narp.

РЕШЕНИЕ

по результатам рассмотрения дела № 02-49/13А

о нарушении антимонопольного законодательства

г. Якутск резолютивная часть оглашена «18» сентября 2013 г.

изготовлено в полном объеме «27» сентября 2013 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) по рассмотрению дела № 02-49/13А о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

О.А. Ярыгина – заместитель руководителя – начальник отдела антимонопольного контроля Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия), председатель Комиссии;

Н.С. Дураева – заместитель начальника отдела антимонопольного контроля Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия), член Комиссии;

А.Б. Ринчинова – главный государственный инспектор отдела антимонопольного контроля Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия), член Комиссии;

О.А. Местникова – главный специалист-эксперт отдела антимонопольного контроля Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия), член Комиссии.

При участии:

ООО ПСК «Гранит» - <…>;

Министерство имущественных и земельных отношений РС(Я) – <…>

Рассмотрев дело № 02-49/13А о нарушении антимонопольного законодательства

возбужденного в отношении Министерства имущественных и земельных отношений Республики Саха (Якутия) по признакам нарушения части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции):

у с т а н о в и л а:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) 07 августа 2013 г. поступила жалоба вх. № 4153 ООО ПСК «Гранит» (юридический адрес: г. Якутск, ул. О Кошевого, 64/3-12) на действия аукционной комиссии Министерства имущественных и земельных отношений Республики Саха (Якутия) при проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, находящегося в собственности РС(Я) расположенного по адресу: г. Якутск, ул. Можайского, д. 62.

ООО ПСК «Гранит» в жалобе указал, что в ходе проведения аукциона размер шага аукциона неоднократно изменялся, тогда как в соответствии с абз. 2 пп. «б» п. 23 Постановления Правительства Российской Федерации от 11.11.2002 г. № 808 не допускается даже однократное и незначительное изменение шага аукциона в течение всего аукциона. Каждую последующую цену или размер арендной платы аукционист назначает путем увеличения текущей цены или размера арендной платы на «шаг аукциона».

По мнению Заявителя, данное обстоятельство является противоречивым нормам, предусмотренным частью 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» при проведении торгов запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

Также, Заявитель полагает, что нарушен порядок подготовки земельно-кадастровых документов, которые формировались на основе топографической съемки по состоянию на 1980 год. Выезд топосъемщика на место для замеров и определения границ участка не производился, не детализированы границы участка. Отсутствуют согласования с собственниками смежных участков, присутствуют расхождения в границах со всеми примыкающими земельными участками, что влечет ущемление права собственников на владение земельными участками.

В п. 3 Извещения о проведении открытого аукциона указан предмет аукциона: Продажа права на заключение договора аренда земельного участка, находящегося в собственности РС(Я). Определен шаг аукциона: 35 400 рублей. В п. 2.4. Проекта договора аренды земельного участка указано «размер арендной платы за используемый участок устанавливается по итогам аукциона по продажи права на заключение договора аренды земельных участков, находящихся в собственности РС(Я)». Из этого следует, что размер арендной платы за используемый участок определяется результатами аукциона, тем не менее предметом аукциона определена продажа права на заключение договора аренды земельного участка и определен шаг аукциона за продажу права на заключение договора, но никак размер арендной платы за используемый участок. Указанные обстоятельства являются противоречивыми и грубо нарушают право участников торгов и порядок проведения торгов.

Извещение о проведении аукциона от 11.06.2013 г. не содержит сообщения о признании договора о задатке публичной офертой, а также указания о порядке ознакомления заинтересованных лиц с иной информацией, условиями договора аренды земельного участка и ограничения участия отдельных категорий физических лиц и юридических лиц в реализации прав на землю, сумма задатка возвращена с нарушением срока, о чем можно сделать вывод о нарушении сроков подведения итогов.

На основании вышеизложенного ООО ПСК «Гранит» просит выдать Министерству имущественных и земельных отношений РС(Я) предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушения порядка организации реализации физическими и юридическими лицами прав на землю, обязать повторно провести аукцион.

17 сентября 2013 г. Министерство имущественных и земельных отношений Республики Саха (Якутия) (далее – Министерство) представило письменные пояснения по настоящему делу, в котором указало следующее.

Как следует из п. 3 опубликованного Министерством в газете «Якутия» от 11.06.2013 г. № 103 извещения о проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, находящегося в собственности Республики Саха (Якутия), предметом оспариваемого аукциона является продажа права на заключение договора аренды земельного участка. Местоположение земельного участка: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Можайского, д. 62. Кадастровый номер <...> :36:102001:21. Площадь земельного участка – 39910 кв.м., в границах, определенных в кадастровом паспорте от 17.11.2010 г. № 1436/10-3-00278. Срок аренды: 10 лет.

При этом в соответствии с требованием пп. «б» п. 3 и пп. «е» п. 8 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, Министерством как организатором торгов в п. 6 извещения о проведении аукциона определены начальный размер арендной платы, который составляет 708 000 рублей, и шаг аукциона в размере 35 400 рублей.

На основании п. 1 и п. 3 ст. 447 Гражданского Кодекса Российской Федерации договор заключается с лицом, выигравшим торги. Выигравшим торги на аукционе признается лицо, предложившее наиболее высокую цену. Таким образом, договор аренды земельного участка по итогам аукциона заключается с лицом, предложившим наиболее высокий размер арендной платы.

В этой связи в п. 2.4 проекта договора аренды было указано, что размер арендной платы за используемый земельный участок устанавливается по итогам аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, находящегося в собственности Республики Саха (Якутия), на основании протокола о результатах аукциона.

Постановление Правительства РФ от 11.11.2002 г. № 808 не содержит требований о включении в извещение сведений о признании договора о задатке публичной офертой, о порядке ознакомления заинтересованных лиц с иной информацией,

условиями договора аренды земельного участка и ограничениях участия отдельных категорий физических и юридических лиц в реализации прав на землю. Поэтому доводы заявителя об отсутствии указанных сведений в извещении Министерства не обоснованы.

Размер шага аукциона в соответствии с требованием пп. «б» п. 23 Правил, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 11.11.2002 г. № 808, объявлен аукционистом в начале аукциона и не изменялся в течение всего аукциона, что подтверждается протоколом о результатах аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, находящегося в собственности Республики Саха (Якутия), от 12.07.2013 г. № 2.

Поскольку ООО ПСК «Гранит» до подачи заявки от 01.07.2013 г. № 12 на участие в аукционе надлежащим образом было информировано о размере шага аукциона извещением Министерства в газете «Якутия» от 11.06.2013 г. № 103, а затем аукционистом непосредственно в начале самого аукциона 12.07.2013 г., у заявителя в принципе отсутствовали основания сомневаться в размере шага аукциона.

Согласно протоколу о результатах аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка от 12.07.2013 г. № 2 цена предложенная участником № 4 <…>, который признан победителем аукциона, составляет 4 000 200 руб., что не соответствует видеозаписи приложенной к протоколу, из которой следует, что предложенный победителем размер арендной платы составляет 4 035 600 руб. Однако, допущенная техническая ошибка не повлекла неправильного определения победителя аукциона и не затрагивает права и законные интересы ООО ПСК «Гранит» как участника аукциона.

В этой связи Министерство имущественных и земельных отношений Республики Саха (Якутия) предлагает внести в протокол о результатах аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка от 12.07.2013 г. № 2 и заключенный между МИЗО РС(Я) и <…> договора аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности от 17.07.2013 г. № 138 изменения в части размера арендной платы, предложенного победителем аукциона и подлежащего уплате в государственный бюджет Республики Саха (Якутия), с 4 000 200 руб. на 4 035 600 руб.

Комиссия Якутского УФАС России по рассмотрению дела, изучив имеющиеся в деле материалы, доказательства, выслушав доводы лиц участвующих в деле, пришла к следующим выводам.

Открытый аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, находящегося в собственности Республики Саха (Якутия) расположенного по адресу: г. Якутск, ул. Можайского, д. 62 проводился в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 11.11.2002 г. № 808 «Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков» (далее – Правила организации торгов).

Согласно подпункту «н» пункта 8 Правил организации торгов извещение о проведении торгов должно быть опубликовано в средствах массовой

информации, определенных Правительством Российской Федерации, органом государственной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления, не менее чем за 30 дней до даты проведения торгов и содержать следующие сведения, в том числе проект договора аренды земельного участка.

Приложение № 4 к извещению о проведение аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, опубликованного в газете «Якутия» 11.06.2013 г. № 103, содержит Проект договора аренды земельного участка, находящегося в собственности Республики Саха (Якутия). Предметом данного договора является аренда земельного участка.

Следовательно, Министерство выставило на аукцион право на заключение договора аренды для последующей аренды земельного участка.

Доводы заявителя о нарушении порядка подготовки земельно-кадастровых документов, отсутствие согласований с собственниками смежных участков, присутствие расхождений в границах со всеми примыкающими земельными участками, что влечет ущемление права собственников на владение земельными участками, не подлежат рассмотрению Комиссией, поскольку указанные вопросы не входят в компетенцию антимонопольного органа.

В ходе рассмотрения дела установлено, что по настоящее время <…> не уплатил оставшуюся сумму арендной платы. Согласно абзацу 2 пункта 2.3 Проекта договора аренды земельного участка перечисление оставшейся суммы платежа за право на заключение договора, указанной в настоящем пункте, осуществляется Арендатором в безналичной форме в полном объеме в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня подписания протокола о признании претендентов участниками аукциона.

Представители ответчика пояснили, что в договор аренда земельного участка от 17.07.2013 г. № 138 заключенный между Министерством имущественных и земельных отношений РС(Я) и <…>, победителем открытого аукциона, были внесены изменения, а именно сроки оплаты были приведены в соответствие с пунктом 3 Постановления Правительства Республики Саха (Якутия) от 14.02.2007 г. № 50 арендная плата за земельные участки вносится арендатором два раза в год равными долями не позднее 15 апреля и 15 октября в соответствии с заключенными договорами аренды земельных участков.

Согласно пункту 32 Порядка проведения торгов организатор торгов в случае признания торгов несостоявшимися вправе объявить о повторном проведении торгов. При этом могут быть изменены их условия.

Министерство имущественных и земельных отношений РС(Я) изменив условия проекта договора аренды земельного участка нарушило порядок проведения торгов.

Однако, вышеуказанные действия Министерства не влекут последствий в виде ограничения, недопущения или устранения конкуренции.

В соответствии с подпунктом «г» пункта 23 Порядка проведения торгов каждую последующую цену или размер арендной платы аукционист назначает путем увеличения текущей цены или размера арендной платы на "шаг аукциона". После

объявления очередной цены или размера арендной платы аукционист называет номер билета участника аукциона, который первым поднял билет, и указывает на этого участника аукциона. Затем аукционист объявляет следующую цену или размер арендной платы в соответствии с «шагом аукциона».

14 августа 2013 г. Министерство имущественных и земельных отношений РС(Я) представило копии аукционной документации, протоколов составленных входе проведения аукциона и копию видеозаписи аукциона.

Как следует из видеозаписи аукциона аукционист при проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, не однократно ошибался в размере арендной платы. Также, после объявления очередного размера арендной платы аукционист не называл номера билета участника аукциона, который первым поднял билет, и не указывал на этого участника аукциона.

Согласно протоколу № 2 о результатах аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, находящегося в собственности Республики Саха (Якутия) от 12.07.2013 г. победителем аукциона признан <…>. Номер билета участника аукциона - № 4. Цена, предложенная победителем аукциона, составляет – 4 000 200 (четыре миллиона двести) рублей 00 копеек.

Однако, в соответствии с копией видеозаписи аукциона цену аукциона в размере 4 000 200 руб. предложил участник под номером № 1. Следующий «шаг аукциона» сделал участник под номером № 4 и цена аукциона выросла до 4 035 600 руб.

Также, из видеозаписи аукциона следует, что аукционист при трехкратном повторе цены аукциона на третий раз объявляет размер арендной платы 3 035 600 руб. и в это же время участник под номером № 1 поднял свой билет, однако аукционист объявляет победителем аукциона участника под номером № 4, указывает на него, при этом не называет размер арендной платы, в нарушение Порядка проведения торгов.

Подпункт «д» пункта 23 Порядка проведения торгов устанавливает, что при отсутствии участников аукциона, готовых купить земельный участок или заключить договор аренды в соответствии с названной аукционистом ценой или размером арендной платы, аукционист повторяет эту цену или размер арендной платы 3 раза. Если после троекратного объявления очередной цены или размера арендной платы ни один из участников аукциона не поднял билет, аукцион завершается. Победителем аукциона признается тот участник аукциона, номер билета которого был назван аукционистом последним.

По завершении аукциона аукционист объявляет о продаже земельного участка или права на заключение договора его аренды, называет цену проданного земельного участка или размер арендной платы и номер билета победителя аукциона (подпункт «е» пункта 23 Порядка проведения торгов).

В ходе рассмотрения дела Комиссия Якутского УФАС России по рассмотрению дела, установила, что при проведении аукциона 12.07.2013 г. аукционист троекратно не объявил размер арендной платы, следовательно, аукцион не завершился. Также установлено, что после объявления аукционистом размера арендной платы 3 035 600 руб. участник под номером № 1 поднял свой билет, тем

самым данный участник аукциона очередной раз увеличил размер арендной платы и аукционист должен был объявить следующий размер арендной платы в соответствии с шагом аукциона.

На основании вышеизложенного Комиссия по рассмотрению дела приходит к выводу, что при проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка был нарушен порядок определения победителя.

Таким образом, Комиссия Якутского УФАС России в ходе рассмотрения дела, руководствуясь пунктом 3 части 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции, переквалифицировала действия Министерства имущественных и земельных отношений РС(Я) на нарушение пункта 3 части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

В соответствии с пунктом 3 части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции при проведении торгов, запроса котировок цен на товары запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, в том числе нарушение порядка определения победителя или победителей торгов, запроса котировок.

Комиссия по рассмотрению дела, приходит к выводу, что аукционная комиссия Министерства имущественных и земельных отношений Республики Саха (Якутия) при проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, находящегося в собственности РС(Я) расположенного по адресу: г. Якутск, ул. Можайского, д. 62, объявив победителем аукциона участника под номером № 4, нарушила порядок определения победителя торгов, тем самым нарушило пункт 3 части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

На основании вышеизложенного руководствуясь положениями части 1 статьи 23, частями 1-3 статьи 41, статьями 49 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия),

р е ш и л а:

1. Признать Министерство имущественных и земельных отношений Республики Саха (Якутия) нарушившим пункт 3 части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».
2. Обратиться с иском в суд о признании открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, находящегося в собственности РС(Я) и заключенных по результатам такого аукциона сделок недействительными.

Решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение 3-х месяцев.

Председатель Комиссии _____ О.А. Ярыгина

Члены Комиссии: Н.С. Дураева

А.Б. Ринчинова

О.А. Местникова