

РЕШЕНИЕ

«2» декабря 2016 г.

г. Кемерово

Резолютивная часть объявлена 24.11.2016 г.

Решение в полном объеме изготовлено «2» декабря 2016 г.

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

Председателя
Комиссии: Кухарской
Н.Е. - руководителя управления;

Членов Комиссии: Чубукова
А.А. - начальника отдела судебной и
правовой работы;

Поляковой
Ю.А. – начальника отдела контроля органов
власти;

Саврасова М.Г. – главного специалиста -
эксперта отдела контроля органов власти;

Кирилловой И.Г. – главного специалиста -
эксперта отдела контроля органов власти;

при участии: <....> – председателя комитета по управлению муниципальным имуществом администрации Анжеро-Судженского городского округа;

рассмотрев дело № 38/А-17-2016, возбужденное по признакам нарушения комитетом по управлению муниципальным имуществом администрации Анжеро-Судженского городского округа части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

По результатам рассмотрения поручения Управления Федеральной службы безопасности РФ по Кемеровской области приказом Управления Федеральной антимонопольной службы по Кемеровской области от 13.09.2016 г. № 123 о

возбуждении дела и создании Комиссии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в отношении комитета по управлению муниципальным имуществом администрации Анжеро-Судженского городского округа возбуждено дело № 38/А-17-2016 по признакам нарушения части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося во внесении изменений в порядок, условия оплаты цены земельного участка, что привело (могло привести) к нарушению прав и законных интересов неопределенного круга лиц – потенциальных участников аукциона, которые были поставлены в условия неопределенности относительно условий (срока) исполнения обязательств.

Определением от 14.09.2016 г. дело № 38/А-17-2016 о нарушении антимонопольного законодательства было назначено к рассмотрению на 24.10.2016 на 11 часов 00 минут.

На заседании Комиссии, состоявшемся 24.10.2016 г., председатель комитета по управлению муниципальным имуществом администрации Анжеро-Судженского городского округа пояснила, что при размещении на официальном сайте <http://torgi.gov.ru> извещения № 120815/0223810/02 была допущена ошибка, запросов о разъяснении документации не поступало.

24.10.2016 г. Комиссией Кемеровского УФАС России, в соответствии с частью 1 статьи 48.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» было принято заключение об обстоятельствах дела. Копия заключения направлена в адрес комитета по управлению муниципальным имуществом администрации Анжеро-Судженского городского округа.

Определением от 24.10.2016 г. рассмотрение дела было отложено на 24.11.2016 на 14 – 00.

На заседании Комиссии, состоявшемся 24.11.2016 г., председатель комитета по управлению муниципальным имуществом администрации Анжеро-Судженского городского округа поддержала доводы, озвученные ранее, указала, что для участия в аукционе было подано 4 заявки, все заявки были допущены до участия в процедуре торгов, победитель определен в соответствии с требованиями законодательства РФ, следовательно, права неопределенного круга лиц в результате проведения данного аукциона нарушены не были.

Изучив материалы дела №38/А-17-2016 о нарушении антимонопольного законодательства, заслушав пояснения представителя ответчика, Комиссия Кемеровского УФАС России установила следующее:

12.08.2015 г. извещение о проведении открытого аукциона по продаже земельных участков (лоты №№ 1, 2, 3), вид разрешенного использования: обслуживание автотранспорта, опубликовано на официальном сайте <http://torgi.gov.ru>, № 120815/0223810/02.

Согласно указанному извещению:

Организатор торгов: комитет по управлению муниципальным имуществом администрации Анжеро-Судженского городского округа.

Дата и время начала приема заявок: 12.08.2015 г., 8:00

Дата и время окончания приема заявок: 10.09.2015 г., 17:00

Дата и время проведения аукциона: 14.09.2015 г., 11:00

Лот № 1: земельный участок, кадастровый номер <...> :20:0101052:66, расположенный по адресу: г. Анжоро-Судженск, ул. Герцена, 7/1, площадью 696 кв.м., начальная цена 145 000 руб.;

Лот № 2: земельный участок, кадастровый номер <...> :20:0101052:67, расположенный по адресу: г. Анжоро-Судженск, ул. Герцена, 7/3, площадью 1 575 кв.м., начальная цена 317 000 руб.;

Лот № 3: земельный участок, кадастровый номер <...> :20:0101052:68, расположенный по адресу: г. Анжоро-Судженск, ул. Герцена, 7/2, площадью 3 920 кв.м., начальная цена 784 000 руб.

