

РЕШЕНИЕ

Резолютивная часть решения оглашена 27 сентября 2013 г. г. Новосибирск

Решение в полном объеме изготовлено 02 октября 2013 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (далее - Новосибирское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

Камнева Н.П. – заместитель руководителя управления, председатель Комиссии;

Долженкова Е.В. – начальник отдела контроля органов власти, член Комиссии;

Иванов С.А. – специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член Комиссии,

рассмотрев жалобу общества с ограниченной ответственностью «Сибстройэнерго» (далее – ООО «Сибстройэнерго») на действия организатора торгов администрации города Бердска Новосибирской области (далее – администрация г. Бердска) по проведению открытого аукциона № 020813/0235990/01 по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 54:32:010021:114 с местоположением: Новосибирская область, г. Бердск, ул. Новосибирская для строительства многоэтажного жилого дома, в присутствии:

«...»

заинтересованного лица: представитель потребительского кооператива «Жилищно-строительный кооператив «Гагарина 2» Захарова Л.И (полномочия подтверждены выпиской из ЕГРЮГ).

УСТАНОВИЛА:

В новосибирское УФАС поступила жалоба ООО «Сибстройэнерго» на действия организатора торгов администрацию г. Бердска. В жалобе указано, что 02.08.2013г. на официальном сайте <http://torgi.gov.ru> уполномоченным органом-Администрацией муниципального образования г. Бердска Новосибирской области размещено Извещение о проведении торгов № 020813/0235990/01 по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 54:32:010021:114 с местоположением: Новосибирская область, г. Бердск, ул. Новосибирская для строительства многоэтажного жилого дома.

Заявитель считает, что торги были проведены с нарушением, а именно: организатором торгов были нарушены требования, закрепленные в правилах проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматриваемых переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, утвержденные Приказом ФАС России № 67 от 10.02.2010г.

Заявитель ссылается на пункт 24 вышеуказанных правил, которым предусмотрен перечень случаев, при которых заявитель не допускается аукционной комиссией к участию в аукционе, в том числе в случаях наличия решения арбитражного суда о ликвидации заявителя- юридического лица или наличие решения арбитражного суда о признании заявителя- юридического лица, банкротом и об открытии конкурсного производства, определенных подпунктом б п.24 настоящих правил.

Как указывает заявитель, участник торгов № 2- потребительский кооператив «Жилищно-строительный кооператив «Гагарина 2», был допущен к участию в аукционе, несмотря на то, что он находится в стадии ликвидации, кроме того уже назначен ликвидатор. В подтверждение своих слов заявитель прилагает выписку из Единого реестра юридических лиц, согласно которой потребительский кооператив «Гагарина 2» не должен быть допущен к участию в аукционе.

К жалобе заявитель прилагает выписку из Единого государственного реестра юридических лиц, в отношении победителя аукциона, в которой содержатся сведения о том, что потребительский кооператив «Гагарина 2» с 06.12.2010г. находится в стадии ликвидации и, следовательно, не мог быть допущен к участию в аукционе.

Жалоба ООО «Сибстройэнерго» подана в соответствии с требованиями п.п.7-9 Порядка рассмотрения жалоб на действия (бездействие) заказчика при закупке товаров, работ, услуг (утв. Приказом ФАС России от 18.01.2013г. № 17/13), принята Новосибирским УФАС России к рассмотрению.

ООО «Сибстройэнерго» представила дополнения к жалобе следующего содержания.

Согласно ч.3 ст. 3 Земельного кодекса РФ, имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжением земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным законодательством. Порядок организации аукционов по продаже земельных участков из земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, права на заключение договоров аренды земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности для жилищного строительства регулируются ст. 38.1 Земельного кодекса РФ.

В силу п. 17 статьи 38.1 Земельного кодекса заявитель не допускается к участию в аукционе по следующим основаниям:

непредставление определенных пунктом 12 данной статьи необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений; не поступление задатка на счет, указанный в извещении о проведении аукциона, до дня окончания приема документов для участия в аукционе; подача заявки на участие в аукционе по продаже земельного участка лицом, которое в соответствии с федеральными законами не имеет права приобретать в собственность земельные участки; отсутствие сведений о заявителе в едином государственном реестре юридических лиц (для юридических лиц) или едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей (для индивидуальных предпринимателей).

В едином государственном реестре юридических лиц об Участнике торгов № 2 - Потребительском кооперативе «Жилищно-строительный кооператив «Гагарина 2» содержатся сведения о том, что данное юридическое лицо находится в стадии ликвидации, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра юридических лиц от 13.09.2013 года № 2900, но организатор торгов вышеуказанные сведения проигнорировал и допустил Участника торгов № 2 — Потребительский кооператив «Жилищно-строительный кооператив «Гагарина 2» к участию в аукционе.

В силу ст. 449 Гражданского кодекса Российской Федерации торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны недействительными. Соответственно признание торгов недействительными влечет недействительность договора, заключенного с лицом, выигравшим торги.

По мнению заявителя, вопросы приобретения земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, или права на заключение договора аренды такого участка на торгах (конкурсах, аукционах) регулируются ст. 38 ЗК РФ. А торги в отношении земли, необходимой для жилищного строительства или для ее комплексного освоения в целях такого строительства, проводятся согласно ст. 38.1 и 38.2 ЗК РФ.

На основании п. 4 ст. 38 ЗК РФ Постановлением Правительства РФ от 11.11.2002 N 808 утверждены Правила организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков (далее - Правила).

Так же заявитель указывает, что ст. 38 ЗК РФ не содержит понятия "начальная цена аукциона". Из положений Правил следует, что если торги проводятся в связи с продажей земельных участков, то определяется начальная цена земельного участка, а если в связи с заключением договоров аренды, то устанавливается начальный размер арендной платы.

Заявитель считает, что такие действия организатора торгов являются неправомерными.

Согласно п. 25 Правил, результаты торгов оформляются протоколом, в котором в том числе указываются регистрационный номер предмета торгов; местоположение (адрес), кадастровый номер земельного участка, данные о государственной регистрации прав на земельный участок; предложения участников торгов; имя (наименование) победителя (реквизиты юридического лица); цена приобретаемого в собственность земельного участка или размер арендной платы; порядок, сроки и размеры платежей.

Протокол о результатах торгов от 10.09.2013 не содержит данные о государственной регистрации прав на земельный участок, а также информацию о предложениях участников торгов.

Нарушения, допущенные при проведении обжалуемого аукциона, по мнению заявителя нарушают баланс интересов сторон и препятствуют развитию добросовестной конкуренции.

Согласно сведениям содержащимся в Извещении о проведении торгов № 020813/0235990/01 размещенном на официальном сайте <http://torgi.gov.ru/> по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 54:32:010021:114 с местоположением: Новосибирская область, г. Бердск, ул.

Новосибирская для строительства многоэтажного жилого дома, аукцион проводился во

исполнение постановления администрации города Бердска от 29.04.2013 № 1685.

Согласно постановлению администрации города Бердска от 29.04.2013 № 1685 на аукцион был выставлен земельный участок для строительства многоэтажного жилого дома. Данная информация содержится и в Извещении о проведении торгов № 020813/0235990/01.

После подписания Федерального закона №148-ФЗ от 22.07.2008 года и Федерального закона - № 240-ФЗ от 27.07 2010 года были окончательно отменены государственные лицензии, но сделали обязательным вступление строительных компаний в СРО и получение допуска на выполнение конкретного вида работ. Отсутствие такого допуска для строительной компании фактически означает невозможность законно осуществлять работу на территории нашей страны.

По мнению заявителя, допуск СРО (свидетельство о допуске к строительным или проектировочным работам) — необходимый документ, без которого существовать любая строительная компания не может, однако по мнению заявителя, Участник торгов № 2 - Потребительский кооператив «Жилищно-строительный кооператив «Гагарина 2» не имеет допуск СРО (документ, который выдается саморегулируемой организацией при соответствии качества услуг государственным стандартам и другим нормативам) на осуществление строительной деятельности, и не обращался в соответствующие органы с заявлением о его выдаче.

Администрация г. Бердска представила следующие возражения на жалобу.

На аукцион выставлен земельный участок с разрешенным использованием «для строительства многоэтажного жилого дома». Торги были организованы и проведены в соответствии с процедурой, регламентированной ст.38.1 Земельного кодекса РФ «Порядок организации и проведения аукционов по продаже земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договоров аренды земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для жилищного строительства» (далее ст.38.1).

Извещение о проведении торгов №020813/0235990/01 было опубликовано на официальном сайте Российской Федерации torgi.gov.m.

О том, что рассматриваемый земельный участок не является муниципальной собственностью, указано в извещении о проведении торгов №020813/0235990/01, в разделе «Общая информация по лоту» - вид собственности - неразграниченная.

После публикации извещения поступили и были зарегистрированы

Основания, по которым заявитель не допускается к участию в аукционе, регламентированы пунктом 17 статьи 38.1:

- 1) непредставление определенных пунктом 12 статьи 38.1 необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений;
- 2) непоступление задатка на счет, указанный в извещении о проведении аукциона, до дня окончания приема документов для участия в аукционе;
- 3) подача заявки на участие в аукционе по продаже земельного участка лицом, которое в соответствии с федеральными законами не имеет права приобретать в собственность земельные участки;
- 4) отсутствие сведений о заявителе в едином государственном реестре юридических лиц (для юридических лиц) или едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей (для индивидуальных предпринимателей).

Документы, предоставленные заявителями для участия в торгах с регистрационным номером 020813/0235990/01, соответствуют требованиям действующего законодательства и оснований для отказа заявителям в участии нет.

Протокол приема заявок на участие в торгах (аукционе) по продаже права на

заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 54:32:010021:114с местоположением:Новосибирская область, г.Бердск,

ул.Новосибирская для строительства многоэтажного жилого дома с регистрационным номером торгов (аукциона) 020813/0235990/01 от 6 сентября 2013 года прилагается.

По результатам торгов, участник, предложивший наибольшую цену ПК «ЖСК Гагарина-2» признан победителем.

Протокол заседания комиссии по проведению торгов (аукциона) по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 54:32:010021:114с местоположением:

Новосибирская область, г.Бердск, ул. Новосибирская для строительства многоэтажного жилого дома от 10.09.2013 ответчиком прилагается.

Победитель ПК «ЖСК Гагарина 2» уведомлен о приостановлении торгов с регистрационным номером 020813/0235990/01 по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 54:32:010021:114 с местоположением: Новосибирская область. ул.Новосибирская для строительства многоэтажного дома на основании «Уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов» Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области №05-7404 от 24.09.2013.

«Правила проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в

отношении государственного или муниципального имущества» (далее Правила проведения конкурсов или аукционов), утвержденные приказом Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 №67, - на которые ссылается участник торгов №3 ООО «Сибирьстройэнерго» - устанавливают правила проведения торгов в отношении государственного или муниципального имущества. Указанным приказом утвержден также «Перечень видов имущества, в отношении которого заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса» (далее Перечень видов имущества). На земельные участки указанный перечень не распространяется.

Ввиду того, что рассматриваемый земельный участок не является муниципальной собственностью и не относится к видам имущества, включенным в Перечень видов имущества, основания для пересмотра результатов проведения торгов по основаниям, указанным в пункте 24 Правил проведения конкурсов или аукционов отсутствуют.

Рассмотрев по существу поступившую жалобу, представленные материалы и возражения, Комиссия Новосибирского УФАС России приходит к следующим выводам.

02.08. 2013 года на официальном сайте <http://torgi.gov.ru/> Уполномоченным органом - Администрацией муниципального образования города Бердска Новосибирской области размещено Извещение о проведении торгов № 020813/0235990/01 по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 54:32:010021:114 с местоположением: Новосибирская область, г. Бердск, ул.

Новосибирская для строительства многоэтажного жилого дома.

10.09.2013г. аукцион был объявлен состоявшимся, победителем аукциона был признан потребительский кооператив «Жилищно-строительный кооператив «Гагарина 2», находящийся, по данным Единого государственного реестра юридических лиц, в стадии ликвидации.

Действующим законодательством и конкурсной документацией не ограничены полномочия ликвидируемого юридического лица в отношении заключения договора аренды земельных участков. Максимальные сроки ликвидации юридических лиц не установлены. Необходимость наличия свидетельства о допуске к строительным или проектировочным работам в требования конкурсной документации не входит. Юридических оснований невозможности заключения договора подряда со строительными организациями у «Жилищно-строительного кооператива «Гагарина 2» нет. Учитывая изложенные обстоятельства, руководствуясь ч. 20 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Новосибирского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Сибстройэнерго» на действия организатора торгов администрации г. Бердска проведения открытого аукциона № 020813/0235990/01 по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 54:32:010021:114 с местоположением: Новосибирская область, г. Бердск, ул. Новосибирская для строительства многоэтажного жилого дома необоснованной.

2. Признать, что основания для принятия иных мер по пресечению и (или) устранению последствий нарушения антимонопольного законодательства отсутствуют.

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