

РЕШЕНИЕ

Дело №21

18 мая 2011 года

г. Ставрополь

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ставропольскому краю по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства №21 в составе: председателя комиссии – заместителя руководителя управления О.Л. Тихенького, членов комиссии: заместителя начальника отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства И.Н. Гритчина, государственного инспектора отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Н.И. Соболевой,

рассмотрев дело №21, возбужденное 22.03.2011 года по признакам нарушения администрацией города Минеральные Воды Ставропольского края ч. 1 ст. 15, ст.17 Федерального закона от 26.07.2006 года №135–ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в нарушении порядка проведения земельного аукциона в части размещения неполной информации о проводимом аукционе, и тем самым созданию препятствий в участии в нём потенциальным участникам из-за непредставления необходимой информации,

УСТАНОВИЛА:

Приказом руководителя Ставропольского УФАС России от 22.03.2011 года №155 возбуждено дело №21 по признакам нарушения администрацией города Минеральные Воды Ставропольского края (далее по тексту Администрация) ч. 1 ст. 15, ст.17 Федерального закона от 26.07.2006 года №135–ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в нарушении порядка проведения земельного аукциона в части размещения неполной информации о проводимом аукционе, и тем самым созданию препятствий в участии в нём потенциальным участникам из-за непредставления необходимой информации.

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 Минеральные Воды Ставропольского края за период с 01 октября 2010г. по 31 декабря 2010г. были выявлены признаки нарушения порядка проведения аукциона по продаже права заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Ставропольский край, город Минеральные Воды, улица Анджиевского, 120, примерно в 60 метрах от ориентира по направлению на запад, площадью 2222 кв.м., кадастровый номер <...> :24:040548:243, разрешённое использование - для строительства многоквартирного жилого дома со встроенной автостоянкой (лот № 1), земельного участка, расположенного по адресу: Ставропольский край, город Минеральные Воды, улица Анджиевского, 122, примерно в 150 метрах от ориентира по направлению на северо-запад, площадью 2025 кв.м., кадастровый

номер <...> :24:040548:244, разрешённое использование - для строительства многоквартирного жилого дома со встроенной автостоянкой (лот №2) и земельного участка, расположенного по адресу: Ставропольский край, город Минеральные Воды, пр. Партсъезда, 137, примерно в 50 метрах от ориентира по направлению на юго-восток, площадью 1174 кв.м., кадастровый номер <...> :24:040548:245, разрешённое использование - для строительства многоквартирного жилого дома со встроенной автостоянкой (лот №3).

Извещение о проведении аукциона опубликовано в газете «Время Минеральных Вод» 12 октября 2010 г. (№40 (92)) и на официальном сайте города Минеральные Воды в сети интернет.

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, что является существенным условием, могущим повлиять на принятие решения о подаче заявок на участие в аукционе, исходя из финансовых возможностей.

Вышеуказанные обстоятельства послужили основанием для возбуждения в отношении администрации города Минеральные Воды настоящего дела.

Представители администрации города Минеральные Воды на рассмотрение дела не прибыли. Вместе с тем главой города <***> были направлены письменные объяснения по существу дела №21, из которых следует, что администрацией города Минеральные Воды было принято решение о проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды в отношении трёх земельных участков, расположенных на территории города Минеральные Воды. Решение оформлено Постановлением администрации города Минеральные Воды от 07.10.2010г. №2433 (далее по тексту - Постановление №2433). В соответствии со ст. 38.1. Земельного кодекса Российской Федерации, в связи с принятым решением о проведении аукциона, управлением имущественных отношений администрации города Минеральные Воды, в лице начальника управления <***>, была обеспечена публикация извещения о проведении вышеуказанного аукциона, посредством размещения соответствующего информационного сообщения в газете «Время Минеральных Вод» от 12.10.2010г. №40 (92) и в сети Интернет на официальном сайте города Минеральные Воды.

Учитывая специфику проводимого аукциона, связанную с продажей права на заключение договора аренды земельного участка под строительство многоквартирных жилых домов со встроенными автостоянками, необходимо учитывать, что для потенциального участника аукциона в любом случае будет недостаточно только той информации, которая содержится в публикуемом информационном сообщении, поскольку указанная сфера использования земельных участков требует значительных финансовых затрат в течение длительного времени.

Именно в целях выявления действительно потенциальных участников аукциона, способных в последующем реализовать строительство многоквартирных жилых домов со встроенными автостоянками (а это не только жилые дома, но и социальная сеть), в опубликованном информационном сообщении были указаны контактные телефоны, по которым можно получить всю необходимую информацию

о проводимом аукционе, указан адрес, куда также можно подойти в целях получения информации.

При обращении лиц, заинтересованных в принятии участия в аукционе, специально для ознакомления с дополнительной информацией, по телефону и при непосредственном обращении был предоставлен акт ознакомления с дополнительной информацией претендентов на участие в аукционе на право заключения договора аренды, по каждому земельному участку в отдельности, где указывалась недостающая информация, соответствующая требованиям пп. 4 п. 10 ст.38.1 ЗК РФ, то есть условия, относительно подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и плата за подключение.

Каждый желающий принять участие в аукционе или получить дополнительную информацию по торгам имел возможность ознакомиться с вышеуказанной информацией по каждому земельному участку.

Таким образом, действия администрации города Минеральные Воды не ограничивают и не устраняют конкуренцию, не создают участникам аукциона преимущественных условий участия в торгах, в том числе путем доступа к информации, тем самым не самым не нарушая положений ч.1 ст. 15, ст. 17 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ "О защите конкуренции".

Кроме этого глава города ходатайствовал о привлечении к делу в качестве ответчика ни администрацию города Минеральные Воды, как юридическое лицо, а ответственное за это лицо, начальника управления имущественных отношений администрации города Минеральные Воды, в связи с тем, что ответственность за выявленные нарушения в порядке проведения земельного аукциона в части размещения неполной информации, несёт лицо, ответственное за это, а именно начальник управления имущественных отношений администрации города Минеральные Воды <***>.

Рассматривая ходатайство о замене ответчика – администрацию города Минеральные Воды, на ответственное за публикацию лицо, начальника управления имущественных отношений администрации города Минеральные Воды <***>, Управление Федеральной антимонопольной службы по Ставропольскому краю считает его не подлежащем удовлетворению по следующим основаниям.

Субъектом правоотношения в рамках рассматриваемого дела выступает не физическое лицо, а юридическое лицо, ответственное за организацию проведения вышеуказанного аукциона, то есть администрация города Минеральные Воды.

Рассмотрев материалы дела, исследовав доказательства, Комиссия пришла к выводу о наличии в действиях администрации города Минеральные Воды Ставропольского края нарушения требований ч. 1 ст. 15, ст. 17 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции».

При этом Комиссия исходила из следующего.

Администрацией города Минеральные Воды Ставропольского края для проведения аукциона по продаже права заключения договора аренды были выделены три земельных участка:

- лот. № 1. Земельный участок, расположенный по адресу: город Минеральные

Воды, улица Анджиевского, 120, примерно в 60 метрах от ориентира по направлению на запад, площадью 2222 кв.м., кадастровый номер <...> :24:040548:243, разрешённое использование - для строительства многоквартирного жилого дома со встроенной автостоянкой, срок аренды – 49 лет. Обременения земельного участка и ограничения его использования отсутствуют. Начальная цена права на заключение договора аренды земельного участка 527095,17 рублей, задаток установлен в размере 20% от начальной цены аукциона, шаг аукциона составляет 20% от начальной цены аукциона.

- лот. №2. Земельный участок, расположенный по адресу: город Минеральные Воды, улица Анджиевского, 122, примерно в 150 метрах от ориентира по направлению на северо-запад, площадью 2025 кв.м., кадастровый номер <...> :24:040548:244, разрешённое использование - для строительства многоквартирного жилого дома со встроенной автостоянкой, срок аренды – 49 лет. Обременения земельного участка и ограничения его использования отсутствуют. Начальная цена права на заключение договора аренды земельного участка 480363,65 рублей, задаток установлен в размере 20% от начальной цены аукциона, шаг аукциона составляет 20% от начальной цены аукциона.

- лот. №3. Земельный участок, расположенный по адресу: город Минеральные Воды, пр. Партсъезда, 137, примерно в 50 метрах от ориентира по направлению на юго-восток, площадью 1174 кв.м., кадастровый номер <...> :24:040548:245, разрешённое использование - для строительства многоквартирного жилого дома со встроенной автостоянкой, срок аренды – 49 лет. Обременения земельного участка и ограничения его использования отсутствуют. Начальная цена права на заключение договора аренды земельного участка 278492,23 рублей, задаток установлен в размере 20% от начальной цены аукциона, шаг аукциона составляет 20% от начальной цены аукциона.

В качестве организатора проведения аукциона выступала администрация города Минеральные Воды.

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

Извещение о проведении аукциона опубликовано в газете «Время Минеральных Вод» 12 октября 2010 г. (№40 (92)) и на официальном сайте города Минеральные Воды в сети интернет.

Дата проведения аукционов по всем лотам – 26 ноября 2010 г. в 10 ч. 00 мин. Заявки принимались по указанному в извещении адресу с 14.10.2010 г. до 19.11.2010.

Согласно протоколу № 2 от 26.11.2010 комиссия решила признать победителем аукциона по продаже права заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: город Минеральные Воды, улица Анджиевского, 120, примерно в 60 метрах от ориентира по направлению на запад, площадью 2222 кв.м., кадастровый номер <...> :24:040548:243 ООО «Русский капитал», предложившее наивысшую продажную цену.

Согласно протоколу №3 от 26.11.2010 комиссия решила признать победителем

аукциона по продаже права заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: город Минеральные Воды, улица Анджиевского, 122, примерно в 150 метрах от ориентира по направлению на северо-запад, площадью 2025 кв.м., кадастровый номер <...> :24:040548:244, ООО «Русский капитал», предложившее наивысшую продажную цену.

Согласно протоколу №4 от 26.11.2010 комиссия решила признать победителем аукциона по продаже права заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: город Минеральные Воды, пр. Партсъезда, 137, примерно в 50 метрах от ориентира по направлению на юго-восток, площадью 1174 кв.м., кадастровый номер <...> :24:040548:245 ООО «Русский капитал», предложившее наивысшую продажную цену.

Согласно пункту 2 статьи 30.1 Земельного кодекса Российской Федерации продажа земельных участков для жилищного строительства или продажа права на заключение договоров аренды земельных участков для жилищного строительства осуществляется на аукционах.

В соответствии с пунктом 1 статьи 38 Земельного кодекса Российской Федерации предметом торгов (конкурсов, аукционов) может быть сформированный в соответствии с подпунктом 1 пункта 4 статьи 30 названного Кодекса земельный участок с установленными границами или право на заключение договора аренды такого земельного участка.

В соответствии с пунктом 5 этой же статьи порядок организации и проведения аукционов по продаже земельных участков их земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договоров аренды земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для жилищного строительства определяется статьей 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 1 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации аукцион по продаже земельного участка их земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договора аренды такого земельного участка для жилищного строительства (за исключением индивидуального и малоэтажного 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 пунктом 10 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации в извещении или сообщении о проведении аукциона в числе других сведений должны содержаться и 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 администрацией города Минеральные Воды отсутствуют 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 главы администрации города Минеральные Воды о том, что при необходимости дополнительную информацию можно получить в Управлении имущественных отношений администрации города Минеральные Воды, 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. Вместе с тем, Администрация города Минеральные Воды или Управление имущественных отношений администрации города Минеральные Воды могли по своему усмотрению предоставлять такие сведения, либо не предоставлять. Кроме того без сведений о технических условиях подключения объектов жилищного строительства на вышеперечисленных земельных участках к сетям инженерно-технического обеспечения и платы за это подключение не может проводиться 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, поскольку в последующем на победителя аукциона могут быть возложены дополнительные обязательства, связанные с финансовыми затратами, на которые победитель не рассчитывает.

Статьёй 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» установлен запрет органам местного самоуправления на осуществление действий, которые могут привести к ограничению конкуренции.

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, действия администрации города Минеральные Воды по

нарушению норм Земельного Кодекса Российской Федерации в части размещения неполной информации об аукционе по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для строительства многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: город Минеральные Воды, улица Анджиевского, 120, примерно в 60 метрах от ориентира по направлению на запад, площадью 2222 кв.м., кадастровый номер <...> :24:040548:243; город Минеральные Воды, улица Анджиевского, 122, примерно в 150 метрах от ориентира по направлению на северо-запад, площадью 2025 кв.м., кадастровый номер <...> :24:040548:244; город Минеральные Воды, пр. Партсъезда, 137, примерно в 50 метрах от ориентира по направлению на юго-восток, площадью 1174 кв.м., кадастровый номер <...> :24:040548:245, могли привести к ограничению конкуренции на рынке строительных услуг, что является нарушением ч. 1 ст. 15 и ст.17 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

На основании изложенного, руководствуясь ст. 23, ч. 1 ст. 39, ч. 1-3 ст. 41, ч. 1 ст. 49 ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

Признать администрацию города Минеральные Воды Ставропольского края нарушившей нормы антимонопольного законодательства, а именно ч. 1 ст. 15 и ст.17 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции».

Учитывая, что торги уже были поведены и администрацией города Минеральные Воды Ставропольского края с обществом с ограниченной ответственностью «Русский капитал» заключены договоры аренды земельных участков, предписание Администрации не выдавать.

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