Как следует из протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе по продаже земельных участков от 11.09.2015 г.:

- по лоту № 1 поступило 4 заявки: заявка № 102 от 24.08.2015 г. физического лица, заявка № 104 от 02.09.2015 г. ООО «Анжоро-Судженский химико-фармацевтический завод», заявка № 108 от 07.09.2015 г. от ООО «ФК Гранд Капитал», заявка № 111 от 09.09.2015 г. физического лица;

- по лоту № 2 поступило 4 заявки: заявка № 103 от 24.08.2015 г. физического лица, заявка № 105 от 02.09.2015 г. ООО «Анжоро-Судженский химико-фармацевтический завод», заявка № 110 от 07.09.2015 г. ООО «ФК Гранд Капитал», заявка № 112 от 09.09.2015 г. физического лица;

- по лоту № 3 поступило 4 заявки: заявка № 101 от 24.08.2015 г. физического лица, заявка № 106 от 02.09.2015 г. ООО «Анжоро-Судженский химико-фармацевтический завод», заявка № 109 от 07.09.2015 г. ООО «ФК Гранд Капитал», заявка № 113 от 09.09.2015 г. физического лица.

Все указанные выше претенденты допущены к участию в торгах.

В соответствии с протоколом о результатах аукциона по продаже земельных участков от 14.09.2015 г.:

- по лоту № 1 победителем признан участник № 3 (заявка № 111 от 09.09.2015 г. физического лица), цена продажи 12 464 200 руб.;

- по лоту № 2 победителем признан участник № 4 (заявка № 105 от 02.09.2015 г. ООО «Анжоро-Судженский химико-фармацевтический завод»), цена продажи 11 500 760 руб.;

- по лоту № 3 победителем признан участник № 3 (заявка № 113 от 09.09.2015 г. физического лица), цена продажи 15 413 440 руб.

24.09.2015 г. между победителями торгов и комитетом по управлению муниципальным имуществом администрации Анжоро-Судженского городского округа были заключены договоры купли – продажи земельных участков № 1392 (по лоту № 1), № 1393 (по лоту № 2), № 1391 (по лоту № 3).

Вместе с тем, в приложении № 4 к информационному сообщению о проведении аукциона по продаже земельных участков, расположенных по адресам: г. Анжеро-Судженск, район ул. Герцена, 7/1, ул. Герцена, 7/2, ул. Герцена, 7/3, опубликованному на сайте www.torgi.gov.ru, № 120815/0223810/02, в разделе «Документы» приложен проект договора купли продажи земельного участка.

В соответствии с пунктом 2.2 указанного проекта договора покупатель оплачивает цену продажи земельного участка в течение 3 банковских дней с момента заключения данного договора.

Как следует из пункта 2.2 договоров купли продажи земельных участков №№ 1391, 1392, 1393, заключенных с победителями указанного выше аукциона, покупатель оплачивает цену участка в течение 30 календарных дней с момента заключения данного договора.

Согласно пункту 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) одним из принципов, на котором основывается земельный кодекс и изданные в соответствии с ним иные акты земельного законодательства, является учет значения земли как основы жизни и деятельности человека, согласно которому регулирование отношений по использованию и охране земли осуществляется исходя из представлений о земле как о природном объекте, охраняемом в качестве важнейшей составной части природы, природном ресурсе, используемом в качестве средства производства в сельском хозяйстве и лесном хозяйстве и основы осуществления хозяйственной и иной деятельности на территории Российской Федерации, и одновременно как о недвижимом имуществе, об объекте права собственности и иных прав на землю.

Частью 1 статьи 2 ЗК РФ установлено, что земельное законодательство в соответствии с [Конституцией](#) Российской Федерации находится в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации. Земельное законодательство состоит из настоящего Кодекса, федеральных законов и принимаемых в соответствии с ними законов субъектов Российской Федерации.

Согласно части 3 статьи 3 ЗК РФ имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами.

Участниками земельных отношений являются граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования (часть 1 статьи 5 ЗК РФ).

Земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных настоящим Кодексом прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи (часть 3 статьи 6 ЗК РФ).

Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется исполнительным органом

государственной власти или органом местного самоуправления в пределах их компетенции (статья 39.2 ЗК РФ).

Согласно части 1 статьи 39.3 продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов.

Порядок организации и проведения аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности установлен статьями 39.11, 39.12 Земельного кодекса РФ.

Извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации (далее - официальный сайт), не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы (пункт 19 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ).

В соответствии с пунктом 22 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации Обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора купли-продажи или проект договора аренды земельного участка.

Пунктами 1 и 3 статьи 420 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что договором признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей; к обязательствам, возникшим из договора, применяются общие положения об обязательствах (статьи 307 - 419).

