

РЕШЕНИЕ № 122-17/ов-т

о признании жалобы обоснованной

20 ноября 2017 года г. Саратов

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Саратовской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту – Комиссия) в составе:

- заместитель руководителя управления, председатель Комиссии;
- старший государственный инспектор отдела контроля органов власти, член Комиссии;
- старший государственный инспектор отдела контроля органов власти, член Комиссии;

в присутствии:

- начальника отдела по управлению имуществом и земельными отношениями администрации Ртищевского муниципального района Саратовской области,
- представителя отдела по управлению имуществом и земельными отношениями администрации Ртищевского муниципального района Саратовской области (доверенность),

рассмотрев жалобу Р. на действия организатора торгов – отдела по управлению имуществом и земельными отношениями администрации Ртищевского муниципального района (далее – Отдел) при проведении аукциона по извещению № 131017/1466625/01 по продаже права на заключение договоров купли-продажи земельных участков, с кадастровыми номерами: 64:47:040506:151 (Лот №1), 64:30:240105:238 (Лот №2), 64:30:100105:6 (Лот №3), 64:30:100104:80 (Лот №4), руководствуясь ст. 18.1, п. 3¹ ч. 1 ст. 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

10.11.2017 в Саратовское УФАС России поступила жалоба Р.(далее – Заявитель) на действия организатора торгов – отдела по управлению имуществом и земельным отношениям администрации Ртищевского муниципального района Саратовской области (далее – Отдел) при проведении аукциона по извещению №

131017/1466625/01 по продаже права на заключение договоров купли-продажи земельных участков, с кадастровыми номерами: 64:47:040506:151 (Лот №1), 64:30:240105:238 (Лот №2), 64:30:100105:6 (Лот №3), 64:30:100104:80 (Лот №4) (далее – Аукцион).

Из жалобы Заявителя следует, что организатор торгов нарушил пп.8 п.21 ст.39.11 Земельного кодекса РФ, установив срок внесения задатка на участие в аукционе с 16.10.2017 по 7.11.2017. Организатор торгов нарушил п.24 ст.39.11 Земельного кодекса РФ, установив в извещении срок возврата задатка – в течение пяти рабочих дней с даты принятия решения об отказе в проведении аукциона. Также Заявитель указывает, что организатор торгов нарушил пп.4 п.21 ст.39.11 Земельного кодекса РФ, не опубликовав в извещении о проведении аукциона сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, о технических условиях подключения 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 в отношении Лотов №№ 3-4. В жалобе Р. отмечает, что организатором торгов был нарушен п.7 ст.39.11 Земельного кодекса РФ в связи проведением аукциона по предоставлению в собственность земельных участков.

Организатор торгов с доводами Заявителя не согласился, пояснив, что при организации и проведении Аукциона нормы действующего законодательства нарушены не были.

Изучив представленные документы и материалы, Комиссия пришла к следующим выводам.

10.10.2017 администрацией Ртищевского муниципального района Саратовской области было принято постановление № 1010 «О проведении аукциона по продаже земельных участков».

13.10.2017 извещение № 131017/1466625/01 о проведении Аукциона было размещено организатором торгов на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru.

Подготовка, организация и проведение аукционов по продаже земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договоров аренды земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, определены статьями 39.11 и 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

Довод Заявителя о том, что организатор торгов нарушил пп.8 п.21 ст.39.11 Земельного кодекса РФ, установив срок внесения задатка на участие в аукционе с 16.10.2017 по 07.11.2017, тогда как срок окончания подачи заявок установлен по 08.11.2017, является необоснованным по следующим основаниям.

В соответствии с пп.8 п.21 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ извещение о проведении аукциона должно содержать, в том числе сведения о порядке

внесения участниками аукциона задатка.

Так, в извещении о проведении Аукциона указано, что задаток в размере 20% начальной цены предмета аукциона: вносится с 16 октября 2017 года по 7 ноября 2017 года.

Дата окончания подачи заявок – 08.11.2017.

Вместе с тем, норма пп.8 п.21 ст. 39.11 Земельного кодекса не устанавливает срок для внесения потенциальными участниками аукциона задатка. Таким образом, при установлении предельного срока внесения задатка – по 07.11.2017 Отделом не был нарушен пп.8 п.21 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ.

В соответствии с п.1 ст.39.12 Земельного кодекса РФ для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок следующие документы:

- 1) заявка на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка;
- 2) копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для граждан);
- 3) 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;
- 4) документы, подтверждающие внесение задатка.

Согласно пп.2 п.8 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ заявитель не допускается к участию в аукционе в том числе, в случае непоступления задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе.

В ходе рассмотрения жалобы представитель Отдела пояснила, что установление срока внесения задатка – по 07.11.2017, при условии, что предельной датой подачи заявки на участие в Аукционе является 08.11.2017 обусловлено следующим. Решение о признании заявителей участниками аукциона оформляется протоколом 09.11.2017 года.

