

Решение

06 февраля 2015 г.

город Иваново

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ивановской области по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия Ивановского УФАС России, Комиссия) в составе: председатель Комиссии – <.....> – ВрИО руководителя Ивановского УФАС России; члены Комиссии: <.....> – заместитель руководителя – начальник отдела антимонопольного контроля и контроля органов власти, <.....> – ведущий специалист-эксперт отдела антимонопольного контроля и контроля органов власти,

в присутствии:

- представителей Комитета по управлению муниципальным имуществом и земельным отношениям администрации г.о. Тейково Ивановской области – <.....>, <.....> – председателя КУМИ администрации г.о. Тейково,

- заявитель, надлежащим образом уведомленный о дате и времени рассмотрения жалобы, на заседание Комиссии не явился, представил ходатайство о рассмотрении жалобы в его отсутствие,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Ивановской области поступила жалоба <.....>. от 30.01.2015 (Вх.№044гр от 30.01.2015) на действия организатора торгов – Комитета по управлению муниципальным имуществом и земельным отношениям администрации г.о. Тейково Ивановской области (далее – Комитет, КУМИ) при проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка (извещение №261214/1031610/01).

В жалобе указывается, что при проведении торгов были допущены следующие нарушения:

1. Организатор торгов нарушил п. 4 ч. 10 ст. 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), поскольку не опубликовал об обременениях земельного участка, об ограничениях его использования, о технологических условиях подключения (технологического присоединения) такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и об информации о плате за подключение (технологическое присоединение).

2. Организатор торгов нарушил п. 9 ч. 10 ст. 38.1 ЗК РФ, а именно не опубликовал договор аренды земельного участка.

В связи с изложенным Заявитель обратился в Ивановское УФАС России с жалобой на действия Комитета при проведении аукциона №261214/1031610/01.

Комитет представил возражения на жалобу (письмо от 04.02.2015 №35), в которых указал, что считает доводы заявителя необоснованными по следующим основаниям:

1. Технические условия на теплоснабжение были опубликованы на официальном сайте <...>. При этом заявитель не был лишен возможности в порядке, предусмотренном п.п. 9, 10 ст. 48 ГрК РФ, Правилами определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (утв. Постановлением Правительства РФ от 13.02.2006 №83), ознакомиться с содержанием всех имеющихся у КУМИ технических условий, запросить недостающие и установить интересующие его параметры подключения и их стоимость. При этом действующее законодательство не содержит какого-либо минимального перечня технических условий, подлежащих размещению.

2. Часть 10 ст. 38.1 ЗК РФ не содержит требования о включении в извещение проекта договора. Все существенные условия договора указаны в извещении.

3. Земельный участок, в отношении которого проводились торги, не имеет обременений и ограничений его использования, о чем указано в извещении.

Согласно части 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд.

Исходя из содержания жалобы, ее рассмотрение осуществлено в соответствии с требованиями статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Рассмотрев представленные документы, заслушав лиц, участвующих в деле, Комиссия Ивановского УФАС России установила следующее.

26.12.2014 на официальном сайте <...>, 27.12.2014 в газете «Наше время» (№104 (11920) Комитетом опубликовано извещение №261214/1031610/01 о проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка.

1. Основание проведения торгов - распоряжение Комитета по управлению муниципальным имуществом и земельными отношениями администрации городского округа Тейково Ивановской области № 85 от 23.12.2014.

2. Организатор торгов - Комитет по управлению муниципальным имуществом и земельным отношениям администрации городского округа Тейково Ивановской области.

3. Форма торгов – открытый аукцион по составу участников и по форме подачи предложений о размере годовой арендной платы за пользование земельным участком.

4. Начало приема заявок на участие в Аукционе 29.12.2014 с 9.00.

5. Время и дата окончания приема заявок на участие в Аукционе 30.01.2015 в 16.00.

6. Время и место приема заявок - рабочие дни с 08.15 по 16.30 по адресу: <.....>.

7. Дата, время и место определения участников аукциона – 02.02.2015, в 14.00 по адресу: <.....>.

8. Дата, время и место проведения аукциона – 06.02.2015, в 10.00 по адресу: <.....>.

9. На аукцион выставляется:

Лот № 1: годовой размер арендной платы за пользование земельным участком, расположенным по адресу: <...>, площадью 4087 кв.м., кадастровый номер земельного участка 37:26:020108:193; категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства среднеэтажного жилого дома. Срок аренды 3 года.

Начальная цена годовой арендной платы за пользование земельным участком 293 610,0 (двести девяносто три тысячи шестьсот десять) рублей

Сумма задатка (20% от начальной цены): 58 722,0 (пятьдесят восемь тысяч семьсот двадцать два) руб.

«Шаг аукциона» (5% начальной цены) 14 680,5 (четырнадцать тысяч шестьсот восемьдесят рублей 50 копеек) руб.

10. Осмотр земельного участка осуществляется Претендентами самостоятельно.

В соответствии с п. 5 ст. 38 ЗК 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 определяется [статьей 38.1](#) настоящего Кодекса.

В соответствии с п. 4 ч. 10 ст. 38.1 ЗК 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 (технологического присоединения) такого объекта к сетям инженерно-

технического обеспечения и об информации о плате за подключение (технологическое присоединение).

Комиссией установлено, что земельный участок, в отношении которого проводились торги, не имеет обременений и ограничений его использования, о чем указано в извещении; технические условия на теплоснабжение были опубликованы на официальном сайте <.....>. При этом действующее законодательство не содержит какого-либо перечня технических условий, подлежащих опубликованию в аукционной документации.

В соответствии с п. 8 ст. 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, обязана обеспечить правообладателю земельного участка в установленные сроки подключение (технологическое присоединение) построенного или реконструированного объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в соответствии с техническими условиями и информацией о плате за подключение (технологическое присоединение), предоставленными правообладателю земельного участка.

В соответствии с п. 9 ст. 48 ГрК РФ орган местного самоуправления не позднее чем за тридцать дней до дня проведения соответствующих торгов, либо до дня принятия решения о предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для строительства, либо до дня принятия решения о предварительном согласовании места размещения объекта капитального строительства предоставляет заинтересованным лицам технические условия подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающие максимальную нагрузку, срок подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, информацию о плате за подключение (технологическое присоединение).

Таким образом, заявитель имел возможность ознакомиться с интересующими его техническими условиями в установленном порядке.

В соответствии с п. 9 ч. 10 ст. 38.1 ЗК РФ извещение или сообщение о проведении аукциона должно содержать сведения о существенных условиях договора, в том числе о сроке аренды.

В соответствии со ст. 606 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

В соответствии с ч. 3 ст. 607 ГК РФ в договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

Таким образом, существенным условием договора аренды земельного участка

является предмет договора.

Аукционная документация содержит сведения о предмете договора (земельный участок, расположенный по адресу: Ивановская область, г. Тейково, пл. Ленина, западнее д. 2, площадью 4087 кв.м., кадастровый номер земельного участка 37:26:020108:193; категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства среднеэтажного жилого дома), а также о сроке аренды (три года).

В соответствии с ч. 3 ст. 65 ЗК РФ размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка. В данном случае размер арендной платы определяется по результатам проведения аукциона.

При этом часть 10 ст. 38.1 ЗК РФ не содержит требования о включении в извещение о проведении аукциона проекта договора.

Таким образом, извещение о проведении аукциона №261214/1031610/01 содержит сведения обо всех существенных условиях договора.

Кроме того, в соответствии с ч. 2 ст. 18.1 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.

Комиссией установлено, что <...>. не подавал заявку на участие в аукционе по продаже права на заключение договора аренды земельного участка (извещение №261214/1031610/01) и никаким иным образом не выражал намерение участвовать в указанном аукционе. В связи с изложенным, права <...> при проведении указанного аукциона нарушены не были.

Руководствуясь статьями 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <.....> от 30.01.2015 (Вх.№044гр от 30.01.2015) на действия организатора торгов – Комитета по управлению муниципальным имуществом и земельным отношениям администрации г.о. Тейково Ивановской области (далее - Комитет) при проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка (извещение №261214/1031610/01) **необоснованной**.

2. Предписание организатору торгов – Комитету по управлению муниципальным имуществом и земельным отношениям администрации г.о. Тейково Ивановской области не выдавать в связи с отсутствием нарушения действующего законодательства.

3. Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в Арбитражный суд Ивановской области.

Подписи членов Комиссии