

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председателя Комиссии – <<.....>>; членов Комиссии: <<.....>>, <<.....>>, <<.....>>

в присутствии представителя заявителя <<.....>> (доверенность от 08.09.2015г.);

в присутствии представителя МУП «Муниципальные услуги и оформление» МО Оренбургский район Оренбургской области <<.....>> (доверенность № 106 от 09.09.2015г.),

рассмотрев жалобу <<.....>> (вх. №7807к от 04.09.2015г.) на действия организатора торгов – Муниципальное унитарное предприятие «Муниципальные услуги и оформление» м/о Оренбургский район Оренбургской области при организации проведения аукциона по продаже в собственность земельного участка с кадастровым номером 56:21:0901008:337 местоположение: Оренбургская область Оренбургский район, Ивановский сельсовет, с.Ивановка, ул.Ясная,

УСТАНОВИЛА:

04.09.2015г. в Оренбургское УФАС России поступила жалоба индивидуального предпринимателя <<.....>> на действия МУП «Муниципальные услуги и оформление» м/о Оренбургский район Оренбургской области (вх.№7807к) при организации проведения аукциона по продаже в собственность земельного участка с кадастровым номером 56:21:0901008:337 местоположение: Оренбургская область Оренбургский район, Ивановский сельсовет, с.Ивановка, ул.Ясная, разрешенное использование – для благоустройства территории (9 группа разрешенного использования), категория земель – земли населенных пунктов, площадь – 2914кв.м.

Жалоба подана в соответствии со статьей 18.1 Федерального Закона «О защите конкуренции» №135-ФЗ от 26.07.2006г. и с соблюдением требований, предусмотренных частью 6 указанной статьи.

В связи с поступившей жалобой на основании ч.11 ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» заявителю было направлено уведомление о принятии жалобы к рассмотрению (исх. № 14814 от 07.09.2015г.).

В порядке ч.11 ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» организатору торгов – МУП «Муниципальные услуги и оформление» муниципального образования Оренбургский район Оренбургской области выставлено требование о приостановлении аукциона и заключения договора до рассмотрения указанной жалобы по существу (исх. № 14815 от 07.09.2015г.).

Рассмотрение жалобы назначено на 09.09.2015г. в 15 часов 30 минут.

В ходе рассмотрения жалобы представитель заявителя поддержал доводы, изложенные в жалобе, и пояснила следующее.

ИП <<.....>> выявлены следующие нарушения.

- В документации и приложении к заявке для юридического лица отсутствует перечень документов, который необходимо предоставить организатору торгов; п.5 в проект договора является незаконным; содержание п.6 проекта договора не соответствует аукционной документации в части ограничений и обременений в пользовании земельным участком; условия о перечислении задатка не соответствуют требованиям ст.39 ЗК РФ; ввиду установленных ограничений у собственника отсутствует возможность использовать земельный участок по разрешенному использованию, а именно для благоустройства территории.

Заявитель просит приостановить торги и обязать организатора торгов внести изменения в документацию.

В ходе рассмотрения жалобы представитель организатора торгов – МУП «Муниципальные услуги и оформление» м/о Оренбургский район Оренбургской области требования заявителя не признала, пояснила следующее.

Требования о предоставлении документов предусмотрены ст.39.12 Земельного кодекса. В соответствии со ст.85 Земельного кодекса градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки. Внесение п.5 проекта договора купли-продажи не является нарушением и не является основанием для внесения изменений. Проект договора- это предварительный текст. Ограничения обременения относятся к предмету договора, который будет прописан после проведения аукциона.

Следовательно, п.6 проекта договора купли-продажи не является нарушением и не является основанием для внесения изменений.

Требования по сроку оплаты не нарушает действующее законодательство.

Исследовав материалы дела, заслушав пояснения сторон, Комиссия Оренбургского УФАС России пришла к следующим выводам.

Администрацией м/о Ивановский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области принято Постановление «О проведении аукциона по продаже права собственности земельного участка с кадастровым номером 56:21:0901008:337» .

Пунктом 1 постановления предусмотрено провести открытый аукцион по продаже права собственности земельного участка с кадастровым номером 56:21:0901008:337, площадью 2914 кв.м., местоположение – Оренбургская область, Оренбургский район, Ивановский сельсовет, ул.Ясная, категория земель- земли населенных пунктов, разрешенное использование – для благоустройства территории) (9 группа разрешенного использования). Ограничения обременения г-газ-1215 кв.м. ВЛЭП -1699 кв.м. запрещается посадка деревьев и строительство капитальных сооружений. Разрешается выполнение работ сторонними

организациями. (п.2 Постановления № 502-п от 03.08.2015г.).

Приказом МУП «Муниципальные услуги и оформление» МО Оренбургский район № 4-д от 15.07.2015г. утверждено положение о проведении аукциона по продаже права собственности или права аренды земельного участка .

Согласно извещению о проведении аукциона дата и время начала приема заявок : 10.08.2015г. 09:00, дата и время окончания приема заявок: 04.09.2015г. 13:00 Дата и время проведения аукциона 08.09.2015г. 11:00.

