

ФЕДЕРАЛЬНАЯ АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА
УПРАВЛЕНИЕ ПО УЛЬЯНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Спасская ул.д.8, г. Ульяновск 432970 ГСП, тел. 41-32-03

www.ulyanovsk.fas.gov.ru, to73@fas.gov.ru

Исх. от 31.08.2015 № 5603-04

РЕШЕНИЕ

26.08.2015

ДЕЛО

№ 12479/04-2015

г. Ульяновск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ульяновской области рассмотрению жалоб по статье 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» в составе:

председатель

зам. руководителя управления – начальник отдела И.И. Спиридонов,

члены

- начальник отдела М.С. Степанова;

помощник руководителя А.В. Федорова,

рассмотрев дело № 12479/04-2015, возбужденное по жалобе ООО «СК «Клеймо мастера» (432017, г. Ульяновск, ул. Железнодорожная, 14а), на действия Комитета по управлению городским имуществом, земельными ресурсами, архитектуры и градостроительства администрации города Ульяновска (432017, г. Ульяновск, ул. Гончарова, 38/8) при организации и проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков (лоты №№ 1-6) (извещение № 160715/0037140/03) (дата окончания приема заявок – 19.08.2015, дата проведения аукциона – 21.08.2015) по признакам нарушения Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции " (далее – Закон «О защите конкуренции»),

УСТАНОВИЛА:

18 августа 2015 года в Ульяновское УФАС России поступила жалоба от ООО «СК «Клеймо мастера» на действия организатора торгов – Комитета по управлению городским имуществом, земельными ресурсами, архитектуры и градостроительства администрации города Ульяновска при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельных участков по лотам №№ 1-6, расположенных в городе Ульяновске (извещение № 160715/0037140/03) (дата окончания приема заявок – 19.08.2015, дата проведения аукциона – 21.08.2015).

Как указано в жалобе, информационное сообщение от 16.07.2015 о проведении торгов на право заключения договора аренды земельных участков по лотам №№ 1-6, расположенных в городе Ульяновске (№ 160715/0037140/03), составлено с нарушением действующего законодательства по следующим основаниям.

В извещении о проведении аукциона по лоту №1 земельный участок из состава земель населённых пунктов, кадастровый номер <...> :19:071701:1580, расположенный по адресу: г. Ульяновск, Засвияжский район, с. Кротовка, западнее земельного участка по ул. Лесной, д. 44, срок действия договора аренды установлен 10 лет, целевое назначение земельного участка - под индивидуальное жилищное строительство.

Согласно п.3 ч.8 ст.39.8 Земельного кодекса РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок двадцать лет в случае предоставления гражданину земельного участка для индивидуального жилищного строительства или земельного участка в границах населенного пункта для ведения личного подсобного хозяйства.

Таким образом, организатор торгов необоснованно установил в извещении о проведении аукциона по лоту №1 срок действия договора аренды 10 лет, снизив срок действия договора с двадцати до десяти лет, тем самым нарушив требования действующего законодательства РФ.

По лоту №6 - Земельный участок из состава земель населённых пунктов, кадастровый номер <...> :24:021115:1763, расположенный по адресу: г. Ульяновск, Заволжский район, юго-западнее земельного участка по пр-ту Созидателей, с кадастровым номером 73:24:021115:514, отсутствует информация о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования данного извещения.

Согласно п.4 ч.21 ст.39.11 Земельного кодекса РФ предусмотрено, что извещение о проведении аукциона должно содержать сведения 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, 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.

В извещении о проведении аукциона сумма задатка организатором аукциона установлена произвольно, в размере, превышающем начальную цену размера ежегодной арендной платы.

Указанное условие ограничивает количество потенциальных участников аукциона, которые могут быть не в состоянии единовременно оплатить такую крупную сумму. В частности, по лоту №1 установлена сумма задатка 200 000,00 руб., в четыре раза превышающая начальную цену предмета аукциона, которая установлена в размере 50 348,8 рублей.

Кроме того, организатор аукциона в извещении о внесении изменений от 07.08.2015 установил, что размер ежемесячного арендного платежа устанавливается как частное от размера арендного платежа за весь срок аренды, установленного договором, за вычетом внесенной суммы задатка, поделенного на количество месяцев аренды, установленных договором. Общество считает незаконным и необоснованным включение организатором в аукционную документацию положения, которое устанавливает, что задаток засчитывается в счет арендной платы не единовременно, а путем деления на количество месяцев аренды.

