

РЕШЕНИЕ

по делу № АТЗ-34/17 о нарушении процедуры проведения торгов и порядка заключения договоров

Резолютивная часть решения оглашена «24» мая 2017 года.

В полном объеме решение изготовлено «29» мая 2017 года.

г. Тамбов

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Тамбовской области (далее – Тамбовское УФАС России) по осуществлению контроля за проведением торгов и порядком заключения договоров в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в составе:

председатель Комиссии – руководитель управления – Гречишникова Е.А.,
члены:

заместитель руководителя – начальник отдела антимонопольного контроля хозяйствующих субъектов Мазаева С.В.,

начальник отдела регулирования деятельности естественных монополий и рекламного контроля Мурзин К.И.,

ведущий специалист - эксперт отдела регулирования деятельности естественных монополий и рекламного контроля Мясникова А.Н.,

специалист - эксперт отдела регулирования деятельности естественных монополий и рекламного контроля Абанкин А.А.,

в присутствии представителей:

организатора торгов – Управления муниципального заказа и продаж администрации города Тамбова – <...>,

комитета земельных ресурсов и землепользования администрации города Тамбова – <...>,

заявителя – ООО «Аквастрой» - <...>,

рассмотрев в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» жалобу ООО «Аквастрой» на действия Управления муниципального заказа и продаж администрации города Тамбова,

УСТАНОВИЛА:

Управление муниципального заказа и продаж администрации города Тамбова (ранее и далее – Организатор торгов) 18.04.2017 на официальном сайте <https://torgi.gov.ru/> опубликовал извещение № **170417/0048974/01** о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для строительства офисного здания, расположенного по адресу: город Тамбов, ул. Мичуринская, 89А.

Начальная цена заключения договора аренды - 691 599,00 руб.

Согласно извещению о проведении аукциона:

- срок аренды земельного участка – 18 месяцев;
- размер задатка – 691599, 00 руб.

ООО «Аквастрой» (ранее и далее – Заявитель) обратилось с жалобой (вх. № 3111 от 15.05.2017) в Тамбовское УФАС России, указав следующее:

- срок аренды земельного участка – 18 месяцев необоснованно занижен, что противоречит требованию п. 8 ст. 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (далее – Земельный кодекс РФ), и сроку действия Технических условий - 3 года;
- сумма задатка составляет 100 % начальной цены аукциона, что сокращает круг потенциальных участников.

Представитель Организатора торгов в ходе рассмотрения жалобы против доводов Заявителя возражал, считает жалобу необоснованной.

Комиссия Тамбовского УФАС России в результате рассмотрения жалобы, возражений на нее и материалов аукциона пришла к следующим выводам.

Проведение рассматриваемого аукциона регулируется требованиями статей 39.11-39.13 и 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (далее – Земельный кодекс РФ).

1. В своей жалобе Заявитель ссылается на ч. 8 ст. 39.8 Земельного кодекса РФ согласно которой, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок от трех до десяти лет в случае предоставления земельного участка для строительства, реконструкции зданий, сооружений, за исключением случаев, предусмотренных [подпунктами 2 и 3](#) настоящего пункта и [пунктом 9](#) настоящей статьи.

Однако, п. 9 ч. 8 ст. 39.8 Земельного кодекса РФ в случае предоставления земельного участка, в соответствии с основным видом разрешенного использования которого предусмотрено строительство зданий, сооружений, в аренду на аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (за исключением случаев проведения аукционов в соответствии со [статьей 39.18](#) настоящего Кодекса), договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок, превышающий в два раза срок, установленный уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в качестве срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений. При этом, если в соответствии с основными видами разрешенного использования земельного участка предусмотрено строительство нескольких зданий, сооружений, договор аренды такого земельного участка заключается исходя из наибольшего срока, установленного для таких зданий, сооружений в соответствии с положениями настоящего пункта.

Приказом Минстроя России от 27.02.2015 N 137/пр (ред. от 01.09.2015) «Об установлении срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений» установлено, что общий срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений площадью до 1500 кв.м. составляет 9 месяцев.

Представитель Организатора торгов в ходе рассмотрения жалобы пояснил, что земельный участок был сформирован для предоставления в аренду путем проведения аукциона на основании обращения юридического лица на основании п. 4 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ, и на нем планируется строительство объекта капитального строительства площадью до 1500 кв.м. Комиссия Тамбовского УФАС России на основании изложенного приходит к выводу о необоснованности довода жалобы. Договор аренды земельного участка в данном случае правомерно, в соответствии с требованиями ст. 39.8 Земельного кодекса РФ, заключается на срок, превышающий в два раза установленный вышеуказанным приказом 9 месяцев, то есть на срок 18 месяцев.

Кроме того, довод жалобы в части несоответствия срока аренды и срока действия Технических условий подключения (Технологического присоединения) Комиссия Тамбовского УФАС России признает необоснованным по следующим обстоятельствам.

Срок действия технических условий подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения устанавливается организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, не менее чем на три года, согласно п. 7 ст. 48 Градостроительного кодекса РФ.

Однако, отсутствуют нормы права, определяющие, что срок действия договора аренды был не менее срока технических условий.

2. Довод жалобы о том, что сумма задатка, составляющая 100% начальной цены аукциона, необоснованно высока и сокращает круг потенциальных участников аукциона признается Комиссией Тамбовского УФАС России необоснованным, на основании следующего.

Статьей 39.11 Земельного кодекса РФ определяется порядок подготовки и организации аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Указанной статьей, в частности, устанавливаются требования к определению начальной цены предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, «шагу аукциона», извещению о проведении аукциона и прочее.

Земельный кодекс РФ и иные нормативные правовые акты РФ не содержат каких-либо требований к установлению размера вносимого задатка.

Таким образом, организатор торгов вправе самостоятельно определить размер задатка.

В рассматриваемом случае размер задатка установлен на основании

постановления администрации города Тамбова от 06.04.2017 № 1932 «О проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка по ул. Мичуринской, 68 А» и составляет 691 599 рублей, что соответствует размеру ежегодной арендной платы.

Представитель Организатора торгов пояснил, что указанное требование является гарантией платежеспособности и добросовестности участника аукциона (арендатора участка).

Комиссия Тамбовского УФАС России на основании вышеизложенного приходит к выводу о необоснованности доводов жалобы Заявителя в связи с тем, что нарушения какого-либо из требований статей Земельного кодекса РФ при проведении рассматриваемых торгов не установлено.

На основании вышеизложенного и руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Тамбовского УФАС России

РЕШИЛА:

Признать жалобу ООО «Аквастрой» необоснованной.

Днем принятия решения считается дата его изготовления в полном объеме.

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в Арбитражный суд Тамбовской области, находящийся по адресу: 392000 г. Тамбов, ул. Пензенская, 67/12.

Председатель комиссии

Е.А. Гречишникова

С.В. Мазаева

Члены комиссии

К.И. Мурзин

А.Н. Мясникова

А.А. Абанкин