

РЕШЕНИЕ

№ 569-ФАС52-10/13

Резолютивная часть решения оглашена 06 июня 2013 года

В полном объеме решение изготовлено 11 июня 2013 года

г. Н. Новгород

Комиссия № 4 Управления Федеральной антимонопольной службы по Нижегородской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», в составе:

- председатель комиссии;
- заместитель председателя комиссии, начальник отдела контроля органов государственной власти;
- член комиссии, ведущий специалист – эксперт отдела контроля органов государственной власти;

при участии:

· представителя администрации г. Балахны Нижегородской области (доверенность);

- представителя администрации г. Балахны Нижегородской области (доверенность);

· представителя ООО «Статум» (доверенность);

представителя ООО «Статум» (доверенность)

рассмотрела 06 июня 2013 года в открытом заседании комиссии с объявлением резолютивной части решения жалобу общества с ограниченной ответственностью «Статум» (далее – ООО «Статум», заявитель) на действия администрации г. Балахны Нижегородской области при организации аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, а именно: лот №1 – земельный участок, кадастровый №52:16:0050103:1174, находящийся по адресу: Нижегородская

установила:

правление Федеральной антимонопольной службы по Нижегородской области

ступила жалоба ООО «Статум» (вх. №2939 от 31.05.2013) на действия администрации г. Балахны Нижегородской области при организации аукциона по одаже права на заключение договора аренды земельного участка, а именно: лот 1 – земельный участок, кадастровый №52:16:0050103:1174, находящийся по адресу: жегородская область, г. Балахна, ул. Ветлянская, 1/40. По

ению заявителя, организатором торгов - администрацией города Балахны при оведении аукциона на право заключения договора аренды земельных участков рушены требования статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации, а енно: - В
формационном сообщении и извещении о проведении торгов указан способ оведения торгов – аукцион, закрытый по форме подачи предложений о размере ендной платы, однако в соответствии с пунктом 3 статьи 38.1 Земельного кодекса РФ кцион по продаже земельного участка для жилищного строительства из земель, ходящихся муниципальной собственности, либо права на заключение договора енды такого земельного участка является открытым по составу участников и по рме подачи заявок;

- в извещении о проведении торгов указан шаг аукциона 0 (ноль), тем не енее, подпунктом 6 пункта 10 статьи 38.1 установлено, что извещение о проведении кциона должно содержать сведения о шаге аукциона;

- в извещении о проведении аукциона в нарушение пункта 4 части 10 статьи .1 Земельного кодекса РФ отсутствует информация о предмете аукциона, в том сле о местоположении, о площади, о границах, об обременениях земельного астка, об ограничениях его использования, о кадастровом номере, о разрешенном пользовании земельного участка, о параметрах разрешенного строительства ъекта капитального строительства, о технических условиях подключения такого ъекта к сетям инженерно-технического обеспечения и об информации о плате за дключение;

Согласно Постановлению Правительства РФ от 11.11.2002 №808 (в ред. от .09.2011) извещение о проведении торгов должно быть опубликовано в средствах иссовой информации, определенных Правительством Российской Федерации, ганом государственной власти субъекта РФ или органом местного моуправления, не менее чем за 30 дней до даты проведения торгов и содержать, в и числе сведения: о дате, времени и порядке осмотра земельного участка на ьности.

ким образом, по мнению заявителя, аукционная документация не соответствует конодательству и действия администрации г. Балахны Нижегородской области по измещению указанного аукциона являются незаконными.

основании части 11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-3 «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции)

.05.2013 жалоба ООО «Статум» принята к рассмотрению Комиссией жегородского УФАС России №4 по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

Заседание комиссии антимонопольного гана назначено на 06 июня 2013 года. В письменных возражениях на лобу (вх. № 3003 от 04.06.2013) администрация г. Балахны сообщила, что в ответствии с частью 4 статьи 38 Земельного кодекса РФ, порядок организации и оведения торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков или права заключение договоров аренды таких земельных участков определяется олномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом полнительной власти в соответствии с Гражданским кодексом Российской ьдерации и настоящим Кодексом.

данный момент данный порядок утвержден Постановлением Правительства РФ от .11.2002 № 808 « Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в сударственной или муниципальной собственности земельных участков или права на ключение договоров аренды таких земельных участков».

исть 5 статьи 38 Земельного Кодекса РФ гласит о том, что порядок организации и оведения аукционов по продаже земельных участков из земель, находящихся в сударственной или муниципальной собственности, либо права на заключение говоров аренды земельных участков из земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, для жилищного строительства определяется атьей 38.1 настоящего Кодекса.

огласно Письма Министерства экономического развития РФ от 15.04.2011 № Д23-1559 нормы статьи 38.1 распространяются только на проведение аукционов заключение договоров аренды земельных участков для жилищного строительства,

исключением индивидуального и малоэтажного. Следовательно, при проведении кционов на индивидуальное и малоэтажное строительство распространяются рмы части 4 статьи 38 ЗК РФ.

споряжением администрации города Балахны от 19.04.2013 № 161-р объявлен кцион на право заключить договор аренды следующих земельных участков: мельный участок с кадастровым номером № 52:16:0050103:1174, находящийся по ,ресу: г.Балахна, ул. Ветлянская, 1/40. Целевое назначение и разрешенное пользование земельного участка — под жилыми домами (земли населенных нктов).