Так, согласно ч.21 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ задаток, внесенный лицом, признанным победителем аукциона, задаток, внесенный иным лицом, с которым договор аренды земельного участка заключается в соответствии с пунктом 13,14 или 20 данной статьи, засчитываются в оплату приобретаемого земельного участка или в счет арендной платы за него.

Таким образом, Организатор аукциона пытается незаконно навязать потенциальному победителю аукциона обязанность уплатить необоснованно крупный задаток, не засчитывая его единовременно в счет арендных платежей, вместе с тем одновременно уплачивать суммы арендных платежей, начиная с первого месяца аренды.

Заявитель считает, что данные требования аукционной документации неправомерно завышены, тем самым значительно ограничивают конкуренцию среди потенциальных участников аукциона. Конкуренция должна быть основана на соблюдении принципа добросовестной ценовой и неценовой конкуренции между участниками. Запрещается совершение организаторами, их должностными лицами, участниками аукционов любых действий, которые противоречат требованиям действующего законодательства, в том числе приводят к ограничению конкуренции, в частности к необоснованному ограничению числа участников аукционов.

В соответствии ст. 17 Федерального закона от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» установлен запрет на действия, которые приводят или могут привести к нарушению порядка определения победителя, ограничению или устранению конкуренции.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 17, ст. 18.1, ст. 23 Закона «О защите конкуренции», заявитель просит провести проверку процедуры организации торгов и выдать организатору торгов предписание о внесении изменений в аукционную документацию.

Представитель Комитета по управлению городским имуществом, земельными ресурсами, архитектуры и градостроительства администрации города Ульяновска жалобу ООО «СК «Клеймо мастера» считает необоснованной по основаниям, изложенным в письменных возражениях на жалобу.

В соответствии с ч. 2 ст. 18.1 Закона «О защите конкуренции» возможность обращения с жалобой лица, не подавшего заявку на участие в торгах, по данному конкретному делу определяется наличием реального (а не мнимого) нарушения или действительной угрозы правам или законным интересам заинтересованного лица, которые могут быть ущемлены или нарушены в результате несоблюдения порядка организации и проведения торгов. В связи с этим жалоба такого лица должна содержать фактическое обоснование возникновения у него права обратиться в органы ФАС России с такой жалобой за защитой конкретных нарушенных прав, поскольку круг таких лиц законодателем ограничен в названной норме. Такое ограничение субъектного состава предполагает также наличие у подателя жалобы действительного (а не мнимого) интереса и законных прав, подлежащих защите в порядке, предусмотренном Законом «О защите конкуренции». Поскольку заявитель не являлся участником спорного аукциона и с учетом обстоятельств данного дела не имел правовых интересов в рамках оспариваемых торгов, настоящая жалоба рассмотрению антимонопольным органом не подлежит.

Указанная позиция полностью согласуется со сложившейся судебной практикой (постановление ФАС Московского округа от 23.07.2014 N Ф05- 7329/14).

Кроме того, при рассмотрении жалобы просит учесть, что аукцион на право заключения договоров аренды земельных участков по лотам 1-6, расположенных в городе Ульяновске, признан несостоявшимся. На участие в аукционе была подана только одна заявка по лоту №5. Права и законные интересы потенциальных участников аукциона нарушены не были.

В соответствии с ч. 21 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации извещение о проведении аукциона должно содержать, в том числе сведения о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка.

Из смысла указанной статьи следует, что размер задатка определяется организатором аукциона самостоятельно. Каких-либо ограничений по размеру задатка в соотношении к начальной цене предмета аукциона действующее законодательство не содержит.

Заявитель жалобы, указывает, что организатор торгов в нарушение законодательства установил, что размер ежемесячного арендного платежа устанавливается как частное от размера арендного платежа за весь срок аренды, установленного договором, за вычетом внесенной суммы задатка, поделенного на количество месяцев аренды, установленных договором. Однако условие, что задаток зачисляется в счет арендной платы не одновременно, а

путем деления на количество месяцев аренды действующему законодательству не противоречит.

Согласно ч.21 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации задаток, внесенный лицом, признанным победителем аукциона, задаток, внесенный иным лицом, с которым договор купли-продажи или договор аренды земельного участка заключается в соответствии с пунктом 13, 14 или 20 настоящей статьи, засчитываются в оплату приобретаемого земельного участка или в счет арендной платы за него. Иного законом не установлено.

По доводу заявителя об отсутствии информации о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования данного извещения по лоту № 6 пояснил, что в извещении о проведении торгов указаны сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в соответствии с письменным ответом УМУП «Ульяновскводоканал» (от 13.11.2014 № 3545-11), в котором информация о плате за подключение отсутствует.

