

РЕШЕНИЕ

11 января 2011 года

г. Ставрополь

по делу № 134

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ставропольскому краю по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: председателя комиссии – заместителя руководителя управления О.А. Тихенького, членов комиссии: начальника отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Д.Н. Сапунова, специалиста 1-го разряда отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства С.В. Кузьмина, рассмотрев дело № 134, возбужденное 02.12.2010 года по признакам нарушения Управлением имущественных отношений администрации города-курорта Железноводска требований ч. 1 ст. 17 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

Приказом руководителя Ставропольского УФАС России от 02.12.2010 года № 779 возбуждено дело № 134 по признакам нарушения Управлением имущественных отношений администрации города-курорта Железноводска требований ч. 1 ст. 17 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившихся в нарушении порядка организации и проведения аукционов по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков из земель находящихся в муниципальной собственности, для жилищного строительства, предусмотренного ст. 38.1 Земельного Кодекса РФ.

Управлением Федеральной антимонопольной службы по Ставропольскому краю ежеквартально проводится анализ данных по выделению земельных участков под строительство в рамках ежеквартального мониторинга выделения земельных участков муниципальными образованиями Ставропольского края.

В ходе анализа данных представленных администрацией города-курорта Железноводска за период с 01 июля 2010 по 30 сентября 2010 были выявлены признаки нарушения порядка проведения аукциона по продаже права заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Железноводск, пос. Иноземцево, район пересечения улиц Некрасова и Свердлова, площадью 7658 кв.м., кадастровый номер <...> с разрешённым использованием - для строительства многоквартирного жилого дома и аукциона по продаже права заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Железноводск, ул. Суворова, площадью 3000 кв.м., кадастровый номер <...> с разрешённым использованием - для строительства многоквартирного жилого дома.

Извещение о проведении аукционов опубликовано в Общественно-политическом еженедельнике «Курортный край» 30 июня 2010 г. (№26 (550))

В качестве продавца на право заключения договора аренды земельных участков выступал орган местного самоуправления – Администрация города-курорта

Железноводска. В качестве организатора аукциона выступало Управление имущественных отношений администрации города-курорта Железноводска.

Управление имущественных отношений администрации города-курорта Железноводска на основании постановления администрации города-курорта Железноводска от 18.06.2010 г. № 620, распоряжения Управления имущественных отношений администрации города-курорта Железноводска от 18.06.2010 г. № 72 предложило к продаже право на заключение договоров аренды вышеуказанных земельных участков, о чём разместило соответствующее извещение в средствах массовой информации.

Извещение не соответствует требованиям, предусмотренным п. 4 ч. 10 ст. 38.1 Земельного кодекса РФ, поскольку в нём не отражены сведения о технических условиях подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения и информация о плате за подключение.

Вышеуказанные обстоятельства послужили основанием для возбуждения в отношении Управления имущественных отношений администрации города-курорта Железноводска настоящего дела.

Представитель Управления имущественных отношений администрации города-курорта Железноводска <***> просила прекратить производство по настоящему делу, при этом пояснила следующее.

В извещении о проведении аукционов по продаже права заключения договоров аренды земельных участков, расположенных по адресам: г. Железноводск, пос. Иноземцево, район пересечения улиц Некрасова и Свердлова, площадью 7658 кв.м., кадастровый номер <...> и г. Железноводск, ул. Суворова, площадью 3000 кв.м., кадастровый номер <...> опубликованным в Общественно-политическом еженедельнике «Курортный край» 30 июня 2010 г. (№26 (550)) в части информации о технических условиях подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения осуществляется в соответствии с полученными техническими условиями от коммунальных служб города. Данная информация говорит о том, что все технические условия подключения имеются и находятся у организатора аукциона. Управлению имущественных отношений администрации города-курорта Железноводска всеми коммунальными службами города представлены технические условия на семи листах по каждому земельному участку и публикация всех условий в полном объёме нецелесообразна, так как порядок оплаты за подключение к сетям в городе-курорте Железноводске отсутствует. Поэтому плата за подключение объектов к сетям инженерно-технического обеспечения не взимается. Об этом организатор при необходимости даёт дополнительную информацию по телефону, как и указано в объявлении. Управление имущественных отношений администрации города-курорта Железноводска считает, что данная информация не нарушила процедуру проведения аукционов и не были созданы условия, ограничивающие конкуренцию, а именно ограничение возможного количества участников путём ограничения доступа к информации не имеется, так как указанная информация доступна.

Кроме этого представитель Управления имущественных отношений администрации города-курорта Железноводска пояснила, что данная информация от 30.06.2010 была изготовлена по аналогии информационного сообщения от 21.04.2010, признанного Комиссией Управления Федеральной

антимонопольной службы по Ставропольскому краю 31.08.2010 не раскрывающей в полном объеме сведений, предусмотренных п. 4 ст. 10 ст. 38.1 Земельного Кодекса РФ, на что было указано Управлению имущественных отношений администрации города-курорта Железноводска.

Также представитель Управления имущественных отношений администрации города-курорта Железноводска сообщила, что в дальнейшем, при публикации подобных извещений информация о технических условиях подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения будет освещаться в полном объеме.

Представитель Администрации города-курорта Железноводска по доверенности <***> в своих письменных объяснения по настоящему делу также просил прекратить производство по делу. При этом он пояснил, что аукционы по продаже права заключения аренды вышеуказанных земельных участков были осуществлены в соответствии с действующим законодательством.

Рассмотрев материалы дела, заслушав пояснения представителя Управления имущественных отношений администрации города-курорта Железноводска, Комиссия пришла к выводу о наличии в действиях Управления имущественных отношений администрации города-курорта Железноводска нарушений требований ч. 1 ст. 17 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции».

При этом Комиссия исходила из следующего.

Администрацией города-курорта Железноводска было выделено два земельных участка общей площадью 10.658 кв.м. для проведения аукциона по продаже права заключения договора аренды:

- лот. № 1. Земельный участок, расположенный по адресу: г. Железноводск, пос. Иноземцево, район пересечения улиц Некрасова и Свердлова, площадью 7658 кв.м., кадастровый номер <...> разрешенное использование - для строительства многоквартирного жилого дома, срок аренды – 6 лет. Часть земельного участка площадью 973 кв.м. обременена правом пользования инженерных служб города-курорта Железноводска Ставропольского края. Начальный размер арендной платы на заключение договора аренды земельного участка 1.554000 рублей, задаток установлен в размере 20% от начального размера арендной платы, что составляет 310.800 рублей, шаг аукциона установлен в размере 1% от начальной цены, что составляет 15.540 рублей. Подключение к инженерным сетям – в соответствии с полученными техническими условиями от коммунальных служб города.

- лот. № 2. Земельный участок, расположенный по адресу: г. Железноводск, ул. Суворова, площадью 3000 кв.м., кадастровый номер <...> разрешенное использование - для строительства многоквартирного жилого дома, срок аренды – 3 года. Ограничений в использовании, обременений в отношении участка не установлено. Начальный размер арендной платы на заключение договора аренды земельного участка 648.000 рублей, задаток установлен в размере 129.600 рублей, шаг аукциона установлен в размере 1% от начальной цены, что составляет 6.480 рублей. Подключение к инженерным сетям – в соответствии с полученными техническими условиями от коммунальных служб города.

Извещение о проведении аукционов опубликовано в Общественно-политическом еженедельнике «Курортный край» 30 июня 2010 г. (№26 (550))

Аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для жилищного строительства из земель, находящихся в муниципальной собственности администрацией города-курорта Железноводска являлся открытым по составу участников и по форме подачи заявок.

В качестве продавца на право заключения договора аренды земельных участков выступал орган местного самоуправления – Администрация города-курорта Железноводска. В качестве организатора аукциона выступало Управление имущественных отношений администрации города-курорта Железноводска.

Управление имущественных отношений администрации города-курорта Железноводска на основании постановления администрации города-курорта Железноводска от 18.06.2010 г. № 620, распоряжения Управления имущественных отношений администрации города-курорта Железноводска от 18.06.2010 г. № 72 предложило к продаже право заключение договоров аренды вышеуказанных земельных участков, о чём разместило соответствующее извещение в средствах массовой информации.

В соответствии с ч. 1 ст. 38.1 Земельного кодекса РФ, аукцион по продаже земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договора аренды такого земельного участка для жилищного строительства (за исключением индивидуального и малоэтажного жилищного строительства) проводится только в отношении земельного участка, прошедшего государственный кадастровый учет, в случае, если определены разрешенное использование такого земельного участка, основанные на результатах инженерных изысканий параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства, а также технические условия подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и плата за подключение.

В соответствии с п. 4 ч. 10 ст. 38.1 Земельного кодекса 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 такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и об информации о плате за подключение.

п. 4 ч. 10 ст. 38.1 Земельного кодекса РФ содержит условие о необходимости опубликования технических условий подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и информации о плате за подключение. Наличие данных условий в извещении о проведении аукциона является обязательным. Отсутствие данного условия может привести к ограничению конкуренции в части создания участнику торгов или нескольким участникам торгов преимущественных условий при участии в аукционе, в том числе путём доступа к информации.

В извещении, опубликованном Управлением имущественных отношений администрации города-курорта Железноводска отсутствуют достаточные данные

о технических условиях подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения и платы за подключение объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, а также не указан размер оплаты, что является существенным условием, могущим повлиять на принятие решения о подаче заявок на участие в аукционе, исходя из финансовых возможностей потенциальных покупателей.

Извещение не соответствует требованиям, указанным в ч. 10 ст. 38.1 Земельного кодекса РФ.

Комиссия отклоняет доводы представителя Управления имущественных отношений администрации города-курорта Железноводска о том, что публикация всех условий в полном объёме нецелесообразна и при необходимости организатор аукциона может дать дополнительную информацию по телефону, в виду следующего.

Законодательством однозначно определено, что эта информация должна быть указана в извещении или сообщении о проведении аукциона (конкурса) и доступна для неопределенного круга лиц потенциальных участников аукциона, то есть, организатором аукциона не соблюдена полностью процедура проведения аукциона, созданы условия ограничивающие конкуренцию, а именно ограничение количества участников путём ограничения доступа к информации.

Согласно статье 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» при проведении торгов запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

Таким образом, Управление имущественных отношений администрации города-курорта Железноводска нарушило нормы Земельного Кодекса РФ, что привело к ограничению конкуренции, соответственно нарушило нормы антимонопольного законодательства, а именно ч.1ст.17 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в части нарушения порядка проведения земельных аукционов по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков для строительства многоквартирных жилых домов, расположенных по адресам: г. Железноводск, пос. Иноземцево, район пересечения улиц Некрасова и Свердлова, площадью 7658 кв.м., кадастровый номер <...> и г. Железноводск, ул. Суворова, площадью 3000 кв.м., кадастровый номер <...> в части размещения неполной информации о проводимом аукционе, и тем самым создания препятствий в участии в нём потенциальным участникам из-за непредставления необходимой информации.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 23, ч. 1 ст. 39, ч. 1-4 ст. 41, ч. 1 ст. 49 ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

Признать Управление имущественных отношений администрации города-курорта Железноводска нарушившим нормы антимонопольного законодательства, а именно ч. 1 ст.17 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции».

Выдать Управлению имущественных отношений администрации города-курорта Железноводска предписание об устранении нарушения антимонопольного

законодательства (ч.1 ст.17 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции») и в связи с этим, при опубликовании информации о проведении конкурсов, аукционов по предоставлению земельных участков, в полном объёме соблюдать требования ст. 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

Решение может быть обжаловано в течение трёх месяцев со дня его принятия.

Примечание.

За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа статьёй 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.