



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА
УПРАВЛЕНИЕ
Федеральной антимонопольной службы
по Московской области**

ул. Карамышевская наб., д. 44
гор. Москва, 123423
тел./факс (499) 500-15-28
e-mail: to50@fas.gov.ru

26.04.2013 № 06/ЕА/4166

На № _____ от _____

**ОО «Профессиональный союз
работников малого бизнеса в сфере
торговли города Краснознаменска»**

ул. Краснознаменная, д. 12
пом. 312, г. Краснознаменск
Московская область, 143090

**Администрация г.о. Краснознаменск
Московской области**

ул. Краснознаменная, д. 1
г. Краснознаменск
Московская область, 143090

Решение

по жалобе на нарушения при организации и проведении торгов

Резолютивная часть решения оглашена 23.04.2013 г.
В полном объеме решение изготовлено 26.04.2013 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Московской области (далее – Управление) по рассмотрению жалоб на нарушения при организации и проведении торгов, а также порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе:

ведущего заседание – заместителя председателя Комиссии:

Е.А. Чернышенко – заместителя руководителя Управления-начальника отдела контроля органов власти;

членов Комиссии:

Иванюженко К.В. – заместителя начальника отдела контроля органов власти Управления;

Мамедова Э.И. – специалиста 1 разряда отдела контроля за рекламной деятельностью Управления,

рассмотрев в соответствии со статьёй 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» жалобу ООО «Профессиональный союз работников малого бизнеса в сфере торговли города Краснознаменска» на действия (бездействие) организатора торгов – администрации городского округа

№ 045587

Краснознаменск Московской области (далее по тексту – Организатор торгов) при организации и проведении аукциона по продаже права на заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 50:51:0010104:44, для строительства и размещения универсального рынка, извещение о проведении аукциона размещено на сайте krasnoznamensk.com (далее по тексту – Аукцион, Земельный участок), в присутствии представителей Организатора торгов – _____, по доверенности от 27.02.2013 г. № 447 и _____, по доверенности от 27.02.2013 г. № 446; от ООО «Профессиональный союз работников малого бизнеса в сфере торговли города Краснознаменска» – _____ по доверенности от 07.03.2013 г., уведомленных надлежащим образом о времени и месте рассмотрения жалобы по существу,

УСТАНОВИЛА:

В Управление 12.04.2013 г. поступила жалоба ООО «Профессиональный союз работников малого бизнеса в сфере торговли города Краснознаменска» на действия (бездействие) Организатора торгов при проведении Аукциона.

Порядок проведения Аукциона установлен Земельным кодексом Российской Федерации и постановлением Правительства Российской Федерации от 11.11.2002 № 808 «Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков» (далее по тексту – Правила).

Общие требования к торгам установлены статьями 447 и 448 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Установив соответствие жалобы формальным требованиям статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Управлением в установленном порядке в адрес заявителя и Организатора торгов направлены уведомления о рассмотрении жалобы и уведомление о приостановлении проведения Аукциона.

Согласно доводам заявителя:

1. Организатором торгов неверно выбрана форма торгов. По мнению заявителя, торги должны проводиться в форме конкурса.

2. Ограничено участие в Аукционе юридических лиц, не расположенных и не зарегистрированных на территории городского округа Краснознаменск Московской области.

3. Указанные в тексте извещения о проведении Аукциона обременения – объекты движимого имущества, переданные в аренду по договору от 01.06.2012 г. № 65, действующему до 01.06.2013 г., создают преимущества арендатору указанных объектов при проведении Аукциона.

4. Условие о перечислении в бюджет городского округа Краснознаменск Московской области компенсации рыночной стоимости демонтируемого на Земельном участке имущества в размере 3 100 000 рублей не соответствует требованиям действующего законодательства.

5. Имущество, которое согласно тексту извещения о проведении Аукциона должно быть демонтировано, подлежит отчуждению в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества».

На заседании Комиссии представители Организатора торгов пояснили следующее.

1. Форма торгов Организатором торгов выбрана верно.
2. Ограничение участия отдельных лиц в Аукционе связано с особым статусом городского округа Краснознаменск – закрытое административно-территориальное образование и основано на требованиях закона.
3. Срок аренды Земельного участка установлен с 01.06.2013 г., т.е. с момента истечения срока действия договора от 01.06.2012 г. № 65. Никаких преимуществ каким-либо лицам, в том числе арендатору по указанному договору, не предоставлялось.
4. Условие о перечислении в бюджет городского округа Краснознаменск Московской области компенсации рыночной стоимости демонтируемого на Земельном участке имущества в размере 3 100 000 рублей основано на решении коллегиального органа – Совета депутатов городского округа Краснознаменск Московской области.
5. Имущество, расположенное на Земельном участке, подлежит демонтажу и последующему уничтожению, в связи с чем у городского округа Краснознаменск прекращается право собственности на него. При этом описанный порядок не может являться приватизацией в понимании Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества».

Относительно доводов жалобы заявителя Комиссией Управления установлено следующее.

1. Согласно пункту 2 Правил, торги являются открытыми по составу участников и проводятся в форме аукциона или конкурса. При этом аукцион может быть открытым или закрытым по форме подачи предложений о цене или размере арендной платы. Торги проводятся в форме конкурса в случае необходимости установления собственником земельного участка условий (обязанностей) по использованию земельного участка.