В соответствии с извещением (лот № 1) описание земельного участка: земельный участок с кадастровым номером 56:21:0901008:337, местоположение: Оренбургская область, Оренбургский район, Ивановский сельсовет, с.Ивановка, ул.Ясная, разрешенное использование – для благоустройства территории (9 группа разрешенного использования), категория земель – земли населенных пунктов, площадь – 2914 кв.м. Начальная цена земельного участка 655 000 руб.

Извещение о проведении аукциона было опубликовано в газете «Сельские вести» № 57(10590) от 08.09.2015г. ; на сайте torgi.gov.ru 07.09.2015г. с приложением формы заявки, проекта договора купли-продажи земельного участка.

В соответствии со ст. 39.3 Земельного кодекса РФ продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи.

Согласно ч.1 ст. 39.11 ЗК РФ решение о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (далее также - аукцион), принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

В силу ч.9 ст. 39.11 ЗК РФ аукцион является открытым по составу участников, за исключением случаев, предусмотренных [пунктом 10](#) настоящей статьи.

На основании ч.11 ст. 39.11 ЗК РФ организатором аукциона вправе выступить уполномоченный орган или специализированная организация, действующая на основании договора с уполномоченным органом.

Как следует из ч.21 ст. 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения, в том числе, и о форме заявки на участие в аукционе.

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

Согласно ч.1 ст. 39.12 ЗК 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.

Организатор аукциона не вправе требовать представление иных документов, за исключением документов, указанных в [пункте 1](#) настоящей статьи.

Извещение о проведении открытого аукциона содержит исчерпывающий перечень документов, установленный ч.1 ст. 39.12 ЗК РФ, однако, форма заявки для физических лиц, являющаяся обязательным приложением к извещению, устанавливает, что претендент на участие в конкурсе также должен предоставить: выписку из банковского счета заявителя, для возврата задатка.

Таким образом, организатор торгов нарушает ч.3 ст. 39.12 ЗК РФ в части установления требований по предоставлению дополнительных документов к заявителю (претенденту на участие в аукционе).

В проекте договора купли-продажи земельного участка, который также является обязательным приложением к извещению, в п.5 указано, что покупатель не вправе самостоятельно изменить целевое назначение и режим использования земельного участка.

В соответствии со [ст. 7](#) ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на семь категорий. Соответственно, изменение целевого назначения выражается в переводе земли из одной категории в другую

Согласно п.3 ст. 8 ЗК РФ перевод земель из одной категории в другую осуществляется в отношении земель, находящихся в муниципальной собственности, за исключением земель сельскохозяйственного назначения, - органами местного самоуправления.

Как следует из ч. 1 ст. 2 Федерального закона от 21.12.2004 N 172-ФЗ (ред. от 31.12.2014) "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую" для перевода земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую заинтересованным лицом подается ходатайство о переводе земель из одной категории в другую или ходатайство о переводе земельных участков из состава земель одной категории в другую в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на рассмотрение этого ходатайства.

При переводе земельного участка из одной категории в другую также возникает вопрос и об изменении его разрешенного использования. Следовательно, помимо ходатайства о переводе земельного участка в другую категорию необходимо также обратиться в орган местного самоуправления - для изменения разрешенного использования земельного участка.

Таким образом, собственник земельного участка самостоятельно изменить целевое назначение и режим использования земельного участка не сможет, ему

необходимо обратиться с ходатайством в орган местного самоуправления, который на основании предоставленных ему полномочий рассмотрит данное ходатайство.

Следовательно, в проекте договора купли-продажи земельного участка организатор торгов неправомерно установил данную обязанность покупателя (победителя аукциона).

Довод жалобы о несоответствии п.6 проекта договора аукционной документации обоснован по следующим основаниям.

Согласно Постановлению Администрации м/о Ивановский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области № 502-п от 03.08.2015г., извещению о проведении торгов № 070815/10136650/01 установлены ограничения обременения прав на земельный участок – г-газ-1215 кв.м. ВЛЭП-1699 кв.м. Запрещается посадка деревьев и строительство капитальных сооружений.

В соответствии с абз.2 п.6 Договора купли-продажи земельного участка, являющегося приложением к извещению, ограничения, обременения в пользовании земельным участком отсутствуют.

Согласно ч.22 ст.39.11 Земельного кодекса обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора купли-продажи или проект договора аренды земельного участка.

Согласно ч.3 ст. 448 ГК РФ условия договора, заключаемого по результатам торгов, определяются организатором торгов и должны быть указаны в извещении о проведении торгов.

Таким образом, из системного анализа данных норм следует, что противоречий в документах по торгам быть не может.

С учетом изложенного, абз.2 п. 6 проекта договора купли-продажи земельного участка (приложение к извещению) противоречит информации, указанной в извещении в части установления ограничений, обременений, тем самым вводит в заблуждение потенциальных участников торгов.

