

РЕШЕНИЕ

Резолютивная часть решения оглашена 16 января 2013 г.
Новосибирск

г.

Решение в полном объеме изготовлено 21 января 2013г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (Новосибирское УФАС России) по рассмотрению жалоб на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов в составе:

Камнева Н. П. – заместитель руководителя управления, председатель Комиссии;

Максимейко Е. В. – начальник отдела контроля органов власти, член Комиссии;

Рисов А. В. – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член Комиссии,

рассмотрев жалобу ООО «Вилена» на действия организатора торгов Департамента земельных и имущественных отношений мэрии г. Новосибирска, проводящего конкурс по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для целей не связанных со строительством, расположенного: г. Новосибирск, ул. Челюскинцев, целевое назначение и разрешённое использование земельного участка: спортивные и игровые площадки для размещения аттракционов, летние театры и эстрады, танцевальные площадки (извещение №171212/0149892/02 от 17.12.2012 (открытый конкурс), лот №1), в присутствии:

представителя заявителя: ООО «Вилена» -«...»

УСТАНОВИЛА:

В Новосибирское УФАС России поступила жалоба ООО «Вилена» на действия организатора торгов Департамента земельных и имущественных отношений мэрии г. Новосибирска (далее ДЗиИО г. Новосибирска), проводящего конкурс по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для целей не связанных со строительством, расположенного: г. Новосибирск, ул. Челюскинцев, целевое назначение и разрешённое использование земельного участка: спортивные и игровые площадки для размещения аттракционов, летние театры и эстрады, танцевальные площадки (извещение №171212/0149892/02 от 17.12.2012 (открытый конкурс), лот №1).

ООО «Вилена» сообщила, что конкурс на право заключения договора аренды земельного участка проводится с нарушением действующего законодательства, а извещение содержит ряд противоречий.

1. Извещение о проведении торгов размещается не менее, чем за тридцать дней

до даты окончания подачи заявок на участие в торгах. Датой публикации извещения о проведении торгов на официальном сайте в сети «Интернет» www.torgi.gov.ru является 17.12.2012г. Датой окончания приёма заявок является 10.01.2013г. Согласно ч. 5.1 ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006г. «О защите конкуренции» извещение о проведении конкурса размещается не менее чем за 30 дней до окончания подачи заявок на участие в конкурсе. Размещение извещения о проведении торгов проведено организатором торгов с нарушением 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, утверждённых Постановлением Правительства РФ от 11.11.2002г. № 808 (далее Правила).

2. В извещении не указаны обязательные сведения, предусмотренные п. 8 Правил, а именно не указан организатор торгов.

3. Согласно извещения, приём заявок осуществляется с даты опубликования извещения о проведении конкурса по 10.01.2013г. Датой проведения конкурса является 15.01.2013г. Заявитель может отозвать заявку не позднее 14.01.2013г.

Согласно п. 12 Правил претендент имеет право отозвать принятую организатором торгов заявку до окончания срока приёма заявок, уведомив об этом организатора торгов. Поскольку организатором торгов последней датой подачи заявок определил 10.01.2013г., следовательно в извещении должно быть указано, что заявитель может отозвать заявку не позднее 10.01.2013г.

4. В соответствии со ст. 38 Земельного кодекса РФ предметом торгов может быть только сформированный в соответствии с п.п. 1 п. 4 ст. 30 Кодекса земельный участок. Земельный участок является сформированным когда в отношении земельного участка выполнены работы включающие в себя: работы в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учёта сведения о таком земельном участке, определение разрешённого использования земельного участка, определение технических условий подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения и платы за подключение объектов к сетям инженерно-технического. В извещении отсутствует данная информация, что не позволяет участникам торгов оценить свои возможности по использованию данного земельного участка.

5. В извещении указано, что решение о проведении торгов принято Постановлением мэрии г. Новосибирска от 10.11.2012г. № 12630. Заявитель считает, что данная информация не соответствует действительности, поскольку данное решение принято мэрией г. Новосибирска 10.12.2012г.

6. Согласно извещению, договор о задатке заключается в срок до 10.01.2012г. ООО «Вилена» подписало договор о задатке и передало в мэрию г. Новосибирска 26.12.2012г. До момента подачи жалобы договор со стороны мэрии г. Новосибирска не подписан, что затрудняет перечисление задатка.

7. Условие конкурса об установлении в качестве аттракциона колеса обозрения диаметром 35 метров с закрытыми кабинами организатором торгов ничем не обоснованно.

Условия конкурса, установленные в информационном извещении и действия организатора торгов нарушают ст. 17 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» поскольку ограничивают доступ к участию в торгах, что может привести к ограничению конкуренции.

Жалоба ООО «Вилена» подана в соответствии с требованиями ч.ч. 6-8 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», принята Новосибирским УФАС России к рассмотрению.

Организатор торгов ДЗиИО г. Новосибирска представил следующее возражение на жалобу.

В соответствии с 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, утверждённых Постановлением Правительства РФ от 11.11.202г. № 808 (далее Правила), извещение о проведении торгов должно быть опубликовано в средствах массовой информации не менее, чем за 30 дней до даты проведения торгов. Согласно п. 10 указанных правил для участия в торгах претендент представляет организатору торгов в установленный в извещении о проведении торгов срок заявку по форме, утверждаемой организатором торгов.

Извещение о проведении конкурса по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 54:35:021035:86 для целей не связанных со строительством было опубликовано в Бюллетене органов местного самоуправления города Новосибирска № 95 от 14.12.2012г. часть 1, а также размещено на сайте мэрии г. Новосибирска www.novo-sibirsk.ru и официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru. Данное извещение опубликовано за 30 дней до даты проведения торгов. В данном извещении указано, что заявки претендентов для участия в конкурсе принимаются с даты опубликования извещения о проведении конкурса по 10.01.2013г.

В связи с этим доводы ООО «Вилена» о нарушении п. 8 Правил являются необоснованными.

В извещении, опубликованном в Бюллетене органов местного самоуправления города Новосибирска № 95 от 14.12.2012, а также на сайте мэрии г. Новосибирска www.novo-sibirsk.ru указано, что организатором торгов является комиссия по вопросам предоставления земельных участков для целей, не связанных со строительством, на территории г. Новосибирска. Состав комиссии утверждён постановлением мэрии г. Новосибирска от 23.04.2012г. № 3908. В извещении, размещённом на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru указано, организатором торгов является департамент земельных и имущественных отношений мэрии г. Новосибирска.

Согласно п. 12 Правил претендент имеет право отозвать принятую организатором торгов заявку, как до окончания срока приёма заявок, так и после окончания этого срока. Учитывая организационные вопросы, в извещении о проведении конкурса было указано, что заявитель может отозвать заявку в срок не позднее 14 января 2013 года до 12.00 часов.

Заключение ООО «Вилена» о том, что в извещении о проведении конкурса должен быть указан срок отзыва заявок 10.01.2013г. не соответствует действующему законодательству.

Отсутствие в извещении о проведении конкурса информации о технических условиях подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и платы за подключение обусловлено тем, что земельный участок предоставляется с проведением конкурса для целей, не связанных со строительством.

В связи с этим, отмеченное в жалобе ООО «Вилена» несоответствие извещения о проведении конкурса ст. 30 Земельного кодекса РФ не обоснованно.

Положения ст. 38.1 Земельного кодекса РФ не распространяются на вопросы организации конкурса по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для целей не связанных со строительством, поскольку указанной статьёй установлен порядок организации и проведения аукционов по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды земельных участков для жилищного строительства.

В связи с технической ошибкой в извещении о проведении конкурса неверно указана дата принятия решения о проведении конкурса. Решение о проведении конкурса было принято мэрией г. Новосибирска 10.12.2012г. Постановление № 12630.

Договор о задатке между мэрией г. Новосибирска и ООО «Вилена» был заключён 28.12.2012г. На основании указанного договора ООО «Вилена» внесён задаток платёжным поручением от 28.12.2012г. № 698. Заявка ООО «Вилена» на участие в конкурсе зарегистрирована 09.01.2013г. за номером 3.

В соответствии с Положением о комиссии по вопросам предоставления земельных участков для целей, не связанных со строительством, на территории г. Новосибирска, утверждённым постановлением мэрии г. Новосибирска от 23.04.2012г. № 12630, определение условий конкурса относится к функциям комиссии. Таким образом, определение условий конкурса по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 54:35:021035:86 были определены комиссией (протокол от 12.12.2012г. № 21). В связи с изложенным считаем, что подготовка и организация конкурса по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, назначенного на 15.01.2013г. проведена в соответствии с действующим законодательством.

На заседании Комиссии Новосибирского УФАС России представитель заявителя поддержал доводы, изложенные в жалобе и сообщила следующее.

ДЗИО мэрии г. Новосибирска на стадии подготовки к проведению конкурса нарушил сроки по формированию земельного участка, изданию правового акта мэрии о проведении торгов.

Представителем ООО «Вилена» было представлено заключение ООО «Сибпроектстрой», согласно которому на земельном участке, на который объявлен конкурс на право заключения договора аренды не может размещаться аттракцион, поскольку данный земельный участок мал для размещения аттракциона. На данном земельном участке невозможно организовать автостоянку

для посетителей аттракциона.

На заседании Комиссии Новосибирского УФАС России представители организатора конкурса ДЗиИО г. Новосибирска пояснили следующее.

Заключение ООО «Сибпроектстрой» не может быть принято к рассмотрению по следующим основаниям.

ООО «Сибпроектстрой» имеет лицензию на строительство зданий и сооружений I и II уровней ответственности в соответствии с государственным стандартом. Данная лицензия не имеет законной силы, поскольку в соответствии ст. 3.2 Федерального закона от 29.12.2004 N 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» с 1 января 2010 года прекращается действие лицензий (в том числе лицензий, срок действия которых продлен) на осуществление, в том числе деятельности проектирования зданий и сооружений, строительства зданий и сооружений.

Строительство зданий и сооружений в данный момент осуществляется на основании членства в саморегулируемой организации. Из представленных ООО «Вилена» документов, не усматривается членство ООО «Сибпроектстрой» в саморегулируемой организации, осуществляющей допуск к работам, связанным со строительством объектов капитального строительства. Кроме того, земельный участок предоставляется для целей не связанных со строительством. На данном участке предполагается не строительство, а размещение готового объекта (аттракциона), следовательно наличие автостоянки для посетителей аттракциона не требуется.

Рассмотрев по существу поступившую жалобу, представленные материалы и возражения, Комиссия Новосибирского УФАС России приходит к следующим выводам.

В соответствии с частями 4, 5 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган допускается не позднее десяти дней со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», со дня такого размещения, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом. В случае, если заключение договора не осуществлено по результатам торгов, либо в случае признания торгов несостоявшимися обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьёй, допускается в течение трех месяцев со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», со дня такого размещения.

Согласно информационного извещения датой подведения итогов конкурса является 15.01.2013г. Датой подачи жалобы ООО «Вилена» в Новосибирское УФАС России является 28.12.2012г., следовательно жалоба подана в сроки, установленные статьёй 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О

защите конкуренции».

Согласно ч. 5 ст. 38.1 Земельного кодекса 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, распространяются для жилищного строительства и определяется статьей 38.1 настоящего Кодекса. Согласно ч. 10 ст. 38.1 Земельного кодекса РФ извещение или сообщение о проведении аукциона должно содержать, в том числе информацию о технических условиях подключения (технологического присоединения) такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и о плате за подключение (технологическое присоединение).

Поскольку земельный участок с кадастровым номером 54:35:021035:86 предоставляется для целей не связанных со строительством действия ст. 38.1 Земельного кодекса РФ не распространяются на порядок проведения конкурса по продаже права заключения договора аренды земельного участка по ул. Челюскинцев, д. 21. Наличие в извещении о проведении конкурса сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и информации о плате за подключение (технологическое присоединение) не является обязательным.

Порядок предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для целей, не связанных со строительством определяется ст. 34 Земельного кодекса РФ.

Согласно ст. 34 Земельного кодекса РФ органы государственной власти и органы местного самоуправления обязаны обеспечить управление и распоряжение земельными участками, которые находятся в их собственности и (или) в ведении, на принципах эффективности, справедливости, публичности, открытости и прозрачности процедур предоставления таких земельных участков. Для этого указанные органы обязаны принять акт, устанавливающий процедуры и критерии предоставления таких земельных участков, в том числе порядок рассмотрения заявок и принятия решений. Рассмотрению подлежат все заявки, поступившие до определенного указанными процедурами срока. Не допускается установление приоритетов и особых условий для отдельных категорий граждан, если иное не установлено законом, уполномочить на управление и распоряжение земельными участками и иной недвижимостью специальный орган.

В соответствии с п. 5 Правил организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права заключения договоров аренды таких земельных участков, утвержденных постановлением Правительства РФ от 11.11.2002г. № 808 при продаже права на заключение договоров аренды таких земельных участков функции организатора торгов определяются соответственно полномочным органом государственной власти субъекта РФ или органом местного самоуправления.

Порядок предоставления земельных участков, для целей не связанных со строительством, на территории города Новосибирска утверждён решением Совета депутатов города Новосибирска от 21.012.2011г. № 495 (далее Порядок).

Действия настоящего Порядка распространяются на случаи предоставления земельных участков для целей, не связанных со строительством, порядок заключения договоров аренды земельных участков для размещения, в том числе спортивных площадок, площадок для размещения аттракционов.

В соответствии с п. 4.1 Порядка физические и юридические лица, заинтересованные в предоставлении в аренду земельного участка для целей, не связанных со строительством (далее - заявитель), обращаются в департамент с заявлением, в котором указывается цель использования земельного участка, его предполагаемые размеры и местоположение.

Заявление ООО «Круг» о предоставлении земельного участка по ул. Челюскинцев, д. 21, для целей, не связанных со строительством поступило в ДЗиИО мэрии г. Новосибирска 16.07.2012г. Сообщение о возможном предоставлении в аренду данного земельного участка без проведения торгов опубликовано в Бюллетене органов местного самоуправления города Новосибирска от 03.08.2012г. № 56.

Заявление ООО «Вилена» о предоставлении земельного участка по ул. Челюскинцев, д.21 поступило в ДЗиИО мэрии г. Новосибирска 10.08.2012г.

Согласно п. 4.8 Порядка в случае если в течение 10 дней со дня опубликования сообщения, предусмотренного пунктом 4.6 настоящего Порядка, поступили иные заявления о предоставлении в аренду земельного участка для целей, не связанных со строительством, кроме заявления, поданного заявителем, департамент в течение 60 дней обеспечивает проведение работ по формированию земельного участка, издание правового акта мэрии о проведении торгов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для целей, не связанных со строительством (далее - торги), о чем информирует заявителей в письменной форме. Сроки информирования заявителей Порядком не предусмотрены.

ДЗиИО мэрии г. Новосибирска нарушены сроки, установленные п. 4.8 Порядка, однако нарушение организатором торгов сроков по формированию земельного участка, изданию правового акта мэрии о проведении торгов не повлияло на порядок организации и проведения торгов, установленный п. 4.8 Порядка.

Организацию и проведение торгов осуществляет комиссия соответствии с Правилами, утверждёнными постановлением Правительства Российской Федерации от 11.11.2002 N 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», с учетом особенностей, предусмотренных Порядком, утверждённым органом местного самоуправления. Торги проводятся в форме конкурса (пункты 4.9, 4.10, 4.12 Порядка).

В соответствии с п. 5 Правил организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права заключения договоров аренды таких земельных участков, утверждённых постановлением Правительства РФ от 11.11.2002г. № 808 определение условий проведения конкурса относится к функциям органа местного самоуправления. Пунктом 4.11 Порядка, утверждённого решением Совета депутатов города Новосибирска от 21.01.2011г. № 495 определено, что комиссия не менее чем за 30 дней до даты проведения торгов публикует извещение о

проведении торгов в Бюллетене органов местного самоуправления города Новосибирска и размещает на официальном сайте города Новосибирска в сети Интернет. Размещение информации о проведении конкурса по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для целей не связанных со строительством не является обязательным на Интернет сайте www.torgi.gov.ru.

ООО «Вилена» 26.09.2012г. (вх. № 31/04337 от 02.10.2012г.) обращается в ДЗиИО мэрии г. Новосибирска с просьбой сообщить информацию о результатах рассмотрения обращения ООО «Вилена» от 10.08.2012г. ДЗиИО мэрии г. Новосибирска письмом от 12.10.2012г. № 31/04337 сообщил ООО «Вилена», что земельный участок по ул. Челюскинцев, д. 21 формируется для предоставления в аренду на торгах для размещения аттракционов. Извещение о проведении торгов будет опубликовано в Бюллетене органов местного самоуправления г. Новосибирска и размещено на официальном сайте г. Новосибирска www.novo-sibirsk.ru.

Извещение о проведении конкурса по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 54:35:021035:86 для целей не связанных со строительством с соблюдением требований п.4.11 Порядка было опубликовано в Бюллетене органов местного самоуправления города Новосибирска № 95 от 14.12.2012г. часть 1, а также размещено на сайте мэрии г. Новосибирска www.novo-sibirsk.ru. Данные извещения опубликованы за 30 дней до даты проведения торгов. На официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru извещение о проведении конкурса размещено 17.12.2012г.

В извещениях о проведении конкурса имеется информация об организаторе торгов.

Таким образом, доводы ООО «Вилена» о нарушении сроков размещения извещений о проведении торгов и отсутствии в извещении о проведении конкурса информации об организаторе конкурса являются необоснованными.

В соответствии с ч. 5.1 ст. 17.1 Закона «О защите конкуренции» извещение о проведении конкурса размещается не менее чем за тридцать дней до дня окончания подачи заявок на участие в конкурсе, извещение о проведении аукциона размещается не менее чем за двадцать дней до дня окончания подачи заявок на участие в аукционе. Однако, согласно ч. 2 ст. 17.1 Закона «О защите конкуренции» порядок заключения договоров не распространяется на имущество, распоряжение которым осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Водным кодексом Российской Федерации, Лесным кодексом Российской Федерации, законодательством Российской Федерации о недрах, законодательством Российской Федерации о концессионных соглашениях. Поскольку предметом конкурса являлся земельный участок, а конкурс проводился в соответствии со ст. 34 Земельного кодекса РФ, следовательно доводы ООО «Вилена» о не соответствии сроков размещения извещения о проведении конкурса требованиям ч. 5.1 ст. 17.1 Закона «О защите конкуренции» являются необоснованными.

Заключение ООО «Сибпроектстрой», представленное ООО «Вилена» Комиссии Новосибирского УФАС России не может принято к рассмотрению по следующим основаниям.

ООО «Сибпроектстрой» имеет лицензию на строительство зданий и сооружений I и II уровней ответственности в соответствии с государственным стандартом.

Согласно информационного извещения конкурса земельный участок предоставляется для целей не связанных со строительством. На данном участке предполагается не строительство объекта капитального строительства, а размещение объекта (аттракциона), следовательно нормы действующего законодательства, регулирующие отношения связанные с предоставлением земельного участка для целей капитального строительства не подлежат применению к отношениям по предоставлению земельного участка для целей, не связанных со строительством.

Учитывая изложенные обстоятельства, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Новосибирского УФАС

РЕШИЛА:

Признать жалобу ООО «Вилена» на действия организатора торгов ДЗиИО г. Новосибирска, проводящего конкурс по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для целей, не связанных со строительством, расположенного: г. Новосибирск, ул. Челюскинцев, целевое назначение и разрешённое использование земельного участка: спортивные и игровые площадки для размещения аттракционов, летние театры и эстрады, танцевальные площадки (извещение №171212/0149892/02 от 17.12.2012 (открытый конкурс), лот №1) необоснованной.

Председатель Комиссии

Н. П. Камнева

Члены Комиссии

Е. В. Максимейко

А. В. Рисов

Решение Комиссии может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его принятия.