

№ 023-18.1-12

Заявитель:
ООО «Полигон»
663600, Красноярский край, г. Канск,
ул. Кайтымская, 53

Организатор торгов:
Муниципальное казенное учреждение
«Комитет по управлению муниципальным
имуществом города Канска»
663600, Красноярский край, г. Канск,
мкр. 4-й Центральный, 22

30 АВГ 2012

Решение № 023-18.1-12

«30» августа 2012 года

г. Красноярск

Резолютивная часть решения объявлена 28 августа 2012 года.

В полном объеме решение изготовлено 30 августа 2012 года.

Комиссия Красноярского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушения при организации и проведении торгов, а также порядка заключения договоров в составе: председатель Комиссии – О.П. Харченко, заместитель руководителя управления – начальник аналитического отдела, члены Комиссии: Я.Ю. Бычкова, начальник отдела контроля размещения государственного заказа, О.Ю.Ильяшенко, главный специалист-эксперт аналитического отдела (далее – Комиссия), рассмотрев в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон) жалобу ООО «Полигон» (663600, Красноярский край, г. Канск, ул. Кайтымская, 53) на организатора торгов - Муниципальное казенное учреждение «Комитет по управлению муниципальным имуществом города Канска» (663600, Красноярский край, г. Канск, мкр. 4-й Центральный, 22) (далее – МКУ «КУМИ города Канска») при проведении открытых торгов в форме открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 24:51:01001009:100, площадью 82924 кв.м., расположенного по адресу: Красноярский край, г. Канск, ул. Транзитная, № 20, с разрешенным использованием – площадка для складирования твердых бытовых отходов (далее – земельный участок), информационное сообщение о которых размещено 08.08.2012 в газете «Официальный Канск» (далее – Аукцион) (вх. № 14000 от 20.08.2012), установила.

В Красноярское УФАС России 20.08.2012 поступила Жалоба, соответствующая формальным требованиям части 6 статьи 18.1 Закона.

Из Жалобы следовало, что организатором торгов – МКУ «КУМИ города Канска» принято решение о проведении Аукциона, с нарушением статей 29, 34 Земельного кодекса Российской Федерации, ввиду того обстоятельства, что земельный участок, передаваемый в аренду по результатам Аукциона находится в обременении (Арбитражным судом Красноярского края рассматривается по делу № А33-10704/2012 по заявлению ООО «Полигон» к МКУ «КУМИ города Канска», и судебный акт по указанному делу не вступил в законную силу), созданы дискриминационные условия претендентам Аукциона путем установления организатором торгов размера задатка 50 % от годовой суммы арендной платы и включения условия об оплате победителем Аукциона годовой арендной платы в течение 10 дней с момента заключения договора.

Красноярским УФАС России в соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона в адрес ООО «Полигон» (по факсу: (93161)21621, по электронной почте: kansk.poligon@yandex.ru) и МКУ «КУМИ города Канска» (по факсу: (39161)21930) направлено уведомление о поступлении Жалобы.

На рассмотрение Жалобы по существу явились представители МКУ «КУМИ города Канска» Великжанина Е.А. (распоряжение Администрации города Канска Красноярского края от 20.02.2009 № 170), Хранюк А.В. (доверенность № б/н от 20.08.2012), Спиридонова Н. Ю. (доверенность № б/н от 20.08.2012), директор ООО «Полигон» Казакова Т.Д., представитель ООО «Полигон» Котин В.Н. (доверенность № б/н от 01.03.2012).

На заседании Комиссии представитель ООО «Полигон» подержал доводы, изложенные в Жалобе, сообщив о том, что ранее в отношении земельных участков для складирования твердых бытовых отходов, расположенных на территории города Канска Красноярского края, аукционы не проводились. Арендная плата по иным договорам аренды, находящимся в муниципальной собственности земельным участкам, заключенным Администрацией города Канска и хозяйствующими субъектами, взимается ежеквартально.

Представители МКУ «КУМИ города Канска» сообщили о том, что земельный участок, выставленный в Аукционе, не находится в обременении. Все споры в отношении земельного участка, выставленного в Аукционе, связанные с финансовыми затратами ООО «Полигон» на обустройство данного земельного участка, должны решаться в судебном порядке. Аукцион проведен МКУ «КУМИ города Канска» в соответствии Земельным кодексом Российской Федерации, Правилами организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 11.11.2002 № 808.

Комиссия Красноярского УФАС России, рассмотрев представленные сведения (документы и материалы) и выслушав пояснения лиц, участвующих в рассмотрении Жалобы, установила следующее.

В силу части 1 статьи 18.1 Закона антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд.

ООО «Полигон» в марте 2011 года подало в администрацию города Канска заявление на предоставление земельного участка для размещения площадки для складирования твердых бытовых отходов, выставленного затем на Аукцион. Администрацией города Канска принято Постановление № 77 от 26.01.2012 о предоставлении указанного земельного участка в аренду ООО «Полигон» сроком на 6 месяцев.