Согласно договору об обмене электронными сообщениями при переводе денежных средств в рамках платежной системы Банка России №25 от 27.04.2017, заключенному между Центральным банком Российской Федерации и Финансовым управлением администрации Ртищевского муниципального района полная актуальная информация о поступлении денежных средств на счет организатора торгов доставляется Центральным Банком РФ в форме извещения в электронном виде с 5:00 до 20:00.

Таким образом, в целях получения информации о поступлении задатков на счет организатора торгов на дату рассмотрения заявок на участие в Аукционе и во избежание необоснованного отказа в допуске лиц, подавших заявки на участие в Аукционе на основании пп.2 п.8 ст.39.12 Земельного кодекса РФ, Отдел счел необходимым установить срок внесения задатка – по 08.11.2017. Кроме того, из пояснений представителя Отдела следует, что установление предельного срока

подачи заявок на участие в Аукционе и задатка – по 08.11.2017 повлекло бы необходимость рассмотрения заявок в более поздний срок, вследствие чего, Отдел не смог бы реализовать установленную п.10 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ обязанность по уведомлению лиц, подавших заявки на участие в Аукционе о признании/непризнании их участниками Аукциона ввиду ограниченного количества дней между днем рассмотрения заявок на участие в Аукционе и датой проведения Аукциона.

Довод Заявителя о неправомерном установлении организатором торгов в извещении о проведении Аукциона срока возврата заявителям задатков - в течении пяти рабочих дней в случае отказа организатора торгов от проведения Аукциона, является обоснованным по следующим основаниям.

Согласно пп.8 п.21 ст.39.11 Земельного кодекса РФ извещение о проведении аукциона должно содержать в том числе, сведения о порядке возврата задатка участникам аукциона.

В соответствии с п.24 ст.39.11 Земельного кодекса РФ организатор аукциона в течение трех дней со дня принятия решения об отказе в проведении аукциона обязан известить участников аукциона об отказе в проведении аукциона и возвратить его участникам внесенные задатки.

Вместе с тем, в извещении о проведении Аукциона установлено, что в случае если установлено требование о внесении задатка, организатор аукциона возвращает заявителям задаток в течение пяти рабочих дней с даты принятия решения об отказе в проведении аукциона.

Таким образом, срок, установленный в извещении о проведении Аукциона – в течении пяти рабочих дней для возвращения задатка участникам Аукциона в случае принятия организатором торгов решения об отказе в проведении Аукциона не соответствует требованиям Земельного кодекса РФ.

Одновременно, указанное обстоятельство не повлияло на результаты Аукциона и не нарушает права и законные интересы Заявителя, поскольку Р. не подавал заявку на участие в Аукционе и соответственно не вносил задаток.

Согласно извещению о проведении Аукциона, предметом Аукциона по Лоту № 1 является право на заключение договора купли-продажи земельного участка, кадастровый номер <...> :47:040506:151, разрешенное использование: для строительства индивидуального гаража, категория земель: земли населенных пунктов.

Исходя из вида разрешенного использования земельного участка, на нем возможно размещение зданий, сооружений.

Предметом Аукциона по Лоту № 2 является право на заключение договора купли-продажи земельного участка, кадастровый номер <...> :30:240105:238, разрешенное использование: для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции, категория земель: земли населенных пунктов.

В соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 N 540, на земельном участке с видом разрешенного использования «хранение и переработка сельскохозяйственной продукции» возможно размещение зданий, сооружений, используемых для

производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции.

Предметом Аукциона по Лоту № 3 является право на заключение договора купли-продажи земельного участка, кадастровый номер <...> :30:100105:6, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования, категория земель: земли населенных пунктов.

Предметом Аукциона по Лоту № 4 является право на заключение договора купли-продажи земельного участка, кадастровый номер <...> :30:100104:80, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования, категория земель: земли населенных пунктов.

В соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков на земельном участке с видом разрешенного использования «сельскохозяйственное использование» возможно размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции.

Указанные земельные участки относятся к категории земель: земли населенных пунктов. В силу ст. 83 Земельного кодекса РФ землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов.

Таким образом, на земельных участках по Лотам №№ 1-4 возможно размещение зданий, сооружений.

Довод Заявителя о том, что организатор торгов нарушил пп.4 п.21 ст.39.11 Земельного кодекса РФ, не опубликовав в извещении о проведении аукциона сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, о технических условиях подключения 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 в отношении Лотов №№ 3-4 является обоснованным ввиду следующего.

В соответствии с пп.4 п.21 ст.39.11 Земельного кодекса РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения в том числе 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).

Как отмечалось ранее, на земельных участках по Лотам №№ 3-4 возможно размещение зданий, сооружений, в связи с чем, извещение о проведении Аукциона, согласно требованиям пп.4 п.21 ст.39.11 Земельного кодекса РФ, должно содержать сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, 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.

В свою очередь, извещение о проведении Аукциона не содержит указанных сведений по Лотам №№ 3-4, что не соответствует требованиям пп.4 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ.

