

РЕШЕНИЕ

по делу № 07-03пр/16-11

11 февраля 2016 г.

город Мурманск

Комиссия по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее — Комиссия Мурманского УФАС) в составе:

председатель комиссии Мурманского УФАС:

Попова И.Н. – заместитель руководителя Управления Федеральной антимонопольной службы по Мурманской области;

члены комиссии Мурманского УФАС:

Полищук М.С. – начальник отдела контроля органов власти Управления Федеральной антимонопольной службы по Мурманской области;

Коптев А.С. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля рекламы и недобросовестной конкуренции Управления Федеральной антимонопольной службы по Мурманской области,

при участии:

гр. <...> ,

рассмотрев в соответствии со статьёй 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу гр. <...> на действия организатора торгов – Комитета по управлению имуществом администрации города Апатиты Мурманской области при проведении открытого аукциона по извещениям № 031215/0136171/01, № 031215/0136171/02 и №031215/0136171/03 на право заключения договоров аренды земельных участков по следующим лотам:

Лот 1: земельный участок из земель населённых пунктов с кадастровым номером 51:14:0030915:136 площадью 7 000 кв.м. с разрешенным использованием - торговые центры (торгово-развлекательные центры), расположенный по адресу: Мурманская область, г.Апатиты, ул. Строителей;

Лот 2: земельный участок из земель населённых пунктов с кадастровым номером 51:14:0020103:124 площадью 6 000 кв.м. с разрешенным использованием - обслуживание автотранспорта, расположенный по адресу: Мурманская область, г.Апатиты, ул. Промышленная;

Лот 3: земельный участок из земель населённых пунктов с кадастровым номером 51:14:0020202:142 площадью 1 107 кв.м. с разрешенным использованием - склады, расположенный по адресу: Мурманская область, г.Апатиты, ул. Октябрьская, (далее по тексту - Торги),

УСТАНОВИЛА:

Гр. <...> (далее по тексту - заявитель) в поданной жалобе указал, что организатором торгов при проведении открытого аукциона по извещениям №031215/0136171/01, № 031215/0136171/02 и №031215/0136171/03 на право заключения договоров аренды земельных участков по трём лотам нарушены требования Земельного кодекса РФ в части установления срока аренды земельного участка меньше, чем предусмотрено Земельным кодексом.

Комитет по управлению имуществом администрации города Апатиты Мурманской области (далее по тексту - Организатор аукциона) представил возражения на жалобу гр. <...>, указав, что данная жалоба необоснованна и не подлежит принятию антимонопольным органом к рассмотрению в виду того, что в соответствии с нормами статьи 18.1. Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту - Закон о защите конкуренции) действия организатора торгов могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, и жалоба помимо прочего должна содержать указание на обжалуемые действия организатора торгов и соответствующие доводы.

Гр. <...> не подавал заявки на участие в открытом аукционе по извещениям № 031215/0136171/01, № 031215/0136171/02 и №031215/0136171/03, следовательно, не праве обжаловать в антимонопольный орган действия Организатора аукциона.

Кроме того, жалоба гр. <...> не соответствует требованиям, предусмотренным частью 6 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, поскольку заявителем не указаны нарушенные нормы Земельного кодекса РФ и не представлены доводы.

Рассмотрение жалобы, не соответствующей требованиям части 6 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, поданной лицом, не подавшим заявок на участие в торгах, нарушает права их добросовестных участников.

Комиссия Мурманского УФАС, изучив представленные возражения Организатора аукциона и выслушав устные пояснения заявителя, пришла к следующим выводам:

В соответствии с частью 2 статьи 18 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов; акты и (или) действия (бездействие) уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, могут быть обжалованы юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, права или законные интересы которых, по их мнению, нарушены в результате осуществления в отношении таких лиц процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, либо предъявления требования осуществить процедуру, не включенную в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства.