В силу ч.1 ст. 17 Закона № 135-ФЗ при проведении торгов запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

Таким образом, организатором торгов допущены нарушения ч.1 ст. 17 Федерального закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившиеся в установлении в проекте договора условий противоречащих информации, указанной в извещении о проведении аукциона.

Довод заявителя относительно внесения задатка необоснован по следующим основаниям.

Согласно извещению о проведении аукциона участнику аукциона с которым договор купли-продажи земельного участка должен быть заключен, задаток перечисляется в счет оплаты части выкупной стоимости, оставшаяся часть

выкупной стоимости должна быть перечислена в течение десяти дней с момента подписания протокола о результатах аукциона.

Согласно п.2.21 ст.39.12 Земельного кодекса РФ задаток, внесенный лицом, признанный победителем аукциона, задаток, внесенный иным лицом, с которым договор купли-продажи или договор аренды заключается в соответствии с пунктом, 13, 14 или 20 настоящей статьи, засчитываются в оплату приобретаемого земельного участка или счет арендной платы за него.

Согласно п. 20 ст.39.12 Земельного кодекса РФ уполномоченный орган направляет победителю аукциона или единственному принявшему участие в аукционе его участнику три экземпляра подписанного проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка в десятидневный срок со дня составления протокола о результатах аукциона. При этом договор купли-продажи земельного участка заключается по цене, предложенной победителем аукциона, или в случае заключения указанного договора с единственным принявшим участие в аукционе его участником по начальной цене предмета аукциона, а размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа по договору аренды земельного участка определяется в размере, предложенном победителем аукциона, или в случае заключения указанного договора с единственным принявшим участие в аукционе его участником устанавливается в размере, равном начальной цене предмета аукциона. Не допускается заключение указанных договоров ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте.

Таким образом, установление в извещении требования о том, что «оставшаяся сумма задатка должна быть перечислена в течение десяти дней с момента подписания протокола о результатах аукциона» не противоречит требованиям действующего законодательства.

В соответствии с ч.1 ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» по правилам настоящей статьи 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.

Согласно ч.17 ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Индивидуального предпринимателя <<.....>> обоснованной в части указанной в решении.

2. Признать организатора торгов – МУП «Муниципальные услуги и оформление» м/о Оренбургский район Оренбургской области нарушившим ч.3 ст.39.12 Земельного кодекса РФ, ч.3 ст.448 Гражданского кодекса РФ, ч.1 статьи 17 Федерального закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

3. Выдать организатору торгов – МУП «Муниципальные услуги и оформление» м/о Оренбургский район Оренбургского района Оренбургской области предписание об отмене протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе по продаже права собственности земельного участка с кадастровым номером 56:21:0901008:337 от 04.09.2015г и о внесении изменений в проект заявки физического лица, в извещение о проведении аукциона, а именно в п.5, п.6 проекта договора купли-продажи.

<<.....>>

Председатель Комиссии

<<.....>>

Члены Комиссии

<<.....>>

<<.....>>

Примечание: настоящее решение может быть обжаловано в установленном законом поряд

Предписание по делу № 06-18-35/2015

об отмене протокола и внесении изменений в извещение

о проведении торгов

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области по рассмотрению жалоб, предусмотренных ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (приказ Оренбургского УФАС России №283 от 26.12.2011г.), в составе:

Председателя Комиссии – <<.....>>; членов Комиссии: <<.....>>., <<.....>>, <<.....>>, руководствуясь п.20 ст.18.1, п.3.1 ч.1 ст.23 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании своего решения по делу №06-18-35/2015 о признании организатора торгов – МУП «Муниципальные услуги и оформление» м/о Оренбургский район Оренбургской области нарушившим ч.3 ст.39.12 Земельного кодекса РФ, ч.3 ст.448 ГК РФ, ч.1 статьи 17 Федерального закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции»

предписывает:

1. Организатору торгов — МУП «Муниципальные услуги и оформление» м/о Оренбургский район Оренбургской области прекратить нарушение ч.3 ст.39.12 Земельного кодекса РФ, ч.3 ст.448 ГК РФ, ч.1 статьи 17 Федерального закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции» для чего в срок **до 25 сентября 2015г.**

- отменить протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе по продаже права собственности земельного участка с кадастровым номером 56:21:0901008:337 от 04.09.2015г., внести изменения в проект заявки физического лица, внести изменения в извещение о проведении аукциона, а именно в п.5, п.6 проекта договора купли-продажи.

2. О выполнении настоящего Предписания сообщить в Оренбургское УФАС России **в срок до 28 сентября 2015г.** представив документы, подтверждающие его исполнение.

Председатель Комиссии

<<.....>>

Члены Комиссии

<<.....>>

<<.....>>

<<.....>>

Предписание может быть обжаловано в арбитражный суд в течение 3-х месяцев со дня его выдачи.

Примечание: неисполнение в установленный срок настоящего Предписания влечет наложение административного штрафа в соответствии с ч. 2.6 ст. 19.5

Кодекса РФ об административных правонарушениях.