На основании протеста на ненормативный правовой акт органа местного самоуправления Канского межрайонного прокурора от 27.04.2012 № 7-2-2012 Постановление администрации города Канска от 26.01.2012 № 77 отменено.

В Арбитражном суде Красноярского края рассматривается заявление ООО «Полигон» об оспаривании ненормативного правового акта органа местного самоуправления (Администрации города Канска), которым отменен акт указанного органа на основании которого ООО «Полигон» был предоставлен земельный участок, выставленный МКУ «КУМИ города Канска» в Аукционе.

МКУ «КУМИ города Канска» действует на основании Положения о муниципальном казенном учреждении «Комитет по управлению муниципальным имуществом города Канска, утвержденном решением Канского городского Совета депутатов от 15.12.2010 № 11-73. В соответствии с данным положением МКУ «КУМИ города Канска»:

- управляет и распоряжается объектами муниципальной собственности и земельными участками, расположенными на территории города Канска, передавая их по договору в аренду и иное возмездное и безвозмездное пользование, хозяйственное ведение и оперативное управление, доверительное управление другому лицу, в залог в пределах, установленных действующим законодательством Российской Федерации, правовыми актами города;

- выступает арендодателем муниципального имущества, в том числе земельных участков, объектов нежилого фонда движимого имущества, проводит торги по продаже права аренды;
- осуществляет полномочия по организации работы, связанной с проведением конкурсов, аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении муниципального имущества;
- осуществляет иные полномочия в соответствии с действующим законодательством.

В соответствии с правами МКУ «КУМИ города Канска», предусмотренными положением об указанном органе, учреждение может выступать продавцом, покупателем, представителем при совершении сделок с недвижимым имуществом, земельными участками, заключать договоры и соглашения, объектом которых является муниципальное имущество, в том числе земельные участки или доли в праве общей собственности на земельные участки, в том числе договоры аренды, купли-продажи, безвозмездного срочного пользования, дарения, мены, хозяйственного ведения и оперативного управления, доверительного управления, залога, в пределах, установленных действующим законодательством Российской Федерации, правовыми актами города, находящиеся в муниципальной собственности, а также земельные участки на территории города Канска, находящиеся в государственной собственности (до разграничения государственной собственности на землю), проводить торги по продаже права аренды.

Организатором торгов - МКУ «КУМИ города Канска» были совершены действия по проведению Аукциона.

В силу части 1 статьи 18.1 Закона предметом рассмотрения Жалобы не может являться законность действий организатора торгов, связанных с принятием решения о проведении Аукциона.

МКУ «КУМИ города Канска» информация об Аукционе была размещена в следующих средствах массовой информации:

- в газете «Официальный Канск» № 10 от 11.07.2012;
- на сайте администрации г.Канска в разделе «Исполнительная власть/Экономическое развитие/Управление муниципальным имуществом» 08.08.2012 № 137 по адресу: http://www.kansk-adm.ru/Administratsiya_goroda/ekonomicheskoe_razvitiye/upravlenie_munitsipalnym_imuschestvom/info_rmatсионnye_soobscheniya_zemelnogo_otdela_o_torgah/2012/o_provedenii_torgov;
- в сети Интернет на сайте <http://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?nId=1844525&tab=1&lId=1844577>).

Согласно статьи 29 Земельного кодекса Российской Федерации предоставление гражданам и юридическим лицам земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на основании решения исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления, обладающих правом предоставления соответствующих земельных участков в пределах их компетенции в соответствии со статьями 9, 10 и 11 названного кодекса.

В силу пункта 4 статьи 38 Земельного кодекса Российской Федерации порядок организации и проведения торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков определяется органом исполнительной власти в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации (статьи 447 - 449 Гражданским кодексом Российской Федерации) и Земельным кодексом Российской Федерации.

Правила организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 11.11.2002 № 808.

Таким образом, для органа местного самоуправления предусмотрено право проведения аукциона по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или право на заключение договоров аренды таких земельных участков.

Нормами статьи 34 Земельного кодекса Российской Федерации определен порядок предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или

муниципальной собственности, для целей, не связанных со строительством.

В связи с тем обстоятельством, что ООО «Полигон» является юридическим лицом и хозяйствующим субъектом, а не гражданином, нормы статьи 34 Земельного кодекса Российской Федерации не могут быть применены МКУ «КУМИ города Канска» при предоставлении ООО «Полигон» земельного участка, выставленного в Аукционе.

Арбитражным судом Красноярского края принято к производству и рассматривается дело по иску ООО «Полигон» к администрации города Канска Красноярского края об оспаривании ненормативного правового акта органа местного самоуправления (дело № А33-10704/2012). В данном заявлении ООО «Полигон» просит отменить ненормативный акт органа местного самоуправления, отменяющий ненормативный акт указанного органа которым без проведения торгов был предоставлен в аренду ООО «Полигон» земельный участок.

