Правил организации и проведения торгов.

Учитывая вышеизложенное, заслушав пояснения представителя Комитета по управлению имуществом города Клинцы <...>, изучив материалы дела, Комиссия Брянского УФАС России пришла к следующему.

Действия Комитета по управлению имуществом города Клинцы по установлению в нарушение пункта 2 Правил организации и проведения торгов смешанной формы проведения торгов с элементами проведения процедуры конкурса и процедуры аукциона, а также не установление в извещении о проведении конкурса начального размера арендной платы в нарушение подпункта В пункта 2 Постановления Правительства Российской Федерации от 11.11.2002г. №808 и подпункта Е пункта 8 Правил организации и проведения торгов и как следствие определение победителя конкурса по принципу предложения наибольшего размера платы за право аренды земельного участка, повлекли нарушение порядка определения победителя вышеуказанного конкурса, предусмотренного подпунктом В пункта 24 Правил организации и проведения торгов.

Так, подпунктом В пункта 24 Правил организации и проведения торгов определен порядок определения победителя конкурса, согласно которому победителем конкурса признается участник торгов, предложивший наибольший размер арендной платы при условии выполнения таким победителем условий конкурса.

Кроме того, установление Комитетом по управлению имуществом города Клинцы в

извещении о проведении конкурса не предусмотренной Правилами организации и проведения торгов платы в размере 500 000 руб. за право аренды земельного участка, является дополнительным финансовым барьером для участия претендентов в указанном конкурсе и приводит к ограничению конкуренции. Действия Комитета по управлению имуществом города Клинцы по установлению в извещении о проведении конкурса не предусмотренной Правилами организации и проведения торгов смешанной формы проведения торгов также повлекли ограничение конкуренции, поскольку являлись препятствием для участия потенциальных претендентов – хозяйствующих субъектов в вышеуказанном конкурсе в виду возникновения неопределенности проведения процедуры рассматриваемых торгов.

В соответствии с ранее действовавшим Положением о Комитете по управлению имуществом города Клинцы, утвержденным Постановлением Администрации города Клинцы от 15.02.2002г. №181, Комитет по управлению имуществом города Клинцы в период совершения рассматриваемых нарушений являлся структурным подразделением Администрации города Клинцы и осуществлял исполнительно-распорядительные функции в отношении муниципальной собственности.

Согласно пункту 3 части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции при проведении торгов запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, в том числе нарушение порядка определения победителя торгов.

Согласно статье 15 Закона о защите конкуренции органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов или организациям запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Таким образом, действия Комитета по управлению имуществом города Клинцы по установлению в извещении о проведении конкурсы смешанной формы торгов и платы за право аренды земельного участка, приведшие к нарушению порядка определения победителя конкурса, предусмотренного подпунктом В пункта 24 Правил организации и проведения торгов, нарушают пункт 3 части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции, а также привели к ограничению конкуренции и нарушают часть 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

При проведении рассматриваемого конкурса Комиссией по проведению аукционов, конкурсов, продаже муниципальной собственности посредством публичного предложения и без объявления цены, также совершены действия, которые привели к нарушению порядка определения победителя указанного конкурса, что является нарушением пункта 3 части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции, а именно в нарушение подпункта Б пункта 15 Правил организации и проведения торгов допущен претендент на участие в конкурсе признанный в последующем его победителем <...>, представивший не все документы в соответствии с перечнем, опубликованным в информационном сообщении о проведении конкурса.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, частью 1 статьи 49, Закона о защите конкуренции, Комиссия Брянского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать в действиях Комитета по управлению имуществом города Клинцы факт нарушения пункта 3 части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в установлении в извещении о проведении конкурса по продаже права на заключение договора аренды земельного участка городского парка культуры и отдыха им. Воровского (с комплексом расположенных на нем объектов движимого имущества), расположенного по адресу: г. Клинцы, ул. Октябрьская, 60/1, смешанной формы проведения торгов и платы за право аренды земельного участка, что привело к нарушению порядка определения победителя указанного конкурса.
2. Признать в действиях Комитета по управлению имуществом города Клинцы факт нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в установлении в извещении о проведении вышеуказанного конкурса смешанной формы проведения торгов и платы за право аренды земельного участка, что привело к ограничению конкуренции.
3. Признать в действиях Комиссии по проведению аукционов, конкурсов, продаже муниципальной собственности посредством публичного предложения и без объявления цены факт нарушения пункта 3 части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в допуске претендентов к участию в вышеуказанном конкурсе в нарушение подпункта Б пункта 15 Правил организации и проведения торгов, что привело к нарушению порядка определения победителя конкурса.
4. Не выдавать Комитету по управлению имуществом города Клинцы и Комиссии по проведению аукционов, конкурсов, продаже муниципальной собственности посредством публичного предложения и без объявления цены предписание об устранении нарушений антимонопольного законодательства, поскольку договор аренды земельного участка от 13.05.2011г. №2057 заключен и срок его действия не истек.
5. Направить в Арбитражный суд Брянской области исковое заявление о признании вышеуказанного конкурса и договора аренды земельного участка от 13.05.2011г. №2057 недействительными.
6. Передать соответствующему должностному лицу Брянского УФАС России материалы для принятия решения о возбуждении производства по делу об административном правонарушении, ответственность за которое предусмотрена частью 1 статьи 14.9 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Председатель Комиссии

Брянского УФАС России

<...>

Заместитель председателя Комиссии

Брянского УФАС России

<...>

Члены Комиссии

Брянского УФАС России

<...>

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

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