

# РЕШЕНИЕ

13 апреля 2011 года

г. Ставрополь

дело №20

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ставропольскому краю по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства № 20 в составе: председателя комиссии – руководителя управления С.И. Никитина, членов комиссии: начальника отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Д.Н. Сапунова, государственного инспектора отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Н.И. Соболевой, рассмотрев дело № 20, возбужденное 22.03.2011 года по признакам нарушения администрацией города Георгиевска Ставропольского края ч. 1 ст. 15, ст.17 Федерального закона от 26.07.2006 года №135–ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в нарушении порядка проведения земельного аукциона в части размещения неполной информации о проводимом аукционе, и тем самым созданию препятствий в участии в нём потенциальным участникам из-за непредставления необходимой информации,

## УСТАНОВИЛА:

Приказом руководителя Ставропольского УФАС России от 22.03.2011 года № 154 возбуждено дело № 20 по признакам нарушения администрацией города Георгиевска Ставропольского края ч. 1 ст. 15, ст.17 Федерального закона от 26.07.2006 года №135–ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в нарушении порядка проведения земельного аукциона в части размещения неполной информации о проводимом аукционе, и тем самым созданию препятствий в участии в нём потенциальным участникам из-за непредставления необходимой информации.

Управлением Федеральной антимонопольной службы по Ставропольскому краю ежеквартально проводится анализ данных по выделению земельных участков под строительство в рамках ежеквартального мониторинга выделения земельных участков муниципальными образованиями Ставропольского края.

В ходе анализа данных представленных администрацией города Георгиевска Ставропольского края за период с 01 октября 2010г. по 31 декабря 2010г. были выявлены признаки нарушения порядка проведения аукциона по продаже права заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Ставропольский край, город Георгиевск, улица <\*\*\*>, площадью 2994,0 кв.м., кадастровый номер <...> с разрешённым использованием - для строительства многоквартирного жилого дома.

Извещение о проведении аукциона опубликовано в газете «Георгиевская округа» 13 ноября 2010 г. (№87 (706)) и на официальном сайте города Георгиевска в сети интернет.

Извещение не соответствует требованиям, предусмотренным п. 4 ч. 10 ст. 38.1 Земельного кодекса РФ, поскольку в нём не отражены сведения о технических

условиях подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения и информация о плате за подключение, что является существенным условием, могущим повлиять на принятие решения о подаче заявок на участие в аукционе, исходя из финансовых возможностей.

Вышеуказанные обстоятельства послужили основанием для возбуждения в отношении администрации города Георгиевска настоящего дела.

Представитель администрации города Георгиевска <\*\*\*> на рассмотрении дела пояснила, что при проведении земельного аукциона по продаже права на заключение договора аренды вышеуказанного земельного участка, нарушений ч. 1 ст. 15, ст.17 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции» администрацией допущено не было. В обоснование своей позиции представитель пояснила следующее.

На основании Постановления администрации города Георгиевска Ставропольского края № 1745 от 10 ноября 2010 года «О проведении торгов (конкурсов, аукционов) по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков, расположенных в городе Георгиевске» на заседании Единой комиссии по проведению торгов (конкурсов, аукционов) по продаже права на заключение договора аренды земельных участков (протокол № 10 от 10 ноября 2010 года) был утвержден текст информационного сообщения по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, общей площадью 2994 кв.м., кадастровый номер <...> расположенного по адресу: город Георгиевск, ул. <\*\*\*> разрешенное использование - строительство многоэтажного жилого дома.

Комитету по управлению муниципальным имуществом администрации города Георгиевска было поручено направить утверждённый текст информационного сообщения в газету «Георгиевская округа» для опубликования и для размещения на официальном сайте города Георгиевска.

На основании письма Комитета по управлению муниципальным имуществом администрации города Георгиевска исх. № 1023/1-03-16 от 12.11.2010 года указанный текст информационного сообщения по продаже права на заключение договора аренды земельного участка был опубликован в газете «Георгиевская округа» № 87(706) от 13 ноября 2010 года и 13 ноября 2010 года размещен на официальном сайте города Георгиевска.

В соответствии с пунктом 4 части 10 статьи 38.1. Земельного кодекса Российской Федерации в информационном сообщении должны содержаться сведения о технических условиях подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и об информации о плате за подключение.