Принятие организатором торгов - МКУ «КУМИ города Канска» решения о проведении Аукциона не зависит от рассмотрения Арбитражным судом Красноярского края дела № А33-10704/2012 и вынесения впоследствии решения по указанному делу, в связи с тем обстоятельством, что постановление администрации города Канска № 77 от 26.01.2012 «О предоставлении земельного участка в аренду ООО «Полигон» было принято сроком на 6 месяцев, следовательно, независимо от отмены правового акта, его срок истек 26.07.2012.

Наличие рассматриваемого арбитражным судом дела, в рамках главы 24 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, не является препятствием для принятия органом местного самоуправления решения о распоряжении в соответствии со своими полномочиями земельным участком.

В соответствии с Федеральным законом от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» ограничения (обременения) - наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, концессионного соглашения, ареста имущества и других).

Таким образом, земельный участок, представленный в Аукционе, не находится в обременении, в связи с тем обстоятельством, что рассмотрение арбитражного дела в отношении земельного участка не может рассматриваться как его обременение.

При рассмотрении Жалобы Комиссий Красноярского УФАС России установлено, что договор аренды земельного участка, выставленного в Аукционе, между ООО «Полигон» и МКУ «КУМИ города Канска» не заключен.

Красноярское УФАС России является территориальным органом Федерального органа исполнительной власти и осуществляет функции по контролю и надзору только в пределах установленных полномочий. Полномочия территориального антимонопольного управления определены Законом и Положением о территориальном органе антимонопольной службы, утвержденном Приказом ФАС России от 26.01.2011 № 30 (далее – Положение). Красноярское УФАС России осуществляет функции по контролю за соблюдением антимонопольного законодательства, деятельности субъектов естественных монополий, рекламы (в части установленных законодательством полномочий антимонопольного органа), контролю в сфере размещения заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для федеральных государственных нужд (за исключением полномочий по контролю в сфере размещения заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг по государственному оборонному заказу).

Закон распространяется на отношения, связанные с защитой конкуренции. В компетенцию Красноярского УФАС России входит содействие формированию рыночных отношений на основе развития конкуренции и предпринимательства; предупреждение, ограничение и пресечение монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции; государственный контроль за соблюдением антимонопольного законодательства.

Правоотношения в рамках заключения и исполнения договоров между хозяйствующими субъектами регламентируются нормами гражданского права.

Порядок заключения, изменения, расторжения договора определен Гражданским кодексом Российской Федерации (главы 28, 29 Гражданского кодекса Российской Федерации). Так, согласно статьям 445, 446, 452 Гражданского кодекса Российской Федерации разногласия, возникающие между сторонами при заключении, изменении договора передаются на рассмотрение суда, в соответствии с решением суда определяются условия договора, по которым между сторонами имелись разногласия.

Решение вопросов надлежащего (ненадлежащего) исполнения сторонами обязательств по договорам отнесено к компетенции судебных органов, так как имеет гражданско-правовой характер и, следовательно, подлежат разрешению в судебном порядке.

Таким образом, в полномочия Красноярского УФАС России в соответствии Законом, Положением, не входит защита прав и интересов юридических лиц по гражданско-правовым спорам.

Отмена решением Арбитражного суда Красноярского края ненормативного правового акта органа самоуправления (администрации города Канска) правовых последствий для распоряжения земельным участком, представленного в Аукционе, не повлечет поскольку право органа местного самоуправления на совершение действий по организации и проведению торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков предусмотрено Земельным Кодексом Российской Федерации и Правилами.

На основании пункта 6 Правил задаток для участия в торгах является необходимым условием проведения торгов, а его размер должен составлять не менее 20 % начального размера арендной платы.

Пунктом 3 статьи 38 Земельного Кодекса Российской Федерации установлено право организатора торгов на определение размера задатка.

Таким образом, КМУ «КУМИ города Канска» при установлении задатка в размере 50 % от годовой суммы арендной платы для претендентов Аукциона не нарушает требования действующего законодательства.

Действующим законодательством не установлен механизм продажи права на заключение договора аренды земельного участка путем внесения суммы, размер которой конкретно определен на торгах в случаях, когда победитель торгов внес определенную плату за право заключения договора аренды, а после заключения договора аренды вносит периодические арендные платежи.

Комиссия Красноярского УФАС России считает, что внесение единовременного денежного платежа в течение 10-дней победителем Аукциона с учетом ранее внесенного задатка является правомерным в связи с тем обстоятельством, что предметом Аукциона является право на заключение договора аренды земельного участка на год – то есть исходя из годового срока и годового размера арендной платы.

Таким образом, действия МКУ «КУМИ города Канска», связанные с проведением и организацией Аукциона, являются правомерными.

Принимая во внимание изложенное, руководствуясь статьей 18.1 Закона, Комиссия РЕШИЛА:

Признать жалобу ООО «Полигон» на действия организатора торгов – КМУ «КУМИ города Канска» при проведении Аукциона, необоснованной.

Председатель Комиссии

О.П.Харченко

Члены Комиссии

Я.Ю. Бычкова

О.Ю.Ильяшенко

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