

Резолютивная часть решения оглашена

22.07.2013 г.

г. Самара

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Самарской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в составе:

.....

рассмотрев жалобу ООО «Обра» (далее – Заявитель) на действия Администрации городского округа Новокуйбышевск Самарской области (далее – Организатор аукциона) при проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договоров аренды следующих земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства:

1. земельный участок по ул. Островского, в районе поликлиники – Островского 32. Подъезд к земельному участку возможен со стороны улиц Островского и Ломоносова. Остановка общественного транспорта в пределах 100 метров, дорога с асфальтовым покрытием. Доступ к городским коммуникациям. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Новокуйбышевск, ул.Островского, кадастровый номер <...> :04:0202024:39, площадью 11018 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, с разрешенным использованием: под малоэтажную жилую застройку. Сведения об ограничениях (обременениях) на земельный участок отсутствуют. Границы земельного участка обозначены на кадастровом паспорте;
2. земельный участок по ул. Островского, в районе поликлиники – Островского 32. Подъезд к земельному участку возможен со стороны улиц Островского и Ломоносова. Остановка общественного транспорта в пределах 100 метров, дорога с асфальтовым покрытием. Доступ к городским коммуникациям. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Новокуйбышевск, по ул.Островского кадастровый номер <...> :04:0202024:40, площадью 6322 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, с разрешенным использованием: под малоэтажную жилую застройку. Сведения об ограничениях (обременениях) на земельный участок отсутствуют. Границы земельного участка обозначены на кадастровом паспорте;
3. земельный участок по ул.Островского, в районе поликлиники – Островского 32. Подъезд к земельному участку возможен со стороны улиц Островского и Ломоносова. Остановка общественного транспорта в пределах 100 метров, дорога с асфальтовым покрытием. Доступ к городским коммуникациям. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Новокуйбышевск, по ул. Островского, кадастровый номер <...> :04:0202024:41, площадью 12524 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, с разрешенным использованием: под малоэтажную жилую застройку. Сведения об ограничениях (обременениях) на

земельный участок отсутствуют. Границы земельного участка обозначены на кадастровом паспорте. (Извещение № 1106113/0126230/01, лоты № 1-3) (далее – Открытый аукцион),

в присутствии.....,

в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

#### УСТАНОВИЛА:

В Самарское УФАС России поступила жалоба ООО «Обра» (вх. № 4151 от 11.07.2013 г.) на действия Администрации городского округа Новокуйбышевск Самарской области при проведении Открытого аукциона.

Указанная жалоба принята к рассмотрению в порядке, предусмотренном статьей 18.1. Закона о защите конкуренции, о чем уведомлен Заявитель и Организатор аукциона в соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Согласно доводам Заявителя, в Извещении № 1106113/0126230/01 в нарушение положений Земельного кодекса РФ отсутствует указание на цену выкупа земельных участков в расчете на единицу площади.

Кроме того, согласно доводам ООО «Обра», в извещении о проведении аукциона отсутствует указание на размер арендной платы за земельный участок в расчете на единицу площади в нарушение подпункта 4 пункта 3 статьи 38.2 Земельного кодекса РФ.

На основании вышеизложенного, ООО «Обра» просит приостановить процедуру проведения аукциона, истребовать копию извещения о проведении торгов, размещенное в печатном издании, признать жалобу обоснованной, выдать Администрации городского округа Новокуйбышевск Самарской области предписание об устранении нарушений порядка организации торгов путем принятия решения об отказе от проведения торгов и опубликовании извещения об отказе от проведения торгов, обязать Администрации городского округа Новокуйбышевск Самарской области при повторном проведении торгов устранить допущенные нарушения.

Организатором аукциона во исполнение уведомления о принятии жалобы к рассмотрению (исх. № 7075/7 от 16.07.2013 г) были представлены письменные пояснения и документы (вх. № 4464-з от 19.07.2013г.), составленные в ходе организации и проведения Открытого аукциона.

Выслушав доводы сторон, изучив материалы жалобы, Комиссия Самарского УФАС России установила.

1. 11.06.2013 г. Организатором аукциона было опубликовано в местном печатном издании, в газете «Вестник» от 11.06.2013 г., а также размещено в сети «Интернет» на сайте «[torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru)» извещение о проведении Открытого аукциона.

Организатором аукциона выступила Администрация городского округа Новокуйбышевск Самарской области.

Как следует из материалов дела, Открытый аукцион признан несостоявшимся. Победителем Открытого аукциона признан единственный участник аукциона.

Порядок организации и проведения торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства предусмотрен статьей 38.2 и 38.1 Земельного кодекса РФ (далее – ЗК РФ).

В соответствии с пунктом 10 статьи 38.1 ЗК РФ извещение или сообщение о проведении аукциона должно содержать сведения:

- 1) об организаторе торгов;
- 2) о наименовании органа государственной власти или органа местного самоуправления, принявших решение о проведении аукциона, о реквизитах указанного решения;
- 3) о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона;
- 6) о "шаге аукциона";
- 7) о форме заявки на участие в аукционе, о порядке приема, об адресе места приема, о дате и о времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе;
- 8) о размере задатка, о порядке его внесения участниками аукциона и возврата им, о реквизитах счета для перечисления задатка;
- 9) о существенных условиях договора, в том числе о сроке аренды.

Согласно пункту 3 статьи 38.2 ЗК РФ в извещении о проведении аукциона кроме сведений, указанных в подпунктах 1 - 3, 6 - 9 пункта 10 статьи 38.1 настоящего Кодекса, должны быть указаны:

- 1) предмет аукциона, в том числе сведения о местоположении, о площади, о границах, об обременениях земельного участка, об ограничениях его использования, о кадастровом номере земельного участка;
- 2) цена выкупа земельных участков, указанных в пункте 5 статьи 30.2 настоящего Кодекса и предназначенных для жилищного и иного строительства, в расчете на единицу площади;
- 3) начальная цена предмета аукциона (начальная цена права на заключение договора аренды земельного участка, предназначенного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства);

- 4) размер арендной платы за земельный участок, предназначенный для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, в расчете на единицу площади и порядок ее изменения;
- 5) способы обеспечения обязательств по комплексному освоению земельного участка в целях жилищного строительства и их объем;
- 6) максимальные сроки подготовки проекта планировки территории и проекта межевания территории в границах земельного участка, предназначенного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства;
- 7) максимальные сроки выполнения работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, подлежащих по окончании строительства передаче в государственную или муниципальную собственность, а также условия такой передачи;
- 8) максимальные сроки осуществления жилищного строительства и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования земельных участков.

Из материалов дела следует, что в извещении о проведении торгов указана цена выкупа земельных участков, которая определяется согласно отчетам об оценке № 472/1-13, № 472/2-13, № 472/3-13 от 18.04.2013 г.

Таким образом, довод Заявителя, что в извещении отсутствуют сведения о цене выкупа земельных участков в расчете на единицу площади необоснован.

Довод Заявителя о том, что в извещении отсутствуют сведения о цене выкупа земельных участков в расчете на единицу площади в ходе рассмотрения жалобы не нашел своего подтверждения.

Из материалов дела следует, что согласно извещению в разделе 9 указано, что «размер арендной платы в год определяется как произведение кадастровой стоимости земельного участка и ставки земельного налога, установленной в соответствии с п.6 Порядка определения размера арендной платы, условий и сроков её внесения за пользование земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, находящихся на территории Самарской области, утвержденного Постановлением Правительства Самарской области от 06.08.2008г. №308.

В случае изменения или принятия иной методики расчета арендной платы новая величина арендной платы устанавливается в одностороннем порядке, в соответствии с п.10 Порядка определения размера арендной платы, условий и сроков её внесения за пользование земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, находящихся на территории Самарской области, утвержденного Постановлением Правительства Самарской области от 06.08.2008г. №308».

Комиссией Самарского УФАС России в ходе рассмотрения дела установлено, что в Извещении отсутствуют сведения о размере арендной платы в расчете на единицу площади. Информация о размере арендной платы имеет отсылочный характер, с указанием нормативно-правового акта, в соответствии с которым определяется размер арендной платы.

Довод Администрации городского округа Новокуйбышевск Самарской области о том, что в Извещении указан механизм подсчета арендной платы и то, что информация для осуществления подсчета арендной платы носит публичный характер, является несостоятельным.

Вся предусмотренная статьей 38.2 ЗК РФ информация должна содержаться непосредственно в извещении о проведении аукциона, и статья 38.2 ЗК РФ не предусматривает случаев изъятия части информации из Извещения, путем доведения её другим образом.

Размер арендной платы в соответствии со статьей 38.2 Жилищного кодекса РФ представляет собой условие договора аренды земельного участка, подлежащего заключению с победителем аукциона. Этот размер должен быть определен еще до проведения торгов и подлежит опубликованию и размещению их, организатором торгов в печатном издании и на официальном сайте в сети «Интернет» соответственно.

Таким образом, Комиссия Самарского УФАС России пришла к выводу, что Организатором аукциона при размещении информации о проведении Открытого аукциона не были соблюдены требования, установленные к Извещению в статье 38.2 Земельного кодекса РФ, а именно, отсутствует информация о размере арендной платы за земельный участок в расчете на единицу площади.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Самарского УФАС России,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Обра» частично обоснованной.