В опубликованном информационном сообщении содержались сведения о том, что технические условия о возможности подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения имеются. Платой за подключения является сумма затрат на выполнение технических условий. Сведения, содержащиеся в опубликованном информационном сообщении, не противоречат требованиям действующего законодательства. Также в информационном сообщении указано, что дополнительную информацию можно получить в комитете по управлению муниципальным имуществом администрации города Георгиевска по адресу: г. Георгиевск, пл. Победы, 1 каб. 94, тел. 2-67-08 и на официальном сайте города

Георгиевска в сети Интернет [www.georgievsk.ru](http://www.georgievsk.ru)

Администрацией города Георгиевска была предусмотрена возможность получения всеми заинтересованными лицами интересующей их информации.

Аналогичные пояснения в ходе рассмотрения дела по существу дал представитель администрации города Георгиевска <\*\*\*>.

Рассмотрев материалы дела, заслушав пояснения представителей администрации города Георгиевска Ставропольского края, Комиссия пришла к выводу о наличии в действиях администрации города Георгиевска Ставропольского края нарушения требований ч. 1 ст. 15, ст. 17 Федерального закона от 26.07.2006 года №135–ФЗ «О защите конкуренции».

При этом Комиссия исходила из следующего.

Согласно пункту 2 статьи 30.1 Земельного кодекса Российской Федерации продажа земельных участков для жилищного строительства или продажа права на заключение договоров аренды земельных участков для жилищного строительства осуществляется на аукционах.

Администрацией города Георгиевска Ставропольского края для проведения аукциона по продаже права заключения договора аренды был выделен один земельный участок, расположенный по адресу: г. Георгиевск, улица <\*\*\*>, площадью 2994,0 кв.м., кадастровый номер <...> разрешённое использование - для строительства многоэтажного жилого дома, срок аренды – 3 года. Обременения земельного участка и ограничения его использования отсутствуют. Начальный размер арендной платы на заключение договора аренды земельного участка 209580 рублей, задаток установлен в размере 20% от начального размера арендной платы, что составляет 41916 рублей, шаг аукциона установлен в размере 10479 рублей. Технические условия о возможности подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения имеются. Платой за подключение является сумма затрат на выполнение технических условий.

В качестве продавца на право заключения договора аренды земельных участков выступал орган местного самоуправления – администрация города Георгиевска Ставропольского края. В качестве организатора аукциона выступал Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации города Георгиевска.

Аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для жилищного строительства из земель, находящихся в муниципальной собственности администрацией города Георгиевска являлся открытым по составу участников и по форме подачи заявок.

Согласно протоколу № 10 от 10 ноября 2010 года на основании Постановления администрации города Георгиевска Ставропольского края № 1745 от 10 ноября 2010 года «О проведении торгов (конкурсов, аукционов) по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков, расположенных в городе Георгиевске» на заседании Единой комиссии по проведению торгов (конкурсов, аукционов) по продаже права на заключение договора аренды земельных участков был утвержден текст информационного сообщения по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, общей площадью 2994 кв.м.,

кадастровый номер <...> расположенного по адресу: город Георгиевск, ул. <\*\*\*>, разрешенное использование - строительство многоэтажного жилого дома.

На основании письма заместителя главы администрации города – председателя комитета по управлению муниципальным имуществом <\*\*\*> (исх. № 1023/1-03-16 от 12.11.2010 года) в газете «Георгиевская округа» № 87(706) от 13 ноября 2010 года был опубликован текст информационного сообщения по продаже права на заключение договора аренды вышеуказанного земельного участка и 13 ноября 2010 года размещен на официальном сайте города Георгиевска.

В извещении, опубликованном администрацией города Георгиевска, было указано, что технические условия о возможности подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения имеются. Платой за подключение является сумма затрат на выполнение технических условий.

В соответствии с ч. 1 ст. 38.1 Земельного кодекса РФ, аукцион по продаже земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договора аренды такого земельного участка для жилищного строительства (за исключением индивидуального и малоэтажного жилищного строительства) проводится только в отношении земельного участка, прошедшего государственный кадастровый учет, в случае, если определены разрешенное использование такого земельного участка, основанные на результатах инженерных изысканий параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства, а также технические условия подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и плата за подключение.

