



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА**

**УПРАВЛЕНИЕ
Федеральной антимонопольной службы
по Калининградской области**

ул. Барнаульская 4, г. Калининград, 236006,

бокс № 5033

тел. (4012) 53-72-01, факс (4012) 53-72-00

e-mail: to39@fas.gov.ru

17.10.14 № 1914/а

На № _____ от _____

Заместителю главы
администрации, председателю
комитета муниципального
имущества и земельных ресурсов
А.И. Зуеву

Пл. Победы, 1,

г. Калининград

М.И. Костяеву

пер. Иртышский, 1-43,

г. Калининград

КОНТРОЛЬ

до 20.11.2014 г.

Управление Федеральной антимонопольной службы по Калининградской области направляет в Ваш адрес копию решения по результатам рассмотрения дела №АМЗ-87/2014.

Приложение:

- копия решения на 7 листах в адрес Заявителя;
- копия решения на 7 листах, предложение на 2 л. в адрес Ответчика.

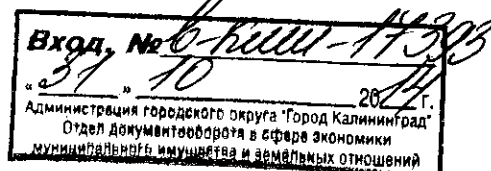
Заместитель руководителя-

начальник отдела контроля органов власти,

закупок и рекламы

Н.С. Иванова

тел. 8 (4012) 53-72-03



041967



**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ПО КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ
РЕШЕНИЕ**

03 октября 2014 года

№ АМЗ-87/2014

г. Калининград

Решение изготовлено в полном объеме 17 октября 2014 года.
Резолютивная часть решения была оглашена на заседании комиссии Калининградского УФАС России 03 октября 2014 года.

Комиссия Калининградского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия) в составе:

председателя Комиссии: Н.С.Ивановой заместителя руководителя -
начальника отдела контроля
органов власти, закупок и рекламы
Калининградского УФАС России,

членов Комиссии: Ю.А. Дорофеевой заместителя начальника отдела
контроля органов власти, закупок и
рекламы Калининградского УФАС
России,

А.Г. Киселевой старшего государственного
инспектора отдела контроля
органов власти, закупок и рекламы
Калининградского УФАС России,

с участием представителя Комитета муниципального имущества и земельных ресурсов Пашко Д.А., в отсутствие заявителя Костяева М.И. (далее – Заявитель), рассмотрев дело № АМЗ-87/2014 по признакам нарушения Комитетом муниципального имущества и земельных ресурсов Администрации городского округа «Город Калининград» п.2 ч.1 ст. 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

Приказом № 263 от 17 июня 2014 года возбуждено дело №АМЗ-87/2014 по признакам нарушения Комитетом муниципального имущества и земельных

ресурсов Администрации городского округа «Город Калининград» (далее – Ответчик) п.2 ч.1 ст. 17 Закона о защите конкуренции в части установления условия выплаты компенсации в размере 4 091 840 рублей при проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 39:15:140606:1011 по пр. Калинина в Московском районе под места общего пользования (клумба и нестационарный торговый объект).

Существо дела, изложенное Заявителем

13 февраля 2014 года в газете «Гражданин» было опубликовано информационное сообщение о продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 39:15:140606:1011 путем проведения аукциона. Из условий аукциона следует, что победитель должен выплатить пользователю торгового павильона, расположенного на земельном участке, его стоимость в размере 4 091 840 рублей. Вместе с тем, Комитетом экономики, финансов и контроля Администрации городского округа «Город Калининград» и ИП Кавченковым подписано соглашение о расторжении договора от 03.04.2014 года на размещение НТО. 12 декабря 2014 года в адрес ИП Кавченкова было направлено требование об освобождении муниципальной земли от самовольно установленного объекта до 9 января 2014 года.

Существо дела, изложенное Ответчиком

В соответствии со ст. 34 Земельного кодекса РФ, Положением «О порядке предоставления земельных участков для целей, не связанных со строительством на территории городского округа «Город Калининград», утвержденным решением окружного Совета депутатов города Калининграда от 28 июля 2010 года № 187, принято распоряжение комитета муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград» от 31.01.2014 года № 304/р- КМИ «О проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 39:15:140606:1011 по пр. Калинина в Московском районе под места общего пользования (клумба и нестационарный торговый объект)».

Организация и проведение торгов по продаже земельного участка или права на заключение договора аренды земельного участка осуществляется в порядке, установленном Постановлением Правительства РФ 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».

Согласно договору на оказание консалтинговых услуг № 81-12/12-2013 по определению рыночной стоимости земельных участков, расположенных на территории городского округа «Город Калининград» от 12.12.2013, заключенному

комитетом муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград», ИП Юдиной В.В. в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности в РФ» произведена оценка рыночной стоимости предмета аукциона – право аренды земельного участка площадью 147 кв.м. с кадастровым номером 39:15:140606:1011 по пр. Калинина в г. Калининграде. Начальная цена предмета аукциона составила 165 900 рублей.

На вышеуказанном земельном участке расположен торговый павильон, площадью 50 кв.м., установленный в соответствии с договором на размещение нестационарного торгового объекта от 03.04.2012 года № 2012 № 00734, заключенным Комитетом экономики, финансов и контроля администрации городского округа «Город Калининград» и ИП Кавченковым В.Д. на основании заключения комиссии по разработке предложений о переносе нестационарных торговых объектов на территории городского округа «Город Калининград». Перенос объектов ИП Кавченкова осуществлялся с ул.А.Смелых в связи с предоставлением земельных участков в аренду НОУ ДО Московского района ДОСААФ.

В отношении нестационарного торгового объекта ИП Кавченкова, расположенного по ул. Киевская (ориентир пр. Калинина,) Администрацией городского округа «Город Калининград» были проведены контрольные мероприятия по соблюдению условий договора, в результате которых установлено нарушение существенных условий договора в части несоблюдения площади и места размещения объекта, указанных в договоре, в связи с чем ИП Кавченкову направлено уведомление о расторжении договора в одностороннем порядке. При этом, ИП Кавченков, не согласившись с необходимостью освобождения одного из земельных участков от торговых павильонов, т.к. были нарушены его права при демонтаже павильонов с ул. А.Смелых. ИП Кавченковым в Администрацию городского округа города Калининграда предоставлен кадастровый паспорт и отчет от 29.11.2013 № Н-1409-2013 об оценке рыночной стоимости торгового павильона, площадью 50 кв.м., расположенного по адресу г. Калининград, перекресток-пр. Калинина, проведенный ООО «НЦ «Балтэкспертиза». Рыночная стоимость объекта составила 4 091 840 рублей.

С целью разрешения сложившейся ситуации и сохранения принципов эффективности, справедливости, публичности, открытости и прозрачности процедур предоставления участков, администрацией городского округа «Город Калининград» принято решение о нецелесообразности сноса торгового павильона и проведении аукциона по продаже права на заключение договора

аренды земельного участка с кадастровым номером 39:15:140606:1011 по пр. Калинина в г. Калининграде . С согласия ИП Кавченкова В.Д. аукционной документацией предусмотрено обременение о выплате победителем аукциона (арендатором земельного участка) в качестве компенсации пользователю торгового павильона в течение пяти рабочих дней с момента подписания договора аренды земельного участка его стоимости в размере, определенном отчетом о рыночной стоимости.

Обстоятельства, установленные антимонопольным органом в ходе рассмотрения дела.

В соответствии с распоряжением Комитета муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград» от 31.01.2014 года № 304/р- КМИ принято решение о проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 39:15:140606:1011 по пр. Калинина в Московском районе под места общего пользования (клумба и нестационарный торговый объект).

Начальная цена предмета аукциона составила 165 900 рублей.

На вышеуказанном земельном участке расположен торговый павильон, площадью 50 кв.м., установленный в соответствии с договором на размещение нестационарного торгового объекта от 03.04.2012 года № 2012 № 00734, заключенным Комитетом экономики, финансов и контроля администрации городского округа «Город Калининград» и ИП Кавченковым В.Д. на основании заключения комиссии по разработке предложений о переносе нестационарных торговых объектов на территории городского округа «Город Калининград». Перенос объектов ИП Кавченкова осуществлялся с ул.А.Смелых в связи с предоставлением земельных участков в аренду НОУ ДО Московского района ДОСААФ.

В отношении нестационарного торгового объекта ИП Кавченкова, расположенного по ул. Киевская (ориентир пр. Калинина,) Администрацией городского округа «Город Калининград» были проведены контрольные мероприятия по соблюдению условий договора, в результате которых установлено нарушение существенных условий договора в части несоблюдения площади и места размещения объекта, указанных в договоре, в связи с чем ИП Кавченкову направлено уведомление о расторжении договора в одностороннем порядке.

ИП Кавченковым в Администрацию городского округа города Калининграда предоставлен кадастровый паспорт и отчет от 29.11.2013 № Н-1409-2013 об оценке рыночной стоимости торгового павильона, площадью 50 кв.м., расположенного по адресу г. Калининград, перекресток-пр. Калинина, проведенный ООО «НЦ «Балтэкспертиза». Рыночная стоимость объекта составила 4 091 840 рублей.

Администрацией городского округа «Город Калининград» было принято решение о нецелесообразности сноса торгового павильона и проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 39:15:140606:1011 по пр. Калинина в Московском районе под места общего пользования (клумба и нестационарный торговый объект)).

Документацией о проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 39:15:140606:1011 по пр. Калинина в Московском районе под места общего пользования (клумба и нестационарный торговый объект) предусмотрено обременение о выплате победителем аукциона (арендатором земельного участка) в качестве компенсации пользователю торгового павильона в течении пяти рабочих дней с момента подписания договора аренды земельного участка его стоимости в размере, определенном отчетом о рыночной стоимости (4 091 840 рублей).

В соответствии с п.2 ст. 222 Гражданского кодекса РФ лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Таким образом, основания для выплаты компенсации лицу, осуществлявшему самовольную постройку (незаконное строительство) отсутствуют. Судом или в ином порядке не установлено право собственности ИП Кавченкова на самовольную постройку.

Согласно протоколу заседания аукционной комиссии по приему заявок от претендентов и признания их участниками аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка от 14 марта 2014 года на участие в данном аукционе подано 3 заявки – гражданином РФ Кавченковым В.Д., гражданином РФ Коваленко А.А., гражданином РФ Василевским В.Э. Все вышеуказанные претенденты были признаны участниками аукциона.

Согласно уведомлениям, направленным в адрес указанных участников торгов, была назначена дата проведения торгов – 18.03.2014 года 15 часов 00 минут, место проведения торгов – г. Калининград, площадь Победы, 1, 2-й этаж, каб. 253.

Согласно Протоколу об итогах аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка от 18 марта 2014 года комиссией принято решение о признании победителем гражданина Кавченкова В.Д. с предложением по цене в размере 177900 рублей. Как следует из пояснений представителя

Ответчика иных предложений от других участников аукциона о цене договора не поступало.

Согласно п.2 ч. 1 ст. 17 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» при проведении торгов запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, в том числе: создание участнику торгов, преимущественных условий участия в торгах.

Установление условия выплаты компенсации в размере 4 091 840 рублей ставит других участников торгов в неравные условия с ИП Кавченковым, создает ИП Кавченкову преимущественные условия участия в торгах, создает дискриминационные условия, о чем свидетельствует, в том числе, отсутствие предложений о цене договора от других участников аукциона, проведенного 18 марта 2014 года.

Таким образом, действия Комитета муниципального имущества и земельных ресурсов Администрации городского округа «Город Калининград», выразившиеся в установлении условия выплаты компенсации в размере 4 091 840 рублей при проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 39:15:140606:1011 по пр. Калинина в Московском районе под места общего пользования (клумба и нестационарный торговый объект), нарушают пункт 2 части 1 статьи 17 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 года «О защите конкуренции».

25 марта 2014 года Администрацией городского округа «Город Калининград» и гражданином РФ Кавченковым В.Д. заключен договор купли-продажи права на заключение договора аренды земельного участка из земель, находящихся в государственной (не разграниченной) собственности. Согласно п. 4.2 указанного договора в течение пяти рабочих дней с момента заключения договора покупатель (Кавченков В.Д.) обязан заключить с продавцом (Администрацией городского округа «Город Калининград») договор аренды земельного участка в порядке и на условиях, установленных данным договором, и самостоятельно не позднее трех месяцев с момента подписания обеими сторонами договора аренды зарегистрировать его в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области. Иных договоров по результатам аукциона не заключено и, соответственно, договор не зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области. Таким образом, у Комиссии отсутствуют основания для выдачи предписания об устранении допущенного нарушения антимонопольного законодательства.

Вместе с тем, в силу п.5 ч. ч.1 ст. 49 Закона о защите конкуренции Комиссия при принятии решения по делу о нарушении антимонопольного законодательства разрешает вопрос о направлении предложений и рекомендаций в органы местного самоуправления.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 3 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать Комитет муниципального имущества и земельных ресурсов Администрации городского округа «Город Калининград» нарушившим п.2 ч.1 ст. 17 Закона о защите конкуренции.

2. На основании п.5 ч. 1 ст. 49 Закона о защите конкуренции выдать Комитету муниципального имущества и земельных ресурсов Администрации городского округа «Город Калининград» предложение об аннулировании результатов аукциона, о расторжении договора купли- продажи права на заключение договора аренды земельного участка из земель, находящихся в государственной (не разграниченной) собственности от 25 марта 2014 года, заключенного с В.Д.Кавченковым.

3. Передать материалы рассмотрения дела руководителю Калининградского УФАС России для решения вопроса об обращении в Арбитражный суд Калининградской области с иском о расторжении договора купли- продажи права на заключение договора аренды земельного участка из земель, находящихся в государственной (не разграниченной) собственности от 25 марта 2014 года, заключенного с В.Д.Кавченковым.

4. Передать материалы рассмотрения дела в правовой отдел Калининградского УФАС России для решения вопроса о привлечении лиц, допустивших нарушение Закона о защите конкуренции к административной ответственности.

Председатель комиссии:



Н.С. Иванова

Члены комиссии:



Ю.А.Дорофеева
А.Г. Киселева

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



**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ПО КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

03 октября 2014 года

г. Калининград

Комиссия по рассмотрению дела № АМЗ-87/2014 о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

председателя Комиссии: Н.С.Ивановой заместителя руководителя -
начальника отдела контроля
органов власти, закупок и
рекламы Калининградского
УФАС России,

членов Комиссии: Ю.А. Дорофеевой заместителя начальника отдела
контроля органов власти,
закупок и рекламы
Калининградского УФАС
России,

А.Г. Киселевой старшего государственного
инспектора отдела контроля
органов власти, закупок и
рекламы Калининградского
УФАС России,

по результатам рассмотрения дела № АМЗ-87/2014, на основании п. 5 ч. 1 ст. 49 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07. 2006 года «О защите конкуренции», в целях устранения нарушения п.2 ч. 1 ст. 17 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07. 2006 года «О защите конкуренции» предлагает Комитету муниципального имущества и земельных ресурсов Администрации городского округа «Город Калининград» в срок до 20 ноября 2014 года аннулировать результаты аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 39:15:140606:1011 по пр. Калинина в Московском районе под места общего пользования (клумба и нестационарный торговый объект), расторгнуть договор купли- продажи права на заключение договора аренды земельного участка из земель, находящихся в государственной (не разграниченной) собственности от 25 марта 2014 года, заключенный с В.Д.Кавченковым. В случае исполнения данного предложения

представить информацию в Калининградское УФАС России в течение 5-ти дней с момента его исполнения.

Председатель комиссии:



Н.С. Иванова

Члены комиссии:



Ю.А.Дорофеева
А.Г. Киселева