



**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

РЕШЕНИЕ ПО ЖАЛОБЕ № 104/18.1-2016

11.08.2016

г. Екатеринбург

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

председатель <.....>;
члены Комиссии: <.....>;
<.....>

при участии представителей:

организатора торгов – Комитет по управлению муниципальным имуществом Кушвинского городского округа – <.....> (по доверенности);

заявителя жалобы – ООО «ИНИЦИАТИВА С» - <.....> (по доверенности),

рассмотрев в порядке ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу ООО «ИНИЦИАТИВА С» на действия (бездействие) организатора торгов в лице Комитета по управлению муниципальным имуществом Кушвинского городского округа (далее – КУМИ Кушвинского ГО), совершенные при организации и проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 66:53:0301001:887 (извещение № 070716/10759693/03),

УСТАНОВИЛА:

Информация о принятой к рассмотрению жалобе (вх. № 01-12435 от 08.08.2016) и ее содержании размещена на официальном сайте Свердловского УФАС России в сети «Интернет» (<http://sverdlovsk.fas.gov.ru>).

О времени и месте рассмотрения жалобы заявитель и организатор торгов уведомлены по «электронной почте» (исх. № 10052 от 09.08.2016).

Рассмотрение жалобы назначено на 12 час. 00 мин 11.08.2016, когда и была оглашена резолютивная часть решения.

Согласно п. 2 ст. 11 Гражданского кодекса РФ, защита гражданских прав в административном порядке осуществляется лишь в случаях, предусмотренных законом.

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

При рассмотрении жалобы по существу, согласно ч. 17 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии.

Порядок проведения аукционов по продаже права на заключение договора аренды

земельного участка определен Земельным Кодексом РФ (далее – ЗК РФ).

Таким образом, аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка является обязательной процедурой торгов, следовательно, жалобы на действия его организатора, подлежат рассмотрению по правилам, установленным ст. 18.1 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с 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.

Лица, не подавшие заявки на торги, в жалобе должны указать на обстоятельства, свидетельствующие о конкретных нарушениях установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, либо порядка подачи заявок на участие в торгах.

Указанное правило свидетельствует о том, что законодатель предоставил возможность защиты своих прав и законных интересов в порядке ст. 18.1 Закона о защите конкуренции только заинтересованным лицам, а не любым лицам, выявившим нарушение в порядке организации, проведения торгов. Такое четкое определение круга лиц, являющихся заинтересованными лицами в административном обжаловании, отличает его от судебного обжалования торгов.

Таким образом, рассмотрение жалоб по ст. 18.1 Закона о защите конкуренции введено для защиты прав и законных интересов лиц, заинтересованных в участии в торгах и подтвердивших свою заинтересованность подачей заявки или подтвердивших невозможность подачи заявки ввиду порока процедуры извещения о торгах и невозможности подачи заявки из-за нарушения правил ее подачи.

ООО «ИНИЦИАТИВА С» заявку на участие в аукционе не подавало.

При этом, довод жалобы (в части нарушения процедуры торгов) связан с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, а именно - КУМИ Кушвинского ГО не приложил к извещению о проведении рассматриваемых торгов проект договора аренды, что не позволило потенциальным участникам, в том числе заявителю, получить исчерпывающую информацию об условиях предоставления в аренду земельного участка.

Представитель КУМИ Кушвинского ГО, при рассмотрении жалобы согласился с тем, что при размещении извещения о проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 66:53:0301001:887 (извещение № 070716/10759693/03) не был приложен проект договора аренды.

При этом, представитель организатора торгов сообщил, что ни один из потенциальных претендентов на участие в аукционе не обращался за предоставлением проекта договора аренды.

Данный аукцион 09.08.2016 признан несостоявшимся в связи с отсутствием заявок.

Рассмотрев имеющиеся материалы, заслушав доводы заявителя жалобы и организатора торгов, Комиссия пришла к следующим выводам:

По общему правилу, установленному п. 1 ст. 39.6 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона.

Согласно ст. 39.11 ЗК РФ решение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, принимается уполномоченным органом (п. 1).

Организатором аукциона вправе выступить уполномоченный орган или специализированная организация, действующая на основании договора с уполномоченным органом (п. 11 ст. 39.11 ЗК РФ).

Аукцион является открытым по составу участников, за исключением случаев, предусмотренных п. 10 настоящей статьи (п. 9 ст. 39.11 ЗК РФ).

Постановлением от 30.06.2016 № 907 (далее – Постановление № 907) Администрацией Кушвинского городского округа принято решение о проведении открытого по форме подачи предложений о цене, по продаже права на заключение договора аренды на земельный участок расположенный: Свердловская область, город Кушва восточная окраина города, в 1110 метрах к востоку от территории агрофабрики, с кадастровым номером 66:53:0301001:887, общей площадью 134334,00 кв.м.

В соответствии с п. 3 данного Постановления организацию и проведение аукциона осуществляет Администрация Кушвинского городского округа в лице её функционального органа - КУМИ Кушвинского ГО.

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 ЗК РФ).

В соответствии с п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать следующие сведения:

- 1) об организаторе аукциона;
- 2) об уполномоченном органе и о реквизитах решения о проведении аукциона;
- 3) о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона;
- 4) 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);

5) о начальной цене предмета аукциона;

6) о «шаге аукциона»;

7) о форме заявки на участие в аукционе, порядке ее приема, об адресе места ее приема, о дате и времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе;

8) о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка;

9) о сроке аренды земельного участка в случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка. При этом срок аренды такого земельного участка устанавливается с учетом ограничений, предусмотренных п.п. 8 и 9 с. 39.8 настоящего Кодекса;

10) о размере ежегодной арендной платы при предоставлении земельного участка юридическому лицу в аренду для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства, за исключением первого арендного платежа, размер которого определяется по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства. При этом размер ежегодной арендной платы, если предметом аукциона является размер первого арендного платежа, определяется в порядке, установленном для определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов.

Извещение о проведении рассматриваемого аукциона размещено 07.07.2016 на официальном сайте торгов в сети «Интернет» (<http://torgi.gov.ru/>) (извещение № 070716/10759693/03), согласно которому установлено:

Организатор торгов – КУМИ Кушвинского ГО.

Форма торгов – аукцион, открытый по составу участников и открытый по форме подачи предложений о цене.

Объект - земельный участок для складирования сыпучих материалов из земель населенных пунктов с кадастровым номером 66:53:0301001:887, расположенный: Свердловская область, город Кушва восточная окраина города, в 1110 метрах к востоку от территории аглофабрики, общей площадью 134334,00 кв.м.

Основание проведения аукциона – постановление администрации Кушвинского городского округа от 30.06.2016 № 907.

Начальная годовую стоимость арендной платы за право пользования Участком: 952 000,00 рублей (девятьсот пятьдесят две тысячи рублей 00 копеек);

Срок аренды земельного участка – 5 лет.

Сумма задатка для участия в аукционе составляет 190 400,00 рублей (сто девяносто тысяч четыреста рублей 00 копеек). Задаток вносится в соответствии с договором о задатке, на счет КУМИ Кушвинского ГО:

Получатель: Финансовое управление в Кушвинском городском округе (КУМИ Кушвинского ГО), л/сч. 05902000020 ИНН 6620010786 КПП 662001001. Счет для перечисления задатка: р/сч 40302810162545000002 ОАО «УБРиР», г. Екатеринбург, к/сч 30101810900000000795 БИК: 046577795. Задаток должен поступить на счет КУМИ Кушвинского ГО не позднее 04.05.2016.

Величина повышения начальной стоимости арендной платы за право пользования

Участком («шаг аукциона») 3% от начальной цены участка - 28 560,00 рублей (двадцать восемь тысяч пятьсот шестьдесят рублей 00 копеек).

Заявки на участие в торгах принимаются с 07.07.2016 по 08.08.2016 в рабочие дни с 9.00 до 13.00 по адресу: Свердловская область, город Кушва, улица Красноармейская № 16, кабинет № 15.

Дата, место и время подведения итогов торгов (проведение торгов) – 10.08.2016 в 12.00 по адресу: Свердловская область, город Кушва, улица Красноармейская № 16, кабинет № 15.

Заявка подается по установленной форме, в письменном виде и принимается с полным комплектом документов, требуемых для участия в аукционе. Форма заявки выдается в рабочие дни с 9.00 до 13.00 по адресу: Свердловская область, город Кушва, улица Красноармейская № 16, кабинет № 15.

Для участия в торгах заявители представляют в установленный в информационном сообщении о проведении торгов срок следующие документы:

- заявка на участие в торгах по установленной форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка;
- документы, подтверждающие внесение задатка;
- копия документа, удостоверяющего личность заявителя (для граждан);
- надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если заявителем является иностранное юридическое лицо;

Один заявитель вправе подать только одну заявку на участие в торгах.

Место, дата, время и порядок определения участников торгов: 09.08.2016 в 12.00 по адресу: Свердловская область, город Кушва, улица Красноармейская № 16, кабинет № 15.

Осмотр земельного участка на местности по предварительной договоренности с КУМИ Кушвинского ГО.

Срок заключения договора аренды - в течение 10 дней со дня подписания протокола о результатах торгов на земельный участок.

Получить дополнительную информацию о земельных участках можно с момента публикации по адресу: Свердловская область, город Кушва, улица Красноармейская № 16, кабинет № 15, телефон для справок – (34344) 2-42-74. Информационное сообщение о проведении открытого аукциона с документами размещено на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru (раздел торги) и на официальном сайте Кушвинского городского округа www.kushva.midural.ru.

Рассмотрение заявок на участие в аукционе состоялось 09.08.2016. Результаты оформлены соответствующим Протоколом от 09.08.2016, согласно которому аукцион признан несостоявшимся в связи с отсутствием заявок.

В соответствии с п. 22 ст. 39.11 ЗК РФ обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора аренды земельного участка.

Вместе с тем, к извещению о проведении рассматриваемого аукциона не приложен проект договор аренды земельного участка, что является нарушением п. 22 ст. 39.11 ЗК РФ.

Факт данного нарушения признан организатором торгов в письменных объяснениях (исх. № 1105/2016 от 10.08.2016), а так же его представителем при

рассмотрении жалобы.

Согласно 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.

В соответствии с ч. 3.1. ст. 23 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган в процессе реализации своих полномочий выдает организатору торгов обязательные для исполнения предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации, проведения торгов, 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.

Учитывая то, что рассматриваемые торги не состоялись в виду отсутствия заявок, у Комиссии антимонопольного органа отсутствуют основания для выдачи предписания.

Руководствуясь ст. 18.1, ст. 23 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Жалобу ООО «ИНИЦИАТИВА С» признать обоснованной.

2. Признать организатора торгов в лице Комитета по управлению муниципальным имуществом Кушвинского городского округа нарушившим п. 22 ст. 39.11 Земельного Кодекса РФ, при организации и проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 66:53:0301001:887 (извещение № 070716/10759693/03), что выразилось в отсутствии проекта договора аренды земельного участка в качестве приложения к извещению о проведении аукциона.

3. Предписание не выдавать.

Председатель комиссии

<.....>

Члены комиссии:

<.....>

<.....>

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