

## Решение по делу № 77

г. Брянск

Резолютивная часть решения оглашена 08 июля 2014г.

В полном объеме решение изготовлено 11 июля 2014г.

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

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;

«...» – специалист-эксперт отдела товарных и финансовых рынков,

в присутствии:

«...» – представителя ответчика Комитета по управлению имуществом города Клинцы с ненадлежащим образом оформленными полномочиями,

В отсутствие представителей заинтересованного лица ООО «Стройгарант», уведомленных надлежащим образом,

рассмотрев дело №77 по признакам нарушения Комитетом по управлению имуществом города Клинцы ч. 1 ст. 15 и п.3 ч. 1 ст. 17 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), в частности материалы, полученные в рамках плановой выездной проверки администрации города Клинцы Брянской области, проведенной на основании приказа Брянского УФАС России от 18.04.2014г. №240, установила следующее.

1) 29.07.2011г. Клинцовской городской администрацией принято Постановление №1815 «О проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Брянская обл.,

г. Клинцы, ул. Калинина, в районе жилого дома № 151», п. 2 которого Комитету по управлению имуществом города Клинцы поручено подготовить информационное сообщение о проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды вышеуказанного земельного участка и обеспечить его опубликование в соответствии с действующим законодательством.

Во исполнение вышеуказанного Постановления Комитетом по управлению имуществом города Клинцы в печатном издании – газете «Труд» от 02.08.2011 г. № 93 (21 056) размещено извещение о проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Брянская обл., г. Клинцы, ул. Калинина, в районе жилого дома № 151, площадью 1741,0 кв.м. для размещения домов многоэтажной жилой застройки с кадастровым номером 32:30:0021003:121.

Согласно содержанию извещения предмет торга – платеж за право аренды, начальная цена лота – 400 000 руб.

В извещении о проведении аукциона не указана информация о параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, о технических условиях подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и информации о плате за подключение, о форме заявки на участие в аукционе.

В соответствии с протоколом о результатах аукциона по продаже права аренды земельного участка от 06.09.2011 г. № 54 победителем аукциона ООО «Стройгарант» предложена наивысшая цена продажи в размере 460 000 руб.

28.09.2011 г. между Комитетом по управлению имуществом города Клинцы и победителем аукциона ООО «Стройгарант» заключен договор аренды № 2185 земельного участка площадью 1741,0 кв.м. расположенного по адресу: Брянская обл., г. Клинцы, ул. Калинина, в районе жилого дома № 151, сроком на пять лет. Арендная плата за земельный участок согласно договору определена самостоятельно Комитетом по управлению имуществом города Клинцы и согласно прилагаемому к договору расчету составила 8805 рублей 98 коп. в год. Актом приема-передачи от 30.09.2011 г. вышеуказанный земельный участок передан ООО «Стройгарант».

2) 11.10.2011 г. Клинцовской городской администрацией принято Постановление № 2531 «О проведении аукциона по продаже земельных участков и права на заключение договора аренды земельных участков, расположенных на территории Клинцовского городского округа «город Клинцы», п. 1 которого определено провести аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельных участков, расположенных по адресам: Брянская обл., г. Клинцы, ул. Ворошилова, д. 33Б, площадью 14065,0 кв.м. (кадастровый номер <...> :30:020804:59) и Брянская обл., г. Клинцы, ул. Ворошилова, д. 33В, площадью 6250,0 кв. м. (кадастровый номер <...> :30:020801:305), для размещения домов многоэтажной жилой застройки. Пунктом 2 Постановления Комитету по управлению имуществом города Клинцы поручено подготовить информационное сообщение о проведении аукциона и обеспечить его опубликование в соответствии с действующим законодательством.

Во исполнение вышеуказанного Постановления Комитетом по управлению

имуществом города Клинцы в печатном издании – газете «Труд» от 15.10.2011г. № 127 (21 090) размещено извещение о проведении аукциона по продаже права на заключение договоров аренды вышеуказанных земельных участков.

Согласно содержанию извещения предмет торга – платеж за право аренды, начальная цена лота № 1 (земельный участок, расположенный по адресу: Брянская обл., г. Клинцы, ул. Ворошилова, д. 33Б, площадью 14065,0 кв.м., с кадастровым номером 32:30:0020804:59) – 1 300 000 руб., начальная цена лота № 2 (земельный участок, расположенный по адресу: Брянская обл., г. Клинцы, ул. Ворошилова, д. 33В, площадью 6250,0 кв.м., с кадастровым номером 32:30:0020801:305) – 600 000 руб.

