

РЕШЕНИЕ № Т03-206/14

принятое по результатам рассмотрения жалобы Санкт-Петербургской Региональной общественной организации инвалидов «Общество защиты прав и свобод инвалидов «НАДЕЖДА»

13.05.2014

Санкт-Петербург

Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, назначенная приказом Санкт-Петербургского УФАС России от 13.05.2014 №182, в составе:

Председатель Комиссии:

Тукаев В.А. -исполняющий обязанности заместителя руководителя управления,

Члены Комиссии:

Асташенкова Е.И. - начальник отдела контроля органов власти;

Поленов А.В. - главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

в присутствии представителей:

организатора торгов - Комитета по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга – Краевского А.А. по доверенности,

заявителя - Санкт-Петербургской Региональной общественной организации инвалидов «Общество защиты прав и свобод инвалидов "Надежда" (далее - РООИ "Надежда") - Арутюнова С.Н., Холудинцева В.И., Болотина А.В., Староверова А.Н., Багировой М.В. – по ходатайству от 13.05.2014 №83-14,

в соответствии с ч.16, ч.17 статьи 18.1. Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон №135-ФЗ), рассмотрев жалобы РООИ "Надежда" (вх.№ 8991 от 29.04.2014, вх.№ 9176 от 05.05.2014) на действия организатора торгов Комитета по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга (Управление (агентство) недвижимого имущества Московского района) (далее – организатор торгов, КУГИ) при организации и проведении аукциона на право заключения договоров аренды двух земельных участков для целей, не связанных со строительством по адресу: г.Санкт-Петербург, Московский район Витебский проспект (напротив дома 65, литера А по Витебскому проспекту),

участок 167 (500 кв.м), 168 (500 кв.м) (далее –земельные участки), документы и заявки по торгам (представленные в Комиссию для ознакомления), заслушав пояснения представителей сторон,

УСТАНОВИЛА:

Извещение о проведении аукциона на право заключения договоров аренды двух земельных участков для целей, не связанных со строительством по адресу: г.Санкт-Петербург, Московский район Витебский проспект (напротив дома 65, литера А по Витебскому проспекту), участки 167 (500 кв.м), 168 (500 кв.м) размещено на официальном портале Администрации Санкт-Петербурга www.gov.spb.ru и опубликовано в Городском каталоге недвижимости "Коммерческая недвижимость" 07.04.2014. Начальная цена (величина годовой арендной платы) по обоим лотам: 148547,71 руб.

Даты приема заявок с 07.04.2014 по 27.04.2014 в приемные дни.

Дата, время проведения аукциона и подведения его итогов 14.05.2014 11:00.

В жалобе обжалуются действия организатора торгов, выразившиеся в нарушении порядка размещения информации о проведении торгов, а именно: неуказание в опубликованных сведениях информации об имеющихся градостроительных ограничениях (обременениях), неразмещение договора аренды, а также несоответствие цели использования земельных участков, выставленных на торги, основным видам разрешенного использования земельных участков.

Представитель РООИ "Надежда" поддержал доводы жалобы в полном объеме.

КУГИ с доводами жалобы не согласился по основаниям, изложенным в письменном возражении на жалобу (вх.№9575 от 08.05.2014).

Изучив представленные документы, заслушав пояснения представителей организатора торгов, заявителя, Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России приходит к следующим выводам.

Статьей 18.1 Закона № 135-ФЗ урегулирован порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров. Частью 2 этой нормы установлено, что действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленных нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

Данная норма определяет круг лиц, уполномоченных направлять жалобы в антимонопольный орган. При этом в число таких лиц входят лица, не подавшие заявки для участия в торгах, чьи права или законные интересы могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов.

РООИ "Надежда" обжалует нарушение порядка размещения информации о проведении торгов, следовательно, вправе подать жалобу в антимонопольный орган, а Санкт-Петербургское УФА России полномочно рассматривать такую жалобу в порядке, установленном 18.1 Закона № 135-ФЗ.

Торги проводились в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации (далее - ЗК РФ), Правилами организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 11.11.2002 № 808 (далее – Правила постановления № 808), распоряжением КУГИ от 17.11.2009 № 150-р «О порядке принятия решений о предоставлении в аренду земельных участков под цели, не связанные с возведением объектов недвижимости» (далее - распоряжение №150-р).

Предмет торгов - право заключения договора аренды земельного участка для целей, не связанных со строительством.

По пояснениям представителя организатора торгов, цель использования земельных участков, в соответствии с извещением о проведении аукциона - размещение павильона автосервиса, соответствует виду разрешённого использования земельных участков, установленному в Государственном кадастре недвижимости - размещение объектов транспорта (под предприятия автосервиса).

Порядок опубликования информации о проведении торгов определен непосредственно в пункте 8 Правил постановления № 808, принятых в соответствии со статьей 38 ЗК РФ. Данная норма является императивной. Соответственно её несоблюдение является нарушением процедуры проведения торгов (статья 449 ГК РФ).

В соответствии пп. в) п. 8 Правил постановления №808 извещение о проведении торгов должно содержать сведения о предмете торгов, включая сведения о местоположении (адресе), площади, границах, обременениях, кадастровом номере, целевом назначении и разрешенном использовании земельного участка, а также иные позволяющие индивидуализировать земельный участок данные.

Пункт 3.4. извещения о проведении торгов содержит указание об обременениях: по участку 167 - охранный зона воздушных линий электропередачи – 2 кв.м., зона градостроительных ограничений – 500 кв.м.; по участку 168 - охранный зона воздушных линий электропередачи – 180 кв.м., зона градостроительных ограничений – 500 кв.м.

Указание на содержание градостроительных ограничений и их описание в извещении отсутствует.

В заседание Комиссии Санкт-Петербургского УФАС России РООИ "Надежда" представило письмо Комитета по градостроительству и архитектуре от 07.05.2014 №1-4-21872/5, согласно которому на рассматриваемых земельных участках размещение каких либо объектов временного характера (размещение временных (некапитальных) объектов автосервиса) без разработанного и утвержденного в установленном порядке проекта невозможно. Также в письме сообщено, что на основании постановления Правительства Санкт-Петербурга от 14.04.2009 № 379 (ред. от 25.10.2013) "О совершенствовании и развитии дорожного хозяйства Санкт-Петербурга до 2015 года" планируется проектирование и строительство ул. Димитрова от Белградской ул. до ул. Орджоникидзе с путепроводом через Витебскую ж.д. линию и транспортной развязкой на пересечении с Белградской ул. (п. 1.2.20, со сроками строительства 2013-2016 гг). Указанные участки (167, 168) расположены в границах предполагаемого строительства.

Приведенные сведения отсутствуют в извещении о проведении торгов.

В п.6.4 типовой формы договора аренды земельного участка, входящей в состав извещения, установлены случаи, при которых арендодатель вправе в бесспорном и одностороннем порядке отказаться от исполнения договора, что влечет расторжение договора, в частности, в случае принятия решения о предоставлении земельного участка для проектирования и строительства объекта недвижимости (п.6.4.1).

Учитывая, что по результатам аукциона договоры аренды в отношении земельных участков 167 и 168 заключаются на 5 лет (т.е. до 2019 года), а строительство запланировано до 2016 года, то сведения о необходимости разработки проекта размещения временных (некапитальных) объектов автосервиса, а также сведения о планируемом проектировании и строительстве транспортной развязки относятся к градостроительным ограничениям и должны быть указаны в извещении о проведении торгов.

Таким образом, организатором торгов нарушен порядок формирования извещения о проведении торгов в части неуказания в извещении о проведении аукциона сведений об обременениях, являющихся обязательными, в силу требования пп. в) п. 8 Правил постановления №808, и значимыми для принятия решения об участии (неучастии) в обжалуемом аукционе. Более того неполучение полной информации по проведению данных торгов может повлечь нарушение прав и законных интересов неопределенного круга лиц потенциальных участников торгов и арендаторов земельных участков.

В соответствии с пп. н) п. 8 Правил постановления №808 извещение о проведении торгов должно содержать проект договора аренды земельного участка.

Комиссией Санкт-Петербургского УФАС России установлено, что в опубликованных сведениях о торгах проект договора аренды земельных участков № 167 и № 168 отсутствует, а размещена типовая форма договора аренды земельного участка, не относящаяся к предмету аукциона (земельным участкам

167 и 168). Каких-либо указаний на земельные участки, являющиеся предметом аукциона форма договора не содержит, не указан адрес, кадастровый номер и площадь (п.1.1), целевое и функциональное использование (п.1.2), вид разрешенного использования (п.1.3). В форме договора содержится неопределенность и вариантность в описании участка (п.2), условий договора (срока действия, порядка исчисления и внесения арендной платы (п.3), особых условиях (п.7) и других условиях (например, п.п.4.3.12, 4.3.13, 4.3.14, 4.3.16, 4.3.17, 4.6, 4.7.2, 4.7.3, 4.8, 5.4.1, 6.4.12). В акте приема-передачи участка (приложение к договору аренды земельного участка) также отсутствуют сведения, позволяющие индивидуализировать земельный участок, подлежащий передаче.

Таким образом, организатором торгов, в нарушение пп. н) п. 8 Правил постановления №808, в извещении о проведении аукциона отсутствует надлежащий проект договора аренды земельного участка, что может повлечь нарушение прав и законных интересов потенциального победителя торгов (арендатора).

На основании изложенного, в действиях Комитета по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга (Управление (агентство) недвижимого имущества Московского района) выявлены нарушения порядка организации аукциона в части неразмещения информации о проведении торгов, являющейся обязательной в соответствии с [ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ](#) Российской Федерации.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1. Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Санкт-Петербургское УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Санкт-Петербургской Региональной общественной организации инвалидов «Общество защиты прав и свобод инвалидов «НАДЕЖДА» обоснованной.

2. Признать в действиях организатора торгов - Комитета по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга (Управление (агентство) недвижимого имущества Московского района) при организации и проведении аукциона на право заключения договоров аренды двух земельных участков для целей, не связанных со строительством, по адресу: г.Санкт-Петербург, Московский район Витебский проспект (напротив дома 65, литера А по Витебскому проспекту), земельные участки 167 (500 кв.м), 168 (500 кв.м) нарушение п/п. в), н) п. 8 Правил, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 11.11.2002 № 808, выразившееся в неопубликовании в извещении о проведении аукциона сведений об обременениях и проекта договора аренды земельного участка.

3. С учетом выявленных нарушений выдать организатору торгов - Комитету по

управлению городским имуществом Санкт-Петербурга (Управлению (агентству) недвижимого имущества Московского района) предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения аукциона на право заключения договоров аренды двух земельных участков для целей, не связанных со строительством, по адресу: г.Санкт-Петербург, Московский район Витебский проспект (напротив дома 65, литера А по Витебскому проспекту), участки 167 (500 кв.м), 168 (500 кв.м), путем аннулирования торгов.

Председатель Комиссии

В.А. Тукаев

Члены Комиссии

Е.И. Асташенкова

А.В. Поленов

Решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

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

- [03_predpisanie_nadezhda.docx](#)