Таким образом, частью 2 статьи 18 Закона о защите конкуренции определен круг заявителей, которые вправе подать жалобы. При этом жалоба может быть подана

также и иными заинтересованными лицами в случае, если обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, и такие нарушения могут ущемлять или нарушают права и законные интересы заявителя, в частности препятствуют подаче им заявки на участие в торгах.

Гр. <...> в своей жалобе указал, что не смог принять участия в данном аукционе в связи с установленными Организатором аукциона ограничениями сроков аренды земельных участков. Тем самым были ущемлены права заявителя.

Согласно части 6 статьи 18 Закона о защите конкуренции жалоба на акты и (или) действия (бездействие) организатора торгов подается в антимонопольный орган в письменной форме и должна содержать помимо прочего указание на обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, а также соответствующие доводы (пункт 4 части 6 ст. 18 Закона о защите конкуренции).

Обжалуемые действия Организатора аукциона, указанные в жалобе: установление существенного ограничения, противоречащее нормам Земельного кодекса РФ.

В качестве довода заявитель указал: установленные сроки аренды земельного участка меньше, чем предусмотренные Земельным кодексом.

По изложенным основаниям жалоба гр. <...> была принята к рассмотрению Мурманским УФАС.

По результатам рассмотрения жалобы гр. <...> по существу Комиссия Мурманского УФАС установила следующее:

Комитетом по управлению имуществом администрации города Апатиты Мурманской области на официальном сайте торгов: <http://torgi.gov.ru> размещено 03.12.2015 г. Извещение о проведении открытого аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков.

Форма торгов: аукцион открытый по составу участников.

Форма подачи предложений о размере арендной платы: открытая.

Дата и время начала приёма заявок: 04.12.2015 г. 09:00.

Дата и время окончания приёма заявок: 18.01.2016 г. 17:00.

Дата и время проведения аукциона: 22.01.2016 г. 11:00.

Предметом аукциона является право на заключение договоров аренды земельных участков по следующим лотам:

Лот 1: земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым номером 51:14:0030915:136 площадью 7000 кв.м с разрешенным использованием – торговля, общественное питание, бытовое обслуживание: объекты без ограничения площади, расположенного по адресу: Мурманская область, МО г. Апатиты с подведомственной территорией, г. Апатиты, ул. Строителей, для строительства

торгового центра.

Срок аренды земельного участка – 32 месяца.

Лот 2: земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым номером 51:14:0020103:124 площадью 6000 кв.м с разрешенным использованием – обслуживание автотранспорта, расположенного по адресу: Мурманская область, МО г. Апатиты с подведомственной территорией, г. Апатиты, ул. Промышленная, для строительства крытой стоянки для большегрузного автотранспорта.

Срок аренды земельного участка – 32 месяца.

Лот 3: земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым номером 51:14:0020202:142 площадью 1107 кв.м с разрешенным использованием – обслуживание автотранспорта, расположенного по адресу: Мурманская область, МО г. Апатиты с подведомственной территорией, г. Апатиты, ул. Октябрьская, для строительства холодного склада.

Срок аренды земельного участка – 18 месяцев.

Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности регулируется Главой V.1. Земельного кодекса Российской Федерации.

Сроки заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, регламентированы пунктами 8 и 9 статьи 39.8 Земельного кодекса РФ.

По мнению заявителя, высказанному устно в ходе рассмотрения дела №07-03пр/16-11, при заключении договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, и предоставляемого для строительства, реконструкции зданий, сооружений применяется срок аренды, предусмотренный подпунктом 1 пункта 8 статьи 39.8 Земельного кодекса РФ, а именно: от трех до десяти лет.

Однако заявителем не принято во внимание, что в подпункте 1 пункта 8 статьи 39.8 Земельного кодекса РФ указано применение срока аренды от 3-х до 10-ти лет в случае предоставления земельного участка для строительства, реконструкции зданий, сооружений, за исключением случаев, предусмотренных подпунктами 2 и 3 пункта 1 и пунктом 9 статьи 39.8 Земельного кодекса РФ.

Согласно пункту 9 статьи 39.8 Земельного кодекса РФ в случае предоставления земельного участка, в соответствии с основным видом разрешенного использования которого предусмотрено строительство зданий, сооружений, в аренду на аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (за исключением случаев проведения аукционов в соответствии со статьей 39.18 настоящего Кодекса), договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок, превышающий в два раза срок, установленный уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в качестве срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий,

сооружений. При этом, если в соответствии с основными видами разрешенного использования земельного участка предусмотрено строительство нескольких зданий, сооружений, договор аренды такого земельного участка заключается исходя из наибольшего срока, установленного для таких зданий, сооружений в соответствии с положениями настоящего пункта.

Приказом Минстроя России от 27.02.2015 г. №137/пр (в ред. от 01.09.2015г.) в соответствии с частью 9 статьи 39.8 Земельного кодекса РФ установлен срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений, определенный в зависимости от площади объекта капитального строительства.

Так, Приложением к Приказу Минстроя России от 27.02.2015 г. №137/пр установлен общий срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений:

- для объектов площадью до 1 500 кв.м. – 9 месяцев;
- для объектов площадью от 1 500 кв.м. до 5 000 кв.м. – 16 месяцев;
- для объектов площадью от 5 000 кв.м. до 10 000 кв.м. – 19 месяцев;
- для объектов площадью от 10 000 кв.м. до 20 000 кв.м. – 27 месяцев;
- для объектов площадью от 20 000 кв.м. до 30 000 кв.м. – 33 месяца;
- для объектов площадью 30 000 кв.м. и более – 42 месяца;
- для комплекса зданий – 54 месяца.

Согласно представленной Организатором аукциона информации максимальная площадь застройки объектов капитального строительства, выставленных на аукцион составляет:

- земельный участок с кадастровым номером 51:14:0030915:136: 7000 кв.м. х 0,6 = 4200 кв.м.;
- земельный участок с кадастровым номером 51:14:0020103:124: 6000 кв.м. х 0,6 = 3600 кв.м.
- земельный участок с кадастровым номером 51:14:0020202:142: 1107 кв.м. х 0,6 = 664,2 кв.м.

В соответствии с Приложением к Приказу Минстроя России от 27.02.2015 г. №137/пр Организатором аукциона с учётом максимальной площади застройки объектов капитального строительства произведён следующий расчёт срока заключения договоров аренды:

- для земельных участков с кадастровым номером 51:14:0030915:136 и 51:14:0020103:124 срок аренды: 16 месяцев х 2 = 32 месяца;
- для земельного участка с кадастровым номером 51:14:0020202:142 срок аренды: 9

месяцев x 2 = 18 месяцев.

На основании изложенного можно сделать вывод, что действия Организатора аукциона – Комитета по управлению имуществом администрации города Апатиты Мурманской области не противоречат требованиям статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации.

Принимая во внимание фактические обстоятельства дела, комиссия Мурманского УФАС, руководствуясь статьёй 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу гр. <...> на действия организатора торгов – Комитета по управлению имуществом администрации города Апатиты Мурманской области при проведении открытого аукциона по извещениям № 031215/0136171/01, №031215/0136171/02 и №031215/0136171/03 на право заключения договоров аренды земельных участков по следующим лотам:

Лот 1: земельный участок из земель населённых пунктов с кадастровым номером 51:14:0030915:136 площадью 7 000 кв.м. с разрешенным использованием - торговые центры (торгово-развлекательные центры), расположенный по адресу: Мурманская область, г.Апатиты, ул. Строителей;

Лот 2: земельный участок из земель населённых пунктов с кадастровым номером 51:14:0020103:124 площадью 6 000 кв.м. с разрешенным использованием - обслуживание автотранспорта, расположенный по адресу: Мурманская область, г.Апатиты, ул. Промышленная;

Лот 3: земельный участок из земель населённых пунктов с кадастровым номером 51:14:0020202:142 площадью 1 107 кв.м. с разрешенным использованием - склады, расположенный по адресу: Мурманская область, г.Апатиты, ул. Октябрьская,

необоснованной.

Решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.