В извещении о проведении аукциона не указана информация о параметрах разрешенного строительства объектов капитального строительства, о технических условиях подключения таких объектов к сетям инженерно-технического обеспечения и информации о плате за подключение, о форме заявки на участие в аукционе.

Согласно протоколу о результатах аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка от 17.11.2011г. № 71 победителем аукциона по лоту № 1 ООО «Стройгарант» предложена наивысшая цена продажи в размере 2 145 000 руб., за право аренды земельного участка, расположенного по адресу: Брянская область, г. Клинцы, ул. Ворошилова, 33 Б.

В соответствии с протоколом о результатах аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка от 17.11.2011г. № 70 победителем аукциона по лоту № 2 ООО «Стройгарант» предложена наивысшая цена продажи в размере 1 120 000 руб. за право аренды земельного участка, расположенного по адресу: Брянская область, г. Клинцы, ул. Ворошилова, 33 В.

18.11.2011г. между Комитетом по управлению имуществом города Клинцы и победителем аукциона ООО «Стройгарант» заключен договор № 2230 аренды земельного участка, расположенного по адресу: Брянская область, г. Клинцы, ул. Ворошилова, 33 Б, площадью 14065, 0 кв.м., сроком на пять лет. Арендная плата за земельный участок согласно договору определена самостоятельно Комитетом по управлению имуществом города Клинцы и согласно прилагаемому к договору расчету составила 66 115 рублей 41 коп. в год. Актом приема-передачи от 01.12.2011г. земельный участок, расположенный по адресу: Брянская область, г. Клинцы, ул. Ворошилова, 33 Б, площадью 14065, 0 кв.м. передан ООО «Стройгарант».

18.11.2011г. между Комитетом по управлению имуществом города Клинцы и победителем аукциона ООО «Стройгарант» заключен договор № 2229 аренды земельного участка, расположенного по адресу: Брянская область, г. Клинцы, ул. Ворошилова, 33 В, площадью 6250, 0 кв.м., сроком на пять лет. Арендная плата за земельный участок согласно договору определена самостоятельно Комитетом по управлению имуществом города Клинцы и согласно прилагаемому к договору расчету составила 28 312 рублей 50 коп. в год. Актом приема-передачи от 01.12.2011г. земельный участок, расположенный по адресу: Брянская область, г. Клинцы, ул. Ворошилова, 33 В, площадью 6250, 0 кв.м., передан ООО «Стройгарант».

Для рассмотрения дела ООО «Стройгарант» представило копии следующих

Документов:

- разрешения на строительство от многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Брянская обл., г. Клинцы, ул. Ворошилова, д. 33Б, от 31.08.2012г. № RU32303000-246;

- разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Брянская обл., г. Клинцы, ул. Ворошилова, д. 33Б, от 18.06.2013г. № RU32303000-14;

- разрешения на строительство от многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Брянская обл., г. Клинцы, ул. Ворошилова, д. 33Б, от 06.07.2012г. № RU32303000-182;

- разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Брянская обл., г. Клинцы, ул. Ворошилова, д. 33Б, от 07.05.2013г. № RU32303000-6;

- договоры участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Брянская обл., г. Клинцы, ул. Ворошилова, д. 33Б, от 25.02.2013г. и от 25.04.2013г.;

- договоры долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Брянская обл., г. Клинцы, ул. Ворошилова, д. 33Б, от 14.03.2013г. и от 09.04.2013г.

Изучив материалы дела, документы, представленные Комитетом по управлению имуществом города Клинцы, Комиссия Брянского УФАС России пришла к следующим выводам.

Комитетом по управлению имуществом города Клинцы нарушены требования ч. 7 ст. 38.1 Земельного кодекса РФ, согласно которому продавец земельного участка или права на заключение договора аренды такого земельного участка определяет, в том числе начальную цену предмета аукциона (начальная цена земельного участка или начальный размер арендной платы) в соответствии с [ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ](#) Российской Федерации об оценочной деятельности и п.п. 5 п. 10 ст. 38.1 Земельного кодекса РФ, согласно которому извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о начальной цене предмета аукциона - начальном размере арендной платы, поскольку Комитет по управлению имуществом города Клинцы не указал в извещениях о проведении вышеуказанных аукционов начальный размер арендной платы, определенный в соответствии с законом об оценочной деятельности. Кроме того, Комитет по управлению имуществом города Клинцы установил в извещениях о проведении аукционов начальную цену покупки права на заключение договоров аренды земельных участков, не предусмотренную статьей 38.1 Земельного кодекса РФ. Вместе с тем, установление в извещениях о проведении аукционов платы, не предусмотренной ст. 38.1 Земельного кодекса РФ, за право аренды земельных участков, является дополнительным финансовым барьером для возможности участия в аукционах.

Комитет по управлению имуществом города Клинцы нарушил требования п.п. 7 п. 10 ст. 38.1 Земельного кодекса РФ, согласно которому извещение о проведении торгов должно содержать сведения о форме заявки на участие в аукционе,

поскольку вышеуказанные извещения о проведении аукционов не содержат сведений о форме заявки на участие в аукционах. Вместе с тем, согласно требованиям п.п.1 п. 12 ст. 38.1 Земельного кодекса РФ для участия в аукционе заявитель для участия в аукционе обязан представить заявку на участие в аукционе по установленной форме, следовательно, отсутствие в извещениях о проведении аукционов сведений о форме заявки на участие в аукционе, привело к невозможности принять участие в торгах всем потенциальным арендаторам земельных участков, в том числе хозяйствующим субъектам.

Таким образом, Комитет по управлению имуществом города Клинцы, установив в извещении о проведении аукционов плату, не предусмотренную ст. 38.1 Земельного кодекса РФ, за право аренды земельных участков и не указав в извещениях о проведении аукционов обязательных сведений о параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, о технических условиях подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, информации о плате за подключение, о форме заявки на участие в аукционе, ограничил конкуренцию, что привело к нарушению требования п. 3 ч.1 ст.17 Закона о защите конкуренции, согласно которому при проведении торгов запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, в том числе к нарушению порядка определения победителя или победителей торгов, и как следствие ч.1 ст.15 Закона о защите конкуренции, согласно которой органам местного самоуправления запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия).

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 Комитет по управлению муниципальным имуществом города Клинцы нарушившим требования ч.1 ст. 15 и п. 3 ч. 1 ст. 17 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» при установлении в извещениях о проведении аукционов по продаже права на заключение договоров аренды земельного участка площадью 1741,0 кв. м., расположенного по адресу: Брянская область, г. Клинцы, ул. Калинина, в районе жилого дома № 151, земельного участка площадью 14065,0 кв. м., расположенного по адресу: Брянская область, г. Клинцы, ул. Ворошилова, д. 33Б, земельного участка площадью 6250,0 кв. м., расположенного по адресу: Брянская область, г. Клинцы, ул. Ворошилова, д. 33В, платы за право аренды земельных участков, не предусмотренной ст. 38.1 Земельного кодекса РФ, и в неуказании в извещениях о проведении аукционов сведений о параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, о технических условиях подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, информации о плате за подключение, о форме заявки на участие в аукционе, что привело к ограничению конкуренции.

3. Не выдавать предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства, поскольку по результатам указанных аукционов заключены

договоры аренды земельных участков от 28.09.2011г. № 2185, от 18.11.2011г. № 2229, от 18.11.2011г. № 2230 и сроки их действий не истекли.

4. Не направлять исковое заявление в Арбитражный суд Брянской области о признании аукциона на право заключения договоров аренды земельного участка площадью 14065,0 кв. м., расположенного по адресу: г. Клинцы, Ворошилова 33Б и земельного участка площадью 6250,0 кв. м. расположенного по адресу: Брянская область, г. Клинцы, ул. Ворошилова, д. 33В, и заключенных по итогам аукциона договоров аренды земельных участков от 18.11.2011г. № 2229, от 18.11.2011г. № 2230 недействительными в целях недопущения нарушения прав и интересов физических лиц – участников долевого строительства.

5. Направить в Арбитражный суд Брянской области исковое заявление о признании аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Клинцы, ул. Калинина, в районе жилого дома № 151 и заключенного по его результатам договора аренды земельного участка от 28.09.2011г. № 2185, 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.

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.

Заместитель председателя Комиссии

«...»

Члены Комиссии

«...»

«...»