Условий (обязанностей) по использованию Земельного участка в ходе Аукциона не устанавливалось.

Довод заявителя не обоснован.

2. Согласно пункту 1 статьи 8 закона Российской Федерации, от 14.07.1992 № 3297-1 «О закрытом административно-территориальном образовании», сделки по приобретению в собственность недвижимого имущества, находящегося на территории закрытого административно-территориального образования, либо иные сделки с таким имуществом могут совершаться только гражданами Российской Федерации, постоянно проживающими или получившими разрешение на постоянное проживание на территории закрытого административно-территориального образования, гражданами Российской Федерации, работающими на данной территории на условиях трудового договора, заключенного на неопределенный срок с организациями, по роду деятельности которых создано закрытое административно-территориальное образование, и юридическими лицами, расположенными и зарегистрированными на территории закрытого административно-территориального образования.

Довод заявителя не обоснован.

3. Организатором торгов исполнена предусмотренная подпунктом «в» пункта 8 Правил обязанность по указанию обременений Земельного участка в извещении о проведении Аукциона.

Согласно проекту договора аренды Земельного участка, являющемуся приложением к извещению о проведении Аукциона, срок аренды составляет 3 года, с 01.06.2013 г. по 01.06.2016 г., т.е. с момента истечения срока действия договора аренды движимого имущества от 01.06.2012 г. № 65.

Довод заявителя не обоснован.

4. Условие о компенсации рыночной стоимости демонтируемого на Земельном участке имущества, в размере 3 100 000 рублей установлено в извещении на основании решения Совета депутатов городского округа Краснознаменск Московской области от 22.02.2013 г. № 19/2.

Действия Совета депутатов городского округа Краснознаменск Московской области в части установления обязанности по компенсации победителем Аукциона понесённых городским округом Краснознаменск Московской области при демонтаже расположенного на земельном участке имущества затрат не могут быть рассмотрены в порядке, предусмотренном статьёй 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Вместе с тем, указание в извещении о проведении Аукциона требования компенсировать расходы в размере 3 100 000 рублей мотивируется установлением инвестиционного условия, допустимого в соответствии с пунктом 2 статьи 15 закона Московской области от 07.06.1996 № 23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области».

Согласно пункту 2 статьи 15 закона Московской области от 07.06.1996 № 23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области», договором аренды в соответствии с законодательством Российской Федерации и законодательством Московской области определяются условия использования арендатором земельного участка, в том числе в случае предоставления земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, для строительства на инвестиционных условиях, - инвестиционные условия, сроки их исполнения, порядок подтверждения их исполнения и ответственность за ненадлежащее исполнение инвестиционных условий.

Перечень инвестиционных условий определён пунктом 3 статьи 16.1 закона Московской области от 16.07.2010 № 96/2010-ОЗ «Об инвестиционной политике органов государственной власти Московской области». Согласно указанной статье, к инвестиционным условиям относятся:

- 1) размер арендной платы за земельный участок;
- 2) срок завершения строительства объекта недвижимости и ввода его в эксплуатацию;
- 3) стоимость строительства, реконструкции, ремонта объектов социальной, инженерной, транспортной инфраструктур, стоимость иных работ, услуг и (или) имущества, подлежащего передаче в государственную или муниципальную собственность, предусмотренных частью 5 указанной статьи.

Размер компенсации за демонтируемое имущество не может быть отнесён к инвестиционным условиям.

Довод заявителя обоснован.

5. Согласно части 2 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «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.

Довод заявителя о ненадлежащем порядке стчуждения движимого имущества, расположенного на Земельном участке, не связан с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении Аукциона, порядка подачи заявок на участие в Аукционе.

Сведений о том, что заявитель подавал заявку на участие в Аукционе в Управлении не имеется, на рассмотрение жалобы по существу сторонами не представлено.

Довод заявителя не подлежит рассмотрению в силу части 2 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Заявитель вправе обратиться в антимонопольный орган в порядке главы 9 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» с заявлением о нарушении Организатором торгов антимонопольного законодательства при проведении Аукциона.

По итогам Аукциона, в установленные Правилами сроки и до получения уведомления о приостановлении проведения Аукциона между администрацией городского округа Краснознаменск Московской области и ООО «Фила» заключен договор № 9 аренды земельного участка от 16.04 2013 г.

На основании изложенного и руководствуясь статьёй 18.1 Федерального закона от 26.07.21006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ОО «Профессиональный союз работников малого бизнеса в сфере торговли города Краснознаменска» на действия Организатора торгов частично обоснованной.

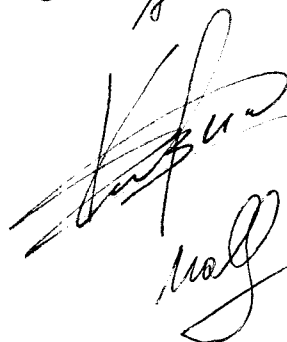
2. Правовых оснований для выдачи предписания, в связи с заключением по итогам Аукциона договора № 9 аренды земельного участка от 16.04.2013 г., не имеется.

Ведущий заседание-
заместитель председателя Комиссии



Е.А. Чернышенко

Члены Комиссии



К.В. Иванюженко



Э.И. Мамедов