Согласно части 1 статьи 314 Гражданского кодекса Российской Федерации если обязательство предусматривает или позволяет определить день его исполнения либо период, в течение которого оно должно быть исполнено (в том числе в случае, если этот период исчисляется с момента исполнения обязанностей другой стороной или наступления иных обстоятельств, предусмотренных законом или договором), обязательство подлежит исполнению в этот день или соответственно в любой момент в пределах такого периода.

Внесение изменений в договоры купли продажи №№ 1391, 1392, 1393, заключенные с победителями указанного выше аукциона, привело к установлению иного порядка оплаты победителями цены земельного участка, что противоречит проекту договора купли продажи земельного участка, опубликованному на сайте www.torgi.gov.ru.

В рамках рассмотрения дела № 38/А-17-2016 о нарушении антимонопольного законодательства был проведен анализ состояния конкуренции на открытом аукционе по продаже земельных участков (лоты № 1, 2, 3) (извещение № 120815/0223810/02), вид разрешенного использования: деятельность стоянок для транспортных средств, проведенном комитетом по управлению имуществом Анжеро-Судженского городского округа (далее – КУМИ г. Анжеро-Судженска.

В соответствии с частью 5.1 статьи 45 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» анализ состояния конкуренции проведен в объеме, необходимом для принятия решения по делу № 38/А-17-2016.

Временной интервал настоящего исследования определен с 12.08.2015г. (дата размещения извещения о проведении открытого аукциона № 120815/0223810/02) по 24.10.2015г. включительно.

Состав хозяйствующих субъектов, участвующих в торгах (с момента подачи заявки на участие в торгах) либо отказавшихся от участия в торгах в результате изменения существенных условий договора купли-продажи земельного участка, но соответствующих требованиям к участникам торгов, которые предусмотрены документацией о торгах, включает в себя лиц, подавших заявки на участие в данном аукционе, а также лиц планировавших подать заявку, но не подавших в силу указанных обстоятельств.

Состав участников аукциона определен на основании сведений, полученных от КУМИ г. Анжеро-Судженска, Кемеровостата (письмо КУМИ г. Анжеро-Судженска исх. № 534 от 28.07.2016г., письмо Кемеровостата исх. ОС-44-6/680-ДР от 05.10.2016г.).

В соответствии со статьей 4 ФЗ № 135-ФЗ под конкуренцией понимается 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.

С момента подачи заявок на участие в аукционе № 120815/0223810/02 участники аукциона, потенциальные участники аукциона являлись (могли являться) конкурентами за право заключения договора купли-продажи земельного участка с разрешенным видом использования: эксплуатация гаражей, стоянок для автотранспортных средств, велосипедов и т.п. (код ОКВЭД: 52.21.24).

Согласно [части 1 статьи 17](#) Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» при проведении торгов, запроса котировок цен на товары, запроса предложений запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, в том числе нарушение порядка определения победителя или победителей торгов.

Проведение торгов способствует развитию конкуренции хозяйствующих субъектов за право оказания услуг на соответствующем товарном рынке путем создания условий для выбора контрагента, предлагающего наилучшие условия выполнения работ (оказание услуг), направлено на обеспечение интересов хозяйствующих субъектов.

Договоры аренды, заключенные с победителями торгов, содержат положение об изменении обязательств сторон в части исполнения обязательств по оплате цены, а именно: об установлении иных прав сторон договора купли – продажи, на иных условиях, отличных от тех, которые были установлены в результате проведенного аукциона.

На основании вышеизложенного комиссия по рассмотрению дела № 38/А-17-2016 о нарушении антимонопольного законодательства не может согласиться с доводом представителя комитета по управлению муниципальным имуществом администрации Анжеро-Судженского городского округа.

Действия комитета по управлению муниципальным имуществом администрации Анжеро-Судженского городского округа, касающиеся внесения изменений в порядок, условия оплаты цены участка нарушают (могли нарушить) права и законные интересы неопределенного круга лиц – потенциальных участников аукциона, которые были поставлены в условия неопределенности относительно условий (срока) исполнения обязательств, привели (могли привести) к ограничению конкуренции, вступают в противоречие с требованиями части 1 [статьи 17](#) Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Основания для направления материалов в правоохранительные органы в ходе рассмотрения данного дела Комиссией Кемеровского УФАС России не установлены.

На основании вышеизложенного, руководствуясь частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, статьей 49 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Кемеровского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства

РЕШИЛА:

Признать комитет по управлению муниципальным имуществом администрации Анжеро-Судженского городского округа администрацию нарушившим часть 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135 - ФЗ «О защите конкуренции».

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд Кемеровской области в течение трех месяцев со дня его вынесения.

Председатель Комиссии:

Н.Е. Кухарская

Члены Комиссии:

Ю.А. Полякова

М.Г. Саврасов

И.Г. Кириллова

Отпуск, приказ № 143-о от 17.11. 2016

А.А. Чубуков