инное распоряжение издано на основании Постановления Правительства РФ от .11.2002 № 808 «Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в сударственной или муниципальной собственности земельных участков или права на ключение договоров аренды таких земельных участков».

ввязи с этим, все условия конкурса и извещение о его проведении составлены на новании норм и правил данного Постановления.

калобе заявитель указывает, что аукцион должен быть открытым по составу астников и по форме подачи заявки, однако пункт 2 вышеуказанного постановления

асит: «торги являются открытыми по составу участников и проводятся в форме аукциона или конкурса. При этом аукцион может быть открытым или закрытым форме подачи предложений или размере арендной платы».

жалобе указывается, что в извещении о проведении конкурса отсутствуют сведения о шаге аукциона. Шаг аукциона при закрытой форме подачи предложений не указывается. Это предусматривает пункт 24 вышеуказанного постановления, а именно: на или размер арендной платы указывается в предложении, а победителем конкурса признается участник торгов, предложивший наибольшую цену или наибольший размер арендной платы.

жалобе указывается, что в извещении о проведении конкурса должна содержаться следующая информация: о разрешенном использовании земельного участка, о параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, о технических условиях подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и об информации о плате за подключение.

Однако пункт 8 Постановления Правительства РФ от 11.11.2002 № 808 данное требование не содержит.

жалобе указывается, что в извещении не указана информация о задатке. Однако это соответствует действительности. И в распоряжении о проведении торгов, и в извещении указана сумма задатка, реквизиты для его перечисления, сроки возврата, и требует подпункт «е» пункта 8 Постановления Правительства РФ от 11.11.2002 № 808.

Информация о проведении оспариваемых торгов по своему содержанию соответствует требованиям законодательства. Извещение о проведении аукциона опубликовано 30.04.2013 в газете "Рабочая Балахна" №49, то есть с соблюдением пятнадцатидневного срока размещения информации, установленного статьей 448 Гражданского кодекса Российской Федерации, пунктом 8 Правил.

Целью довести соответствующую информацию о проведении аукциона на право заключения договора аренды до неограниченного круга возможных участников, администрацией города Балахны в своем распоряжении сделана ссылка на статью 1, предусматривающую опубликование извещения о проведении конкурса на заключение договора аренды на официальном сайте www.torgi.gov.ru, так как только эта статья Земельного кодекса РФ содержит в себе информацию относительно использования организаторами аукциона дополнительных источников опубликования извещения, публичного оповещения, поиска потенциальных арендаторов.

Информационное сообщение о проведении торгов № 230413/0295976/01 опубликовано в газете «Рабочая Балахна» № 49 от 30.04.2013 и на официальном сайте www.torgi.gov.ru от 30.04.2013, то есть за месяц до проведения аукциона.

В информационном сообщении указано, что заявки на участие в аукционе принимаются по рабочим дням с 01.05.2013 по 04.06.2013 с 08.00 до 12.00 и с 13.00 до 17.00. На 04.06.2013 по адресу №1 поданы две заявки: 28.05.2013 - от ООО «Волго Трейд Строй» и 31.05.2013 - от ООО «Строймонтаж-Проект». Заявители жалобы заявку на участие в аукционе не подавали и не являлись лицом, которым отказано в участии в

кционе.

Кроме этого, из текста извещения следовало, что любой желающий принять участие в конкурсе имел все контактные данные, по которым мог получить дополнительную информацию о проводимом конкурсе в отделе по управлению муниципальной собственностью администрации города Балахны, по адресу: г.Балахна, ул. Лесопильная д.24 каб. 109 Однако заявители этой возможностью также не воспользовались.

Объяснить причину, по которой заявители не подали заявку на участие в аукционе можно лишь отсутствием заинтересованности в приобретении спорных земельных участков в аренду на момент проведения аукциона.

Допущенные при организации аукциона нарушения, согласно действующего законодательства могут служить основанием для признания торгов недействительными, только если вследствие нарушения от установленных законом требований были нарушены права и законные интересы заявителя, а несоблюдение правил проведения аукциона могло повлиять на результат.

Поэтому факт отсутствия в информационном сообщении (как указывает заявитель) отдельных сведений о проведении конкурса само по себе еще не свидетельствует о нарушении закона и со стороны лица, желающего принять участие в аукционе. Необходимо, чтобы заинтересованное лицо обратилось к организатору за получением необходимых материалов.

Нарушения порядка проведения торгов не могут являться основаниями для признания торгов действительными по заявлению лица, чьи имущественные права и интересы иными нарушениями не затрагиваются и не могут быть восстановлены при применении последствий недействительности заключенной на торгах сделки.

Заслушав выступление заявителя, представителей организатора торгов и следовав имеющиеся доказательства, комиссия приходит к следующему.

Установлено, что на основании распоряжения администрации г. Балахны Нижегородской области от 16.04.2013 №161-р «О проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков» принято решение о проведении открытого аукциона по продаже по продаже права на заключение договора аренды земельных участков, а именно: лот №1 – земельный участок, