



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

РЕШЕНИЕ ПО ЖАЛОБЕ № 83/18.1-2015

29.06.2015

г. Екатеринбург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Свердловской области по рассмотрению жалоб на действие (бездействие) организатора торгов, конкурсной или аукционной комиссии (Приказ Свердловского УФАС России от 12.01.2015 № 2) в составе:

председатель Комиссии Волков С.Н. – заместитель руководителя Управления;
члены Комиссии: Смирнягина Л.В. – начальник отдела контроля органов власти;
Фартусова О.А. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти;

при участии в качестве:

организатора торгов – Администрация городского округа Верх-Нейвинский (далее – организатор торгов), Глава Администрации городского округа Верх-Нейвинский Самофеев А.В.,

заявителя – ООО «Торговый дом «Меридиан» (далее - заявитель), директор Незнаев А.М (протокол №19 от 04.07.2014),

рассмотрев в порядке ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу ООО «Торговый дом «Меридиан» (вх.№01-12330 от 22.06.2015) на действия (бездействие) организатора торгов в лице Администрации городского округа Верх-Нейвинский, совершенные при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка под строительство рыночного комплекса (Лот №17) (Извещение №080515/0193068/01),

УСТАНОВИЛА:

О времени и месте рассмотрения жалобы организатор торгов уведомлен посредством электронной почты (исх. № 6065 от 18.05.2015), а также публично, путём размещения информации о рассмотрении жалобы на сайте Свердловского УФАС России в сети «Интернет» (<http://sverdlovsk.fas.gov.ru/>).

Рассмотрение жалобы состоялось 29.06.2015, когда и была оглашена резолютивная часть решения.

Заявитель обратился с жалобой в Свердловское УФАС России, так как считает, что Администрация городского округа Верх-Нейвинский при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка под строительство рыночного комплекса (Лот №17) (Извещение №080515/0193068/01) распространила ложные, неточные и искаженные данные, а именно: в Извещении №080515/0193068/01 о проведении аукциона не отражено, что земельный участок, являющийся предметом

аукциона, обременен объектом незавершенного строительства, а также магистральными водоводами и электрическими сетями.

По мнению заявителя, организатор торгов нарушил подп.8 п.8 ст.39.11 Земельного кодекса РФ, а именно, земельный участок, находящийся в муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если на земельном участке расположены здание, объект незавершенного строительства, принадлежащие юридическим лицам.

Заявитель считает, что организатор торгов нарушил антимонопольное законодательство, просит отменить результаты вышеуказанных торгов.

Организатор торгов не согласен с доводами жалобы, считает жалобу заявителя необоснованной, т.к. земельному участку, являющемуся предметом торгов, присвоен кадастровый номер – 66:67:0101010:12, каких-либо объектов недвижимости на земельном участке не зарегистрировано. Объект незавершенного строительства, зарегистрированный на праве собственности за ООО «Водолей», расположен на земельном участке площадью 404,0 кв. м с кадастровым номером 66:67:0101010:57.

Относительно второго довода заявителя, организатор торгов сообщил, что по земельному участку, являющемуся предметом торгов, проходят магистральные водоводы и электрические сети, право собственности на которые не зарегистрировано (бесхозное имущество).

Комиссией Свердловского УФАС России установлено следующее.

В соответствии с п. 4.2 ч. 1 ст. 23 и ч. 1 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством РФ торгов. При этом случаи, когда договоры о продаже вещи или имущественного права могут быть заключены только путем проведения торгов, согласно п. 3 ст. 447 ГК РФ, устанавливаются законом.

Согласно п.1 ст.39.6 Земельного кодекса РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных п.2 настоящей статьи.

С 01.03.2015 подготовка и организация аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности регулируется ст. 39.11 Земельного Кодекса РФ.

Согласно п.3 ст.39.11 Земельного кодекса РФ образование земельного участка для его продажи или предоставления в аренду путем проведения аукциона по инициативе органа государственной власти или органа местного самоуправления и подготовка к проведению аукциона осуществляются в следующем порядке:

1) подготовка и утверждение уполномоченным органом схемы расположения земельного участка в случае, если такой земельный участок предстоит образовать и отсутствует утвержденный проект межевания территории;

2) обеспечение уполномоченным органом выполнения в отношении земельного участка, образование которого предусмотрено проектом межевания территории или схемой расположения земельного участка, в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом от 24.07.2007 №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о таком земельном участке (далее - кадастровые работы);

3) осуществление на основании заявления уполномоченного органа государственного кадастрового учета земельного участка, а также государственной регистрации прав на

него, за исключением случаев образования земельного участка из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена;

4) получение технических условий подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства;

5) принятие уполномоченным органом решения о проведении аукциона.

Согласно подп.4 п. 21 ст. 39.11 Земельного Кодекса РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель, а также о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения), о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства).

Извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации, не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы (п. 19 ст. 39.11 Земельного Кодекса РФ), организатор аукциона также обеспечивает опубликование извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона (п. 20 ст. 39.11 Земельного Кодекса РФ).

Постановлением Администрации городского округа Верх-Нейвинский от 07.05.2015 №210 принято решение о проведении торгов на право заключения договора аренды земельного участка под строительство рыночного комплекса, площадью 24533 кв.м, в границах указанных в кадастровом плане земельного участка, расположенного по ул. Щекалева, 47, р.п. Верх-Нейвинский, Свердловская область; кадастровый номер 66:67:0101010:12, кадастровый участок правами каких-либо лиц не обременен; разрешенное использование под строительство рыночного комплекса (лот №17).

Начальный размер арендной платы 787000 руб. в год.

Форма проведения торгов – аукцион, открытый по составу участников и по форме подачи предложений размера арендной платы.

Извещение о проведении торгов содержит вышеуказанные положения.

Кроме того, извещение о проведении торгов содержит следующие сведения:
организатор торгов – Администрация городского округа Верх-Нейвинский;
прием заявок: с 08.05.2015 по 04.06.2016;
срок проведения и подведения итогов аукциона 09.06.2015.

Согласно Протоколу приема заявок на участие в открытом аукционе от 08.06.2015 на участие в аукционе по лоту №17 было подано две заявки: Баженовым М.П. и ООО «Торговый дом «Меридиан», которые были признаны участниками аукциона и допущены к его участию.

Согласно ч. 2 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции 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 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.

Согласно Протоколу №1 проведения открытого аукциона от 09.06.2015 на процедуре проведения аукциона присутствовал один участник - ООО «Торговый дом «Меридиан»; аукцион признан несостоявшимся, так как в нем участвовало менее двух участников. ООО «Торговый дом «Меридиан» рекомендовано заключить с Администрацией городского округа Верх-Нейвинский договор аренды выставленного на аукцион земельного участка по начальной цене аукциона не позднее чем через двадцать дней после проведения аукциона.

Согласно ч.17 ст.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.

Согласно подп.8 п.8 ст.39.11 Земельного кодекса РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам, за исключением случаев размещения сооружения (в том числе сооружения, строительство которого не завершено) на земельном участке на условиях сервитута или объекта, который предусмотрен п.3 ст.39.36 настоящего Кодекса и размещение которого не препятствует использованию такого земельного участка в соответствии с его разрешенным использованием.

Комиссией антимонопольного органа не установлено, что на земельном участке, являющемся предметом аукциона (кадастровый номер 66:67:0101010:12) располагается объект незавершенного строительства, в то же время установлено, что на нем располагаются магистральные водоводы и электрические сети, право собственности на которые не зарегистрировано. Более того, предоставленная заявителем копия кадастрового паспорта на объект незавершенного строительства 26.07.2012 АГ №694845 не соотносится с данными публичной кадастровой карты.

В силу п.17 ст.18.1 Закона о защите конкуренции 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 выявленных нарушений.

В соответствии с ч.9 ст.48 ГрК РФ исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на распоряжение земельными

участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности, не позднее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона, либо до дня принятия решения о предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо до дня принятия решения о предварительном согласовании предоставления такого земельного участка предоставляют заинтересованным лицам технические условия подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающие максимальную нагрузку, срок подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий и информацию о плате за подключение (технологическое присоединение). Исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на распоряжение земельными участками, в течение четырнадцати дней со дня поступления заявления о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды такого земельного участка направляют в организации, осуществляющие эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, запрос о предоставлении указанных технических условий, информации о сроке их действия и плате за подключение (технологическое присоединение).

Согласно подп.4 п.8 ст.39.11 Земельного кодекса РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка отсутствуют сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства.

Вместе с тем, в нарушение подп. 4 п. 8 ст. 39.11 Земельного Кодекса РФ в отношении вышеуказанного земельного участка отсутствуют сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта к сетям инженерно-технического обеспечения.

В соответствии с ч. 20 ст. 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 п. 3.1 ч. 1 ст. 23 указанного Федерального закона.

Согласно подп.3.1 п.1 ст.23 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган выдает организатору торгов, конкурсной или аукционной комиссии, продавцу государственного или муниципального имущества, организатору продажи обязательные для исполнения предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации, проведения торгов, продажи государственного или муниципального имущества (далее в настоящем пункте - торги), порядка заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, в том числе предписания об отмене протоколов, составленных в ходе проведения торгов, о внесении изменений в документацию о торгах, извещение о проведении торгов, об аннулировании торгов.

Согласно п.15 ч.1 ст.17.1 Закона о защите конкуренции заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров, за исключением предоставления указанных прав на такое имущество с лицом, подавшим единственную заявку на участие в конкурсе или аукционе, в случае, если указанная заявка соответствует требованиям и условиям, предусмотренным конкурсной документацией или документацией об аукционе, а также лицом, признанным единственным участником конкурса или аукциона, на условиях и по цене, которые предусмотрены заявкой на участие в конкурсе или аукционе и конкурсной документацией или документацией об аукционе, но по цене не менее начальной (минимальной) цены договора (лота), указанной в извещении о проведении конкурса или аукциона. При этом для организатора торгов заключение договоров в этих случаях является обязательным.

Вместе с тем, Земельный кодекс РФ таких положений не содержит.

В соответствии с п.5 ст.447 ГК РФ аукцион и конкурс, в которых участвовал только один участник, признаются несостоявшимися. Иные основания признания торгов несостоявшимися устанавливаются законом.

Согласно п.5 ст.448 участники торгов вносят задаток в размере, в сроки и в порядке, которые указаны в извещении о проведении торгов. Если торги не состоялись, задаток подлежит возврату. Задаток возвращается также лицам, которые участвовали в торгах, но не выиграли их.

При заключении договора с лицом, выигравшим торги, сумма внесенного им задатка засчитывается в счет исполнения обязательств по заключенному договору.

Если иное не установлено законом, обязательства организатора и участников торгов по заключению договора по результатам торгов могут обеспечиваться независимой гарантией.

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст. 23, ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Жалобу заявителя признать необоснованной, а организатора торгов в лице Администрации городского округа нарушившей подп. 4 п.8 ст.39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

2. Предписание организатору торгов не выдавать в связи с отсутствием законных оснований для аннулирования несостоявшихся торгов.

Председатель комиссии

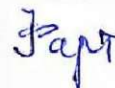


С.Н. Волков

Члены комиссии:



Л.В. Смирнягина



О.А. Фартусова

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