

РЕШЕНИЕ

№ 1274-ФАС52-10/12

09 октября 2012 года

г. Нижний Новгород

Комиссия № 4 Управления Федеральной антимонопольной службы по Нижегородской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьёй 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции», в составе:

- Корюкиной А.В. - заместителя председателя комиссии, начальника отдела контроля органов государственной власти,
- Клевцовой А.А. - члена комиссии, заместителя начальника отдела контроля органов государственной власти,
- Калининой Д.В. - члена комиссии, специалиста-эксперта отдела контроля органов государственной власти,
- Спиридоновой Н.И. - члена комиссии, специалиста-эксперта отдела контроля органов государственной власти, —

при участии:

Пролежаевой Л.В. – начальника управления распоряжения земельными ресурсами и недвижимостью министерства государственного имущества и земельных ресурсов Нижегородской области;

Сорокиной Е.Ю. – консультанта отдела правовой работы юридического управления министерства государственного имущества и земельных ресурсов Нижегородской области;

Беспалова А.М. – генерального директора ЗАО «Вектрон»;

Петрова С.Л. – представителя ЗАО «Вектрон».

рассмотрела 09 октября 2012 года в открытом заседании комиссии с объявлением резолютивной части решения жалобу закрытого акционерного общества «Вектрон» на действия Министерства государственного имущества и земельных ресурсов Нижегородской области, выраженное в нарушении порядка проведения открытого аукциона по продаже права на заключение договоров аренды четырнадцати находящихся в государственной собственности Нижегородской области земельных участков, входящих в состав единого лота, общей площадью 4532179

кв.м, для их комплексного освоения в целях жилищного строительства и строительства объектов инженерной инфраструктуры, —

и установила:

В Федеральную антимонопольную службу России поступила жалоба ЗАО «Вектрон» от 28 сентября 2012 года № VTR/6 на действия Министерства государственного имущества и земельных ресурсов Нижегородской области (далее - Министерство) при проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности Нижегородской области, расположенных в юго-восточной части Советского района города Нижнего Новгорода, для комплексного освоения в целях жилищного строительства и строительства объектов инженерной инфраструктуры.

В соответствии с письмом ФАС России № ИА/47880 от 22 декабря 2011 года территориальные органы ФАС России в порядке, предусмотренном статьёй 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), рассматривают жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов территориальными органами федеральных органов исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления и иными лицами.

В связи с этим, 02 октября 2012 года ФАС России направило жалобу ЗАО «Вектрон» в Нижегородское УФАС России для рассмотрения по существу.

По мнению заявителя, Министерство нарушило Земельный кодекс Российской Федерации и Правила 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 (далее – Постановление Правительства РФ № 808), а именно аукционная документация, составленная Министерством частично не соответствует вышеуказанным нормативно-правовым актам. Просит выдать предписание Министерству о внесении изменений в аукционную документацию в части продления срока подачи заявок и внесения задатка.

Поскольку проведение торгов в данном случае является обязательным для организатора в соответствии с законодательством Российской Федерации, порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на действия, в частности, организатора торгов регулируется статьёй 18.1 Закона о защите конкуренции.

03 октября 2012 года жалоба заявителя Управлением принята к рассмотрению; заседание комиссии антимонопольного органа назначено на 09 октября 2012 года.

Представители организатора торгов считают обжалуемые заявителем действия правомерными и пояснили, что ЗАО «Вектрон» не подавали заявку на участие в

торгах и обжаловать действия Министерства не могут; действующим законодательством не установлен предельный размер задатка; сроки, установленные аукционной документацией введены исходя из судебной практики.

Заслушав доклад члена комиссии, выступление заявителя, представителей организатора торгов и исследовав имеющиеся доказательства, комиссия приходит к следующему.

Установлено, что на основании распоряжения Правительства Нижегородской области от 25 июля 2012 года № 1548-р Министерство организовало аукцион по продаже права на заключение договоров аренды находящихся в государственной собственности Нижегородской области и составляющих единый лот земельных участков, общей площадью 4532179 кв.м, с кадастровыми номерами 52:18:0000000:5785, 52:18:0000000:5786, 52:18:0000000:5962, 52:18:0000000:5789, 52:18:0000000:6700, 52:18:0060295:8, 52:18:0070277:114, 52:18:0070360:10, 52:18:0070359:11, 52:18:0070354:15, 52:18:0070362:2, 52:18:0070363:16, 52:18:0070364:23, 52:18:0070260:26, расположенных в юго-восточной части Советского района города Нижнего Новгорода, для комплексного освоения в целях жилищного строительства и строительства объектов инженерной инфраструктуры.

Согласно извещению о проведении аукциона, опубликованному в газете «Курс-Н» № 34 (1010) август 2012, срок аренды составляет 15 лет, заявки на участие можно подать до 09 октября 2012 года, аукцион проводится 16 октября 2012 года.

По условиям аукциона претендентам необходимо внести задаток в размере 253041619,2 рублей, который состоит из:

- 100% от начальной цены права на заключение договоров аренды четырнадцати земельных участков в сумме 500000000 рублей;
- размера арендной платы за четырнадцать земельных участков за 4 года в сумме 203041619,2 рублей.

Согласно части 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

Разрешая дело по жалобе ЗАО «Вектрон», комиссия руководствуется следующими правовыми позициями.

В пункте 2 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что аукцион по продаже земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договора аренды такого земельного участка для индивидуального и

малоэтажного жилищного строительства проводится только в отношении земельного участка, прошедшего государственной кадастровый учет, в случае, если определены разрешенное использование такого земельного участка, а также технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и плата за подключение. Продавец земельного участка или права на заключение договора аренды такого земельного участка определяет начальную цену предмета аукциона, сумму задатка и существенные условия договора, в том числе срок аренды. Начальная цена предмета аукциона (начальная цена земельного участка или начальный размер арендной платы) определяется в соответствии с [законодательством](#) Российской Федерации об оценочной деятельности (пункт 7 статьи 38.1 Кодекса).

По правилам пунктов 9, 10 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации извещение о проведении аукциона размещается (до определения Правительством Российской Федерации официального сайта Российской Федерации в сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов) на официальном сайте организатора аукциона в сети «Интернет» и публикуется организатором аукциона в периодическом [печатном издании](#), определяемом соответственно Правительством Российской Федерации, высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, главой муниципального образования. Информация о проведении аукциона должна быть доступна для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

Пунктом 12 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок следующие документы: 1) заявка на участие в аукционе по установленной форме с указанием реквизитов счета для возврата задатка; 2) копии документов, удостоверяющих личность (для физических лиц); 3) документы, подтверждающие внесение задатка.

В извещении о проведении торгов № 310812/0029764/01 (далее – Извещение), а также в пункте 1 раздела 3 Аукционной документации указано, что срок окончания приема заявок на участие в аукционе – 09 октября 2012 года. Аукцион проводится аукционной комиссией 16 октября 2012 года в 11 часов 00 минут.

Частью 10 статьи 38.1, частью 3 статьи 38.2 Земельного Кодекса РФ установлено, что извещение о проведении аукциона должно содержать также место, дату, время и порядок проведения аукциона.

Согласно части 14 статьи 38.1 Земельного Кодекса РФ прием документов прекращается не ранее чем за пять дней до дня проведения аукциона. Соответственно, если аукцион проводится 16 октября 2012 года, то последним днем приема заявок может быть установлен день с 11 по 15 октября 2012 года.

В разделе 5 Аукционной документации установлен порядок подачи заявок на участие в аукционе. А именно, для участия в аукционе претендент перечисляет задаток на счет организатора аукциона. После перечисления задатка претендент представляет секретарю аукционной комиссии документы для участия в аукционе. Одним из документов в аукционной документации указан оригинал платежного документа с отметкой банка плательщика об исполнении для подтверждения перечисления претендентом установленного в извещении о проведении торгов

задатка.

Согласно пункта 10 Постановления Правительства РФ № 808, для участия в торгах претендент представляет организатору торгов в установленный в извещении о проведении торгов срок заявку по форме, утверждаемой организатором торгов, платежный документ с отметкой банка плательщика об исполнении для подтверждения перечисления претендентом установленного в извещении о проведении торгов задатка. Таким образом, законодательство не устанавливает обязанности предоставлять оригинал платежного документа при подаче заявки на участие в аукционе, а только необходима отметка банка об исполнении, что возможно сделать и на копии платежного документа.

Разделом 8 Аукционной документации регулируется порядок оформления результатов аукциона, а именно, договоры аренды земельных участков подлежат подписанию победителем в пятнадцатидневный срок, но не ранее чем через 10 дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте РФ.

В соответствии с пунктом 26 Постановления Правительства РФ № 808 протокол о результатах торгов является основанием для заключения с победителем торгов договора аренды земельного участка. Договор подлежит заключению в срок не позднее 5 дней со дня подписания протокола. Следовательно, нарушается срок заключения договора аренды земельного участка, который должен быть заключен не позднее 5 дней, а не через 10 дней как указано в аукционной документации.

Также в разделе 8 Аукционной документации указан порядок зачисления задатка победителя аукциона. Часть задатка, внесенная лицом, признанным победителем аукциона в сумме 50000000 рублей засчитывается в счет оплаты итоговой цены права на заключение договоров аренды земельных участков (как первоначальный платеж). Оставшаяся часть задатка, внесенная лицом, признанным победителем аукциона в сумме 203041619,2 рубля засчитывается в счет ежемесячного погашения 50 % годовой арендной платы за четырнадцать земельных участков за следующие периоды срока аренды: за восемь лет срока аренды по договорам, начиная со второго года аренды по девятый год аренды включительно.

Пунктом 27 Постановления Правительства РФ № 808 установлено, что внесенный победителем торгов задаток засчитывается в счет арендной платы. Таким образом, сумма в 203041619,2 рубля указанная в аукционной документации как оплата аренды за 4 года, должна идти в счет погашения арендной платы за первые 4 года по договору аренды земельных участков, заключенных по результатам аукциона с победителем торгов.

Как установлено в части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного [пунктом 3.1 части 1 статьи 23](#) данного Федерального закона.

[Пункт 3.1 части 1 статьи 23](#) Закона о защите конкуренции содержит полномочие антимонопольного органа по выдаче, в частности, организатору торгов обязательных для исполнения предписаний о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации, проведения торгов, в том числе предписаний об отмене протоколов, составленных в ходе проведения торгов, об аннулировании торгов.

В связи с выявленными нарушениями антимонопольный орган выдаёт организатору торгов предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка проведения торгов.

Иных нарушений в действиях Министерства по порядку организации и проведению торгов антимонопольным органом не выявлено.

На основании изложенного, руководствуясь статьёй 18.1 (частями 17, 20) и пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Федерального закона «О защите конкуренции», комиссия

решила:

жалобу закрытого акционерного общества «Вектрон» на действия Министерства государственного имущества и земельных ресурсов Нижегородской области, выраженное в нарушении порядка проведения открытого аукциона по продаже права на заключение договоров аренды четырнадцати находящихся в государственной собственности Нижегородской области земельных участков, входящих в состав единого лота, общей площадью 4532179 кв.м, для их комплексного освоения в целях жилищного строительства и строительства объектов инженерной инфраструктуры, признать обоснованной.

Признать действия Министерства государственного имущества и земельных ресурсов Нижегородской области, выраженное в нарушении порядка проведения открытого аукциона по продаже права на заключение договоров аренды четырнадцати находящихся в государственной собственности Нижегородской области земельных участков, входящих в состав единого лота, общей площадью 4532179 кв.м, для их комплексного освоения в целях жилищного строительства и строительства объектов инженерной инфраструктуры нарушением части 14 статьи 38.1, части 3 статьи 38.2 Земельного Кодекса РФ от 25.10.2011 № 136-ФЗ, пунктов 10, 26, 27 Постановления Правительства РФ «Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков» от 11.11.2002 № 808.

Выдать Министерству государственного имущества и земельных ресурсов Нижегородской области обязательные для исполнения предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка проведения торгов.

В соответствии с частью 23 статьи 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции» решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня

принятия решения или выдачи предписания.

Заместитель председателя

комиссии

А.В. Корюкина

Члены комиссии

А.А. Клевцова

Д.В. Калинина

Н.И. Спиридонова