В соответствии с п. 4 ч. 10 ст. 38.1 Земельного кодекса РФ, извещение или сообщение о проведении аукциона должно содержать сведения о предмете аукциона, в том числе о местоположении, о площади, о границах, об обременениях земельного участка, об ограничениях его использования, о кадастровом номере, о разрешенном использовании земельного участка, о параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, о технических условиях подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и об информации о плате за подключение.

п. 4 ч. 10 ст. 38.1 Земельного кодекса РФ содержит условие о необходимости опубликования технических условий подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и информации о плате за подключение. Наличие данных условий в извещении о проведении аукциона является обязательным. Отсутствие данного условия может привести к ограничению конкуренции в части создания участнику торгов или нескольким участникам торгов преимущественных условий при участии в аукционе, в том числе путём доступа к информации.

В извещении, опубликованном администрацией города Георгиевска отсутствуют достаточные данные о технических условиях подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения и платы за подключение объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, а также не указан размер оплаты, что является существенным условием, могущим повлиять на принятие решения о подаче заявок на участие в аукционе, исходя из финансовых возможностей потенциальных покупателей.

Извещение не соответствует требованиям, указанным в ч. 10 ст. 38.1 Земельного кодекса РФ.

Комиссия отклоняет доводы представителя администрации города Георгиевска о том, что при необходимости дополнительную информацию можно получить в Комитете по управлению муниципальным имуществом администрации города Георгиевска, в виду следующего.

Законодательством однозначно определено, что эта информация должна быть указана в извещении или сообщении о проведении аукциона (конкурса) и доступна для неопределенного круга лиц потенциальных участников аукциона, то есть, организатором аукциона не соблюдена полностью процедура проведения аукциона, созданы условия ограничивающие конкуренцию, а именно ограничение количества участников путём ограничения доступа к информации. Вместе с тем, Администрация города Георгиевска или Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации города Георгиевска могли по своему усмотрению предоставлять такие сведения, либо не предоставлять.

Согласно Протоколу № 12 заседания Единой комиссии по проведению вышеуказанного аукциона от 14.12.2010, Комиссия решила признать единственным участником аукциона общество с ограниченной ответственностью «СНГ».

Согласно Протоколу № 13 заседания Единой комиссии по проведению вышеуказанного аукциона от 16.12.2010, Комиссия решила признать открытый аукцион по продаже права заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Георгиевск, улица Чугурина, 141, площадью 2994,0 кв.м., кадастровый номер <...> для строительства многоэтажного жилого дома, не состоявшимся и рекомендовать продавцу права на заключение договора аренды указанного земельного участка в соответствии с п. 27 ст. 38.1 Земельного кодекса РФ заключить договор аренды с единственным участником аукциона – обществом с ограниченной ответственностью «СНГ».

Согласно договору аренды № 1880 от 23.12.2010, заключенному между администрацией города Георгиевска (арендодатель) и обществом с ограниченной ответственностью «СНГ» (арендатор), арендодатель передаёт арендатору земельный участок, площадью 2994,0 кв.м., расположенный по адресу: г. Георгиевск, улица <\*\*\*>, кадастровый номер <...> для строительства многоквартирного жилого дома. Срок аренды установлен с 23.12.2010 по 22.12.2013.

Статьёй 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» установлен запрет органам местного самоуправления на осуществление действий, которые могут привести к ограничению конкуренции.

Согласно статье 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» при проведении торгов запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

Таким образом, действия администрации города Георгиевска по нарушению норм Земельного Кодекса Российской Федерации в части размещения неполной информации об аукционе по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для строительства многоквартирного жилого дома,

расположенного по адресу: г. Георгиевск, улица <\*\*\*>, площадью 2994,0 кв.м., кадастровый номер <...> могли привести к ограничению конкуренции на рынке строительных услуг, что является нарушением ч. 1 ст. 15 и ст.17 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

На основании изложенного, руководствуясь ст. 23, ч. 1 ст. 39, ч. 1-3 ст. 41, ч. 1 ст. 49 ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

Признать администрацию города Георгиевска Ставропольского края нарушившей нормы антимонопольного законодательства, а именно ч. 1 ст. 15 и ст.17 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции».

Учитывая, что торги уже были проведены и администрацией города Георгиевска Ставропольского края с обществом с ограниченной ответственностью «СНГ» заключен договор аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Георгиевск, улица <\*\*\*>, площадью 2994,0 кв.м., кадастровый номер <...> предписание Администрации не выдавать.

Решение может быть обжаловано в течение трёх месяцев со дня его принятия.