Относительно довода Заявителя о том, что организатором торгов был нарушен п.7 ст.39.11 Земельного кодекса РФ в связи с проведением аукциона по предоставлению в собственность рассматриваемых земельных участков было установлено следующее.

В соответствии с п.7 ст.39.11 Земельного кодекса РФ в случае, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка предусматривается строительство зданий, сооружений, предоставление такого земельного участка осуществляется путем проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, за исключением случаев проведения аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка в соответствии со [статьей 39.18](#) настоящего Кодекса.

Поскольку на земельном участке с кадастровым номером 64:47:040506:151 (Лот № 1) предусматривается строительство зданий, сооружений - предоставление такого земельного участка может осуществляться путем проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка. В связи с чем, проведение организатором торгов Аукциона по продаже земельного участка по Лоту № 1 противоречит требованиям Земельного кодекса РФ.

На земельных участках по Лотам №№ 2-3 также предусматривается строительство зданий, сооружений.

Вместе с тем, по информации, представленной Отделом, в ходе рассмотрения жалобы 15.02.2017 в администрацию Ртищевского муниципального района обратился ИП Глава КФХ Федоров С.А. с заявлением о предварительном согласовании предоставления земельного участка для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции по адресу Саратовская область, Ртищевский район, п. Стройиндустрия.

20.07.2017 в администрацию Ртищевского муниципального района обратился ИП Глава КФХ Прокофьев Н.В. с заявлением о предварительном согласовании

предоставления земельного участка для сельскохозяйственного производства по адресу Саратовская область, Ртищевский район, восточная часть с. Петропавловка.

22.07.2017 в администрацию Ртищевского муниципального района обратился ИП Глава КФХ Прокофьев Н.В. с заявлением о предварительном согласовании предоставления земельного участка для сельскохозяйственного производства по адресу Саратовская область, Ртищевский район, д. Ольховка.

Из пояснений представителя Отдела следует, что по итогам рассмотрения указанных заявлений администрацией Ртищевского муниципального района были опубликованы извещения о предоставлении земельных участков. После поступления заявлений о намерении участвовать в аукционе по предоставлению указанных земельных участков Отделом был объявлен Аукцион по Лотам №№2-4.

Таким образом, предоставление земельных участков в собственность по Лотам №№ 2-4 является правомерным.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьями 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Р. на действия организатора торгов – отдела по управлению имуществом и земельными отношениями администрации Ртищевского муниципального района при проведении аукциона по извещению № 131017/1466625/01 по продаже права на заключение договоров купли-продажи земельных участков, с кадастровыми номерами: 64:47:040506:151 (Лот №1), 64:30:240105:238 (Лот №2), 64:30:100105:6 (Лот №3), 64:30:100104:80 (Лот №4), обоснованной.

2. Выдать организатору торгов предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения аукциона по извещению № 131017/1466625/01.

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

Председатель Комиссии:

Члены Комиссии:

ПРЕДПИСАНИЕ № 122-17/ОВ-Т

20 ноября 2017 года

г. Саратов

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Саратовской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту – Комиссия) в составе:

заместитель руководителя управления,
председатель Комиссии;
старший государственный инспектор отдела
контроля органов власти, член Комиссии;
старший государственный инспектор отдела
контроля органов власти, член Комиссии;

на основании своего решения № 122-17/ов-т от 20 ноября 2017 года, принятого по результатам рассмотрения жалобы Р. на действия организатора торгов – отдела по управлению имуществом и земельными отношениями администрации Ртищевского муниципального района при проведении аукциона по извещению № 131017/1466625/01 по продаже права на заключение договоров купли-продажи земельных участков, с кадастровыми номерами: 64:47:040506:151 (Лот №1), 64:30:240105:238 (Лот №2), 64:30:100105:6 (Лот №3), 64:30:100104:80 (Лот №4) (далее – Аукцион), и в соответствии с пунктом 3¹ части 1 статьи 23 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Организатору торгов – отделу по управлению имуществом и земельными отношениями администрации Ртищевского муниципального района:

1. В срок до 20 декабря 2017 года отменить протоколы, составленные в ходе проведения Аукциона по Лотам №№ 3-4; привести извещение о проведении Аукциона в соответствии с требованиями Земельного кодекса РФ, продлив срок подачи заявок на участие в Аукционе по Лотам №№ 3-4; уведомить лиц, подавших заявки на участие в Аукционе, о новой дате рассмотрения заявок и проведения Аукциона, о необходимости внесения задатка по Лотам №№ 3-4; обеспечить дальнейшее проведение Аукциона по Лотам №№ 3-4 в соответствии с требованиями земельного законодательства и решения Саратовского УФАС России № 122-17/ов-т от 20.11.2017; Аннулировать аукцион по Лоту № 1.

2. В срок до 25 декабря 2017 года сообщить об исполнении настоящего

предписания, представив в Саратовское УФАС России документы, подтверждающие исполнение настоящего предписания.

Предписание может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его вынесения.

Председатель Комиссии:

Члены Комиссии: