

09 декабря 2015 года

г. Хабаровск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю в составе председательствующего <...> – заместителя руководителя Хабаровского УФАС России, начальника отдела контроля органов власти, членов Комиссии: <...>– главного специалиста-эксперта отдела контроля органов власти Хабаровского УФАС России, <...>– заместителя начальника отдела контроля органов власти Хабаровского УФАС России,

в присутствии представителей от:

- НОУ ДПО «Автомобилист» - генеральный директор <...>, <...>, доверенность от 01.11.2015,

- администрации городского поселения «Город Бикин» - <...>, доверенность от 12.01.2015 №1-62/02, <...> представлена доверенность, которая в силу статьи 186 Гражданского кодекса Российской Федерации ничтожна, так как не содержит даты ее совершения,

рассмотрев жалобу ООО НОУ ДПО «Автомобилист», материалы дела №8-01\327,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю поступила жалоба НОУ ДПО «Автомобилист» на действия администрации городского поселения «Город Бикин» при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка площадью 7497 кв.м.

Учреждением обжалуются разночтения в сроках подачи заявок, в предмете торгов, указанных в проекте договора аренды, аукционной документации и в извещении, порядок проведения аукциона, нарушение его преимущественного права на заключение договора без торгов.

В заседании комиссии представитель учреждения доводы, изложенные в жалобе, поддержала в полном объеме. Добавила, что формулировка, изложенная в договоре аренды, нарушает ее права как победителя аукциона, в связи с тем, что обязывает к строительству административного здания на земельном участке.

Представитель администрации с доводами жалобы не согласилась, пояснив, что заявитель в силу положений Земельного кодекса Российской Федерации лишен права на заключение нового договора аренды спорного земельного участка без проведения торгов в преимущественном порядке. Учреждением в администрацию подано заявление о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка. Извещение, опубликованное в газете «Бикинский вестник» и размещенное на официальном сайте www.torgi.gov.ru, содержит всю необходимую информацию, в том числе о сроке подачи заявок. В соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков,

утвержденным приказом Министерства экономического развития России от 01.09.2014 №540, вид разрешенного использования автодрома отнесен к основному виду разрешенного использования «спорт», который предусматривает размещение объектов капитального строительства. Разночтение предмета торгов, указанного в проекте договора, в аукционной документации, и в извещении, является технической ошибкой. В договоре отражена правильная формулировка. Нарушения, допущенные при проведении аукциона, в части расчета шага аукциона, устранены сразу при их обнаружении, аукцион проведен вновь.

Жалоба рассматривается Комиссией Хабаровского УФАС России по правилам статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции).

В заседании комиссии объявлялся перерыв до 16:00 09.12.2015.

Комиссия Хабаровского УФАС России, заслушав пояснения участвующих в рассмотрении жалобы лиц, рассмотрев материалы дела, пришла к следующим выводам.

Статьей 18.1 Закона о защите конкуренции установлен порядок обжалования действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг, отдельными видами юридических лиц» (далее – Закон о закупках).

Действия (бездействие) могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного 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.

По правилам указанной статьи проверке подлежит соблюдение установленной законодательством и иными нормативными правовыми актами процедуры организации и проведения торгов, иной закупки, процедуры заключения договоров по результатам торгов, закупок.

Как следует из договора аренды от 15.07.2014 №6422, заключенного между администрацией Бикинского муниципального района и НОУ ДПО «Автомобилист», со сроком действия с 14.07.2014 по 13.06.2015, указанный земельный участок передан учреждению под автодром.

Письмом от 11.06.2015 №60 учреждение обратилось в администрацию городского поселения «Город Бикин» с просьбой провести аукцион на право заключения договора аренды земельного участка под автодром в целях ведения образовательной деятельности.

Письмом от 07.11.2015 №83 учреждение сообщило администрации городского

поселения «Город Бикин» о своем желании заключить договор на новый срок.

Распоряжением администрации городского поселения «Город Бикин» от 28.09.2015 №526-р принято решение организовать и провести открытый аукцион на право заключения договора аренды земельного участка площадью 7497 кв.м., с кадастровым номером 27:19:0010202:168, расположенного по ул. Октябрьской, д.68А, в г. Бикине, категория земель – земли населенных пунктов с видом разрешенного использования для спорта (автодром).

08.10.2015 на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru администрацией размещено извещение №081015/015788/01, аукционная документация. Заявки подаются в период с 09:00 09.10.2015 по 17:00 05.11.2015, дата проведения аукциона – 09.11.2015. Аналогичная информация опубликована в газете «Бикинский вестник» от 08.10.2015 №78.

Вопреки утверждению заявителя, извещение, документация не содержат разночтений в сроке подачи заявок.

Предметом торга является ежегодная арендная плата, начальная цена которой 73 584 руб., шаг аукциона – 2 208 руб., размер задатка – 36 792 руб., срок аренды – 10 лет.

В извещении о проведении аукциона указано на наличие технической возможности подключения к сетям электроснабжения (ОО «Бикинские электрические сети»). Требование о предоставлении технических условий документацией не предусмотрено.

В установленный срок на участие в аукционе поступили заявки от <...>, ООО «Авто-Бизнес» и НОУ ДПО «Автомобилист», которые признаны участниками аукциона (протокол от 06.11.2015 №1).

Согласно протоколу от 09.11.2015 №2, аукцион признан состоявшимся, победителем аукциона признано НОУ ДПО «Автомобилист», поднявшее карточку после оглашения аукционистом цены в размере 3 261 936 руб.

В соответствии с пунктом 1.1. проекта договора, размещенного на официальном сайте, предметом договора является аренда указанного земельного участка для строительства административного здания (пункт 1.3. проекта договора).

По результатам аукциона НОУ ДПО «Автомобилист» направлен договор аренды, в котором указано целевое использование земельного участка - для спорта (автодрома), в связи с чем ссылка заявителя на нарушение его прав обязанностью строительства административного здания подлежит отклонению.

Подготовка и организация аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, проведение такого аукциона регламентировано Земельным кодексом Российской Федерации.

В силу пункта 15 статьи 39.8 Земельного кодекса арендатор земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, не имеет преимущественного права на заключение на новый срок договора аренды такого земельного участка без проведения торгов.

Случаи предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду на торгах и без проведения торгов установлены статьей 39.6 Земельного кодекса, в пункте 3 которой установлены случаи, при которых допускается заключение нового договора аренды без проведения торгов.

Согласно пункту 4 статьи 39.6 Земельного кодекса гражданин или юридическое лицо, являющиеся арендаторами земельного участка, имеют право на заключение нового договора аренды такого земельного участка в указанных в пункте 3 настоящей статьи случаях при наличии в совокупности установленных подпунктами с 1 по 4 пункта 4 данной статьи условий, в числе которых наличие на момент заключения нового договора аренды земельного участка предусмотренных подпунктами 1-30 пункта 2 настоящей статьи оснований.

Предусмотренных законом оснований для заключения с учреждением договора без проведения торгов комиссией в ходе рассмотрения жалобы не установлено, использование земельного участка под автодром к названным основаниям не относится, равно как и не относится к таким основаниям фактическое использование земельного участка.

Ссылка на бездействие администрации при решении вопроса о проведении аукциона в связи с неполучением технических условий подключения к сетям инженерного обеспечения не свидетельствует о нарушении процедуры проведения торгов, подлежащей проверке в рамках статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Нарушения, допущенные организатором аукциона при его проведении, касающиеся неверного увеличения шага аукциона, исчисляемого исходя из последней названной цены, а не от начальной цены договора, устранено путем повторного проведения аукциона в этот же день, аукцион проведен в соответствии с требованиями законодательства.

Утверждение заявителя о том, что договор аренды от 15.07.2014 на день проведения аукциона является действующим, не может быть принят, так как по его условиям договор срочный, пролонгация на новый срок не предусмотрена, срок действия договора истек.

Довод подателя жалобы о том, что в ходе проведения аукциона допущены нарушения, связанные с поднятием карточек, отклоняется как не нашедший своего подтверждения, доказательств обратного заявителем не представлено.

В соответствии с частью 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.

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 Закона о защите конкуренции (часть 20 статьи 18.1. поименованного закона).

На основании изложенного, руководствуясь статьями 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

Признать жалобу НОУ ДПО «Автомобилист» на действия администрации городского поселения «Город Бикин» при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка площадью 7497 кв.м. с кадастровым номером 27:19:0010202:168, расположенного по ул. Октябрьской, д.68А, в г. Бикине, категория земель – земли населенных пунктов с видом разрешенного использования для спорта (автодром), необоснованной.

Настоящее решение может быть обжаловано в арбитражный суд Хабаровского края в течение трех месяцев со дня его принятия.