Пояснил со ссылкой на письмо Министерства экономического развития Российской Федерации от 30.06.2015 № Д23и-3009, что положение подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации в части требований об указании в извещении о проведении аукциона сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения не обозначает необходимости наличия таких условий для подключения, но является требованием о предоставлении исчерпывающих сведений о возможности застройки участка.

Следовательно, отсутствие информации о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования данного извещения по лоту № 6 не влечет нарушение действующего законодательства.

В части установления в извещении о проведении аукциона по лоту №1 срока действия договора аренды 10 лет, пояснил, что срок действия договора аренды 20 лет в случае предоставления земельного участка гражданину для индивидуального жилищного строительства, установленный п.3 ч.8 ст.39.8 Земельного кодекса РФ, не является ограничительным.

Рассмотрев представленные материалы дела, комиссия приходит к выводу о необходимости признать жалобу ООО «СК «Клеймо мастера» обоснованной. При этом комиссия руководствуется следующим.

16.07.2015 на сайте torgi.gov.ru опубликовано информационное сообщение и аукционная документация по проведению открытого аукциона на право заключения договора аренды земельных участков по лотам №№ 1-6, расположенных в городе Ульяновске (дата окончания приема заявок – 19.08.2015, дата проведения аукциона – 21.08.2015) (извещение № 160715/0037140/03).

Из анализа информационного сообщения о проведении торгов установлено, что по лоту №1 - Земельный участок из состава земель населённых пунктов, кадастровый номер <...> :19:071701:1580, расположенный по адресу: г. Ульяновск, Засвияжский район, с. Кротовка, западнее земельного участка по ул. Лесной, д. 44, целевое

назначение земельного участка - под индивидуальное жилищное строительство, срок действия договора аренды установлен 10 лет.

Пунктом 3 статьи 610 Гражданского кодекса РФ предусмотрено, что только законом могут устанавливаться максимальные (предельные) сроки договора для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества. В этих случаях, если срок аренды в договоре не определен и ни одна из сторон не отказалась от договора до истечения предельного срока, установленного законом, договор по истечении предельного срока прекращается.

Согласно п.3 ч.8 ст.39.8 Земельного кодекса РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности заключается на срок двадцать лет в случае предоставления гражданину земельного участка для индивидуального жилищного строительства или земельного участка в границах населенного пункта для ведения личного подсобного хозяйства.

Таким образом, изменение максимального срока договора аренды земельных участков в извещении о проведении торгов на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Ульяновск, Засвияжский район, с. Кротовка, западнее земельного участка по ул. Лесной, д. 44, целевое назначение: для индивидуального жилищного строительства нарушает п. 3 ст. 610 ГК РФ и п. 3 ч. 8 ст. 39.8 ЗК РФ.

Следовательно, довод заявителя о необоснованном установлении в извещении о проведении аукциона по лоту №1 срока действия договора аренды менее 20 лет (10 лет) является обоснованным.

Следует признать довод заявителя в части необоснованного установления по данному лоту суммы задатка в размере 200 000,00 руб., в четыре раза превышающего начальную цену предмета аукциона - 50 348,8 рублей, необоснованным.

В соответствии с ч. 21 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации извещение о проведении аукциона должно содержать, в том числе размер задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка.

Из смысла указанной статьи следует, что размер задатка определяется организатором аукциона самостоятельно. Каких-либо ограничений по размеру задатка в соотношении к начальной цене предмета аукциона действующее законодательство не содержит.

Также по данному лоту установлена сумма задатка 200 000,00 руб., начальная цена предмета аукциона установлена в размере 50 348,8 рублей.

По лоту №6 - Земельный участок из состава земель населённых пунктов, кадастровый номер <...> :24:021115:1763, расположенный по адресу: г. Ульяновск, Заволжский район, юго-западнее земельного участка по пр-ту Созидателей с кадастровым номером 73:24:021115:514, не указана информация о плате за подключение (технологическое присоединение).

Согласно подпункту 4 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской

Федерации земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка отсутствуют сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства.

Исходя из положений указанной нормы Земельного кодекса РФ информация о технических условиях подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и о плате за подключение является требованием о предоставлении исчерпывающих сведений о возможности застройки участка, соответственно, данная информация должна быть доведена до всех заинтересованных лиц, желающих принять участие в аукционе.

07.08.2015 в извещение о проведении торгов внесены изменения, согласно которым установлено, что размер ежемесячного арендного платежа устанавливается как частное от размера арендного платежа за весь срок аренды, установленного договором, за вычетом внесенной суммы задатка, поделенного на количество месяцев аренды, установленных договором.

Общество считает незаконным и необоснованным включение организатором в извещение положения, которое устанавливает, что задаток засчитывается в счет арендной платы не единовременно, а путем деления на количество месяцев аренды.

Согласно внесенным изменениям в извещение о проведении торгов от 07.08.2015 установлен следующий порядок и срок внесения арендных платежей:

«Размер ежемесячного арендного платежа устанавливается как частное от размера арендного платежа за весь срок аренды, установленного договором, за вычетом внесенной суммы задатка, поделенного на количество месяцев аренды, установленных договором.

Арендная плата исчисляется с даты подписания договора аренды сторонами, при этом, первый арендный платеж вносится арендатором в месяце, следующим за месяцем заключения договора аренды земельного участка», противоречит проекту договора аренды земельного участка.

В указанный проект договора аренды земельного участка вышеизложенные изменения организатором торгов не вносились.

Пунктом 3.2 проекта договора предусмотрено следующее: «Внесенный Арендатором (участником аукциона) задаток в размере ___ рублей засчитан в счет оплаты земельного участка, указанного в п. 3.1 настоящего договора.

Арендная плата вносится Арендатором ежемесячно до 10 числа следующего за отчетным, за декабрь – до 25 декабря текущего месяца...».

Таким образом, внесение изменений в извещение о проведении торгов, устанавливающий иной порядок и сроки арендных платежей, противоречит

проекту договора аренды земельного участка, опубликованному на torgi.gov.ru.

Следовательно, довод в указанной части также следует признать обоснованным.

Частью 1 статьи 17 Закона «О защите конкуренции» установлен запрет на осуществление действий, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции при проведении торгов.

Таким образом, действия Комитета по управлению городским имуществом, земельными ресурсами, архитектуры и градостроительства администрации города Ульяновска при организации и проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков (извещение № 160715/0037140/03), выразившиеся в размещении информационного сообщения и документации по проведению аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков с нарушением требований ст. ст. 39.8, 39.11 Земельного кодекса РФ (извещение № 160715/0037140/03), что является нарушением части 1 статьи 17 Закона «О защите конкуренции».

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции" комиссия,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «СК «Клеймо мастера» обоснованной.
2. Выдать Комитету по управлению городским имуществом, земельными ресурсами, архитектуры и градостроительства администрации города Ульяновска предписание об отмене протокола № 1 заседания комиссии по проведению торгов по продаже земельных участков, права аренды на заключение договоров аренды земельных участков и права на заключение договоров о развитии застроенных территорий от 20.08.2015.
3. Признать в действиях Комитета по управлению городским имуществом, земельными ресурсами, архитектуры и градостроительства администрации города Ульяновска при организации и проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков (извещение № 160715/0037140/03) нарушение части 1 статьи 17 Закона «О защите конкуренции».
4. Передать материалы дела должностному лицу Ульяновского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении дела о совершении правонарушения, предусмотренного ч. 1 ст. 14.9 КоАП РФ.

Председатель комиссии

И.И. Спиридонов

Члены комиссии

М.С. Степанова

А.В. Федорова

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

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

ПРЕДПИСАНИЕ № 83

г. Ульяновск

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

Председатель Комиссии - зам. руководителя управления - начальник отдела И.И. Спиридонов,

Члены Комиссии - нач. отдела М.С. Степанова,

- помощник руководителя А.В. Федорова,

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании своего решения от 26.08.2015 по делу № 12479/04-2015

о нарушении Комитетом по управлению городским имуществом, земельными ресурсами, архитектуры и градостроительства администрации города

Ульяновска части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Комитету по управлению городским имуществом, земельными ресурсами, архитектуры и градостроительства администрации города Ульяновска

в срок до 07.09.2015 прекратить нарушение части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившееся в размещении информационного сообщения и документации по проведению аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков с нарушением требований ст. ст. 39.8, 39.11 Земельного кодекса РФ (извещение № 160715/0037140/03, официальный сайт torgi.gov.ru);

в срок до 07.09.2015 отметить протокол № 1 заседания комиссии по проведению торгов по продаже земельных участков, права аренды на заключение договоров аренды земельных участков и права на заключение договоров о развитии застроенных территорий от 20.08.2015.

О выполнении настоящего Предписания сообщить не позднее трех дней с момента исполнения настоящего предписания.

Председатель комиссии

И.И. Спиридонов

Члены комиссии

М.С. Степанова

А.В. Федорова

Предписание может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его выдачи.

Примечание: За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа частью 2 статьи 19.5. Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.