

РЕШЕНИЕ

Резолютивная часть решения оглашена 25 января 2013 г.

г. Новосибирск

Решение в полном объеме изготовлено 29 января 2013 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (далее - Новосибирское УФАС России) по рассмотрению жалоб на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов в составе:

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

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

Михеева Ю.А. – специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член Комиссии,

рассмотрев жалобу общества с ограниченной ответственностью «КапиталЪ» (далее – ООО «КапиталЪ») на действия организатора торгов администрации города Куйбышева Куйбышевского района Новосибирской области (далее – администрация г.Куйбышева) по проведению открытого аукциона по продаже земельного участка площадью 2614 кв.м. с кадастровым номером 54:34:012404:23,

в присутствии:

заявителя: «...»

УСТАНОВИЛА:

В Новосибирское УФАС России поступила жалоба ООО «КапиталЪ» на действия организатора торгов администрация г.Куйбышева по проведению открытого аукциона по продаже земельного участка площадью 2614 кв.м. с кадастровым номером 54:34:012404:23.

Заявитель сообщает, что 20 декабря 2012 года на сайте Администрации города Куйбышева Куйбышевского района Новосибирской области www.kaink-today.ru размещено информационное сообщение о проведении торгов в форме открытого аукциона по продаже земельного участка площадью 2614 кв.м. с кадастровым номером 54:34:012404:23, начальная цена продажи земельного участка 4 400 140 (Четыре миллиона четыреста тысяч сто сорок) рублей, данный земельный участок находится в собственности у организатора торгов.

10 декабря 2007 года Администрация г. Куйбышева заключила договор аренды земельного участка №140 с МУП г.Куйбышева «Городской рынок», срок настоящего договора, согласно дополнительным соглашениям определен до 09.12.2047 года включительно. По договору уступки прав (цессии) и перевода долга к договору

№140 аренды земельного участка от 10.12.2007г. от 15.04.2011г. (произведена государственная регистрация сделка уступка дата регистрации 04.05.2011г. номер регистрации 54-54-15/003/2011-710) все права и обязанности в полном объеме были переданы ООО «КапиталЪ».

Заявитель считает действия организатора торгов незаконными по следующим основаниям:

1. Положения п. 8 статьи 22 Земельного кодекса РФ устанавливают, что при отчуждении земельного участка собственники государственных и муниципальных земель обязаны соблюдать право преимущественной покупки, принадлежащее арендатору данного земельного участка.

Также в соответствии со ст. 250 гражданского кодекса РФ, арендатор земельного участка имеет преимущественное право покупки продаваемого земельного участка по цене, за которую он продается, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов. Орган местного самоуправления, уполномоченный на отчуждение земельного участка, обязан письменно уведомить арендатора о намерении продать земельный участок с указанием условий такой продажи. Только после этого, продавец вправе продать земельный участок третьему лицу, если арендатор откажется от покупки или не приобретет земельный участок в течение месяца.

Так, объявляя торги, орган местного самоуправления по существу лишает арендатора права на приобретение земельного участка в собственность, что может быть расценено как злоупотребление правом.

2. Согласно пункту 1.3 проекта договора купли-продажи земельного участка, являющимся приложением № 4 к информационному сообщению о проведении торгов открытого аукциона по продаже земельного участка указано, что до заключения настоящего договора земельный участок, никому не отчужден, не заложен, в споре не состоит, в доверительное управление, в аренду, в качестве вклада в уставной капитал юридических лиц не передан, иными правами третьих лиц не обременен.

Согласно ч.1 ст.37 Земельного кодекса РФ, продавец при заключении договора купли-продажи обязан предоставить покупателю имеющуюся у него информацию об обременениях земельного участка и ограничениях его использования, а также всю имеющуюся информацию об объекте.

Нарушая Российское законодательство, организатор торгов предоставил недостоверные сведения об объекте в информационном сообщении о проведении торгов. Таким образом, организатор торгов злоупотребляет доверием покупателя, предлагая совершить ему сделку под влиянием обмана.

3. Согласно п. 2 ст. 1 Федерального закона №135-ФЗ «О защите конкуренции», определены организационные и правовые основы защиты конкуренции, в том числе предупреждения и пресечения: недопущения, ограничения, устранения конкуренции федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления.

Так организатором торгов были нарушены требования антимонопольного законодательства, в частности:

- пунктом 6 статьи 18 Федерального закона № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», для участия в аукционе претендент вносит задаток в размере 10 процентов начальной цены, указанной в информационном сообщении о продаже государственного или муниципального имущества.

В информационном сообщении от 20.12.2012 года размер задатка организатором торгов определен в размере 20% от начальной цены, т. е. в нарушение требований ФЗ № 178-ФЗ.

- В силу п.1 ст.16 Федерального закона № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», юридические лица, одновременно с заявкой должны представить заверенные копии учредительных документов. Однако организатором торгов были затребованы нотариальные копии учредительных документов, что также является нарушением ФЗ № 178-ФЗ.

- Согласно п. 1 ст. 15 ФЗ № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», под информационным обеспечением приватизации государственного или муниципального имущества понимаются мероприятия, направленные на создание возможности свободного доступа неограниченного круга лиц к информации о приватизации. Информация о приватизации государственного или муниципального имущества, подлежит опубликованию в официальных печатных изданиях и размещению на официальных сайтах в сети "Интернет".

20 декабря 2012 года на сайте Администрации города Куйбышева Куйбышевского района Новосибирской области www.kaink-today.ru размещено информационное сообщение о проведении торгов в форме открытого аукциона по продаже земельного участка. 06, 07, 08 января 2013 года доступ к сайту Администрации города Куйбышева Куйбышевского района Новосибирской области www.kaink-today.ru был ограничен.

На основании изложенного, заявитель просит провести по данным нарушениям проверку, признать торги недействительными.

Жалоба ООО «КапиталЪ» подана в соответствии с требованиями ч.ч. 6-8 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», принята Новосибирским УФАС России к рассмотрению.

На рассмотрение жалобы по существу организатор торгов администрация г.Куйбышева в соответствии с ч. 15 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» представило письменные объяснения по жалобе ООО «КапиталЪ» и копию договора № 65077/06Н на оказание услуг телематических служб от 15.06.2006 г.

Администрация г.Куйбышева представила следующие возражения на жалобу.

1. Заявитель жалобы безосновательно считает нарушение Администрацией г. Куйбышева его права в части преимущественной покупки земельного участка с кадастровым номером 54:34:012404:23, предоставленного ему в аренду для целей,

не связанных со строительством, для организации торговли, по договору аренды земельного участка от 10.12.2007 № 140. При этом заявитель не указывает, какие нормы права нарушила Администрация г. Куйбышева, не уведомив письменно ООО «КапиталЪ» о намерении продать земельный участок.

Согласно п. 8 ст. 22 Земельного Кодекса РФ при продаже земельного участка арендатор имеет преимущественное право его покупки по цене, за которую он продается, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи участка с публичных торгов. Таким образом, ООО «КапиталЪ» не имеет права преимущественной покупки, установленного для него ст. 22 Земельного Кодекса РФ, поскольку такие земельные участки реализуются с торгов, а правила о преимущественной покупке в этом случае не применяются. Информация о торгах была опубликована 21.12.2012 в «Бюллетене органов местного самоуправления города Куйбышева Куйбышевского района Новосибирской области» № 76(103) 21.12.2012, размещена на сайте Администрации г. Куйбышева Куйбышевского района Новосибирской области www.kaink-today.ru а также на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru и ООО «КапиталЪ» имеет возможность участия в торгах с целью приобретения, выставленного на торги земельного участка, с кадастровым номером 54:34:012404:23, площадью 2614 кв.м, местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир нежилое здание. Участок находится примерно в 10 м от ориентира по направлению на северо-восток. Почтовый адрес ориентира: Новосибирская область, город Куйбышев, квартал 10, дом 6а, в силу закона на общих основаниях.

2. Администрация г.Куйбышева считает необоснованными ссылки ООО «КапиталЪ» на отсутствие в проекте договора купли-продажи условий об обременении земельного участка и ограничениях его использования в виду, того, что в приложении к информационному сообщению опубликован лишь типовой проект договора купли-продажи, который подлежит соответствующим корректировкам при заключении договора купли-продажи после проведения торгов с соответствующим победителем. Информация об обременении (ограничении) в использовании земельного участка содержится в Постановлении Администрации г. Куйбышева Куйбышевского района Новосибирской области от 20.12.2012 № 1031 и информационном сообщении о проведении торгов в форме открытого аукциона по продаже земельного участка, опубликованным в установленном порядке.

3. При установлении размера задатка администрация г. Куйбышева руководствовалась пунктом б Правил организации и проведения торгов по продаже, находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 11.11.2002 № 808, согласно которым задаток для участия в торгах определяется в размере не менее 20 процентов начальной цены земельного участка или начального размера арендной платы.

4. Пунктом 10 Правил организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 11.11.2002 № 808, утвержден перечень документов, прилагаемых к заявке, и форма, в которой они

должны быть представлены. На основании названного документа, при подаче заявки физическое лицо предъявляет документ, удостоверяющий личность. В случае подачи заявки представителем претендента предъявляется доверенность. Юридическое лицо дополнительно прилагает к заявке нотариально заверенные копии учредительных документов и свидетельства о государственной регистрации юридического лица, а также выписку из решения уполномоченного органа юридического лица о совершении сделки (если это необходимо в соответствии с учредительными документами претендента и законодательством государства, в котором зарегистрирован претендент).

5. Администрация г. Куйбышева считает несостоятельным довод подателя жалобы об ограниченном доступе к сайту Администрации г. Куйбышева Куйбышевского района Новосибирской области www.kainsk-today.ru 06, 07, 08 января в виду отсутствия доказательств. В указанные дни сайт Администрация г. Куйбышева работал в обычном режиме. Уведомлений от ЗАО «Ин-Солв», являющегося поставщиком услуг хостинга по договору об оказании услуг от 15.06.2006 № 65077/06Н, о сбое или неисправностях сайта на электронный ящик Администрации г. Куйбышева не поступало.

Федеральная антимонопольная служба имеет возможность запросить информацию о работе сайта в вышеуказанной организации.

На заседании Комиссии Новосибирского УФАС России представитель ООО «КапиталЪ» приобщил к делу распечатки с официального сайта администрации г.Куйбышева, добавив, что, несмотря на отсутствие доступа к сайту, ООО «КапиталЪ» ознакомилось с информационным сообщением о продаже земельного участка.

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

10.12.2007 г. между администрацией г. Куйбышева и МУП г.Куйбышева «Городской рынок» на основании Постановления и.о. главы администрации г.Куйбышева от 10.12.2007 г. № 701 был заключен договор аренды земельного участка № 140 в отношении земельного участка из земель населенных пунктов с кадастровым номером 54:34:012404:0020, находящегося по адресу (имеющего адресные ориентиры): расположенного примерно в 10 метрах по направлению на северо-восток от ориентира нежилое здание, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Новосибирская область, город Куйбышев, квартал 10, дом 6а, для целей, не связанных со строительством, для организации торговли. Срок договора установлен с 10.12.2007 г. по 09.11.2008 г.

Дополнительным соглашением от 19.08.2008г. кадастровый номер указанного участка изменен на 54:34:012404:0023.

Дополнительным соглашением от 07.11.2008 г. срок действия договора продлен на неопределенный срок.

Дополнительным соглашением от 14.01.2011г. срок договора установлен до 09.12.2047 года включительно.

В соответствии с Договором уступки прав (цессии) и перевода долга к договору № 140 аренды земельного участка от 10.12.2007г. от 15.04.2011г., Цедент (ОАО «Городской рынок») уступает, а Цессионарий (ОАО «КапиталЪ») принимает в полном объеме права, обязанности и задолженность по внесению арендной платы по договору № 140 аренды земельного участка от 10.12.2007г., заключенному между Цедентом и администрацией города Куйбышева Новосибирской области.

20.12.2012г. на официальном сайте администрации г.Куйбышева www.kainsk-today.ru размещено информационное сообщение о проведении торгов в форме открытого аукциона по продаже земельного участка площадью 2614 кв.м. с кадастровым номером 54:34:012404:23. Организатор аукциона – администрация г.Куйбышева. Основание для проведения аукциона: постановление администрации города Куйбышева Куйбышевского района Новосибирской области от 20.12.2012 № 1031 «О проведении торгов в форме открытого аукциона по продаже земельного участка».

Продажа земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, осуществляется в соответствии с Земельным Кодексом РФ. Действие Федерального закона от 21.12.2001г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» не распространяется на отношения, возникающие при отчуждении земли (п.1 ч.2 ст.3 указанного закона). Следовательно, доводы заявителя о нарушении организатором аукциона Закона «О приватизации» не могут быть приняты.

В соответствии с п.8 ст.22 Земельного Кодекса РФ, при продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, арендатор данного земельного участка имеет преимущественное право его покупки в порядке, установленном гражданским законодательством для случаев продажи доли в праве общей собственности постороннему лицу, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 1 статьи 36 настоящего Кодекса. Согласно ч.1 ст.250 Гражданского Кодекса РФ при продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов. Таким образом, при продаже земельного участка арендатор имеет преимущественное право его покупки по цене, за которую он продается, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи участка с публичных торгов.

Земельный участок с кадастровым номером 54:34:012404:23 на основании постановления администрации города Куйбышева Куйбышевского района Новосибирской области от 20.12.2012 № 1031 продается с публичных торгов в форме открытого аукциона. Следовательно, арендатор данного земельного участка не имеет преимущественное право его покупки.

Согласно ч.1 ст.37 Земельного Кодекса РФ продавец при заключении договора купли-продажи обязан предоставить покупателю имеющуюся у него информацию об обременениях земельного участка и ограничениях его использования. Отсутствие указания на обременение земельного участка в проекте договора купли-продажи организатором торгов не является нарушением указанного положения Земельного Кодекса, так как проект договора не является самим договором, а лишь типовой формой, которая корректируется при непосредственном заключении договора купли-продажи. И согласно указанному

положению продавец обязан предоставить покупателю имеющуюся у него информацию об обременениях земельного участка и ограничениях его использования только при заключении договора купли-продажи. Кроме того, в информационном сообщении о проведении торгов в форме открытого аукциона по продаже земельного участка, размещенном на официальном сайте администрации г.Куйбышева www.kainsk-today.ru, на официальном сайте РФ для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru, а также опубликованном в «Бюллетене органов местного самоуправления города Куйбышева Куйбышевского района Новосибирской области» № 76 (103) от 21.12.2012г., содержится информация об обременениях (ограничениях) в использовании земельного участка: аренда по 09.12.2047 год.

Приобретение земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, или права на заключение договора аренды такого земельного участка на торгах (конкурсах, аукционах) регулируется статьей 38 Земельного Кодекса РФ.

Согласно ч.4 ст.38 Земельного Кодекса РФ Порядок организации и проведения торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков определяется уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и настоящим Кодексом. Постановлением Правительства РФ от 11.11.2002 г. № 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).

В соответствии с п.6 Правил, задаток для участия в торгах определяется в размере не менее 20 процентов начальной цены земельного участка или начального размера арендной платы.

В соответствии с п.10 Правил, юридическое лицо дополнительно прилагает к заявке нотариально заверенные копии учредительных документов и свидетельства о государственной регистрации юридического лица, а также выписку из решения уполномоченного органа юридического лица о совершении сделки (если это необходимо в соответствии с учредительными документами претендента и законодательством государства, в котором зарегистрирован претендент).

Представленные заявителем скриншоты официального сайта администрации г.Куйбышева (www.kainsk-today.ru), сделанные 06, 07, 08 января 2013 г., говорят о том, что доступ к информации на указанном сайте был заблокирован интернет-браузером, установленном на компьютере заявителя, и доказательством того, что указанный сайт не работал, не являются. Иные жалобы по поводу работы сайта в администрацию г.Куйбышева и в антимонопольный орган не поступали.

Таким образом, организатор торгов (администрация г.Куйбышева) по проведению открытого аукциона по продаже земельного участка площадью 2614 кв.м. с кадастровым номером 54:34:012404:23 действовал в рамках действующего законодательства. Признаки нарушений, указанные в заявлении ООО «КапиталЪ», в действиях администрации г.Куйбышева не обнаружены.

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 «КапиталЪ» на действия организатора торгов администрации г.Куйбышева по проведению открытого аукциона по продаже земельного участка площадью 2614 кв.м. с кадастровым номером 54:34:012404:23 необоснованной.

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

Председатель Комиссии

Н.П. Камнева

Члены Комиссии

Е.В. Максимейко

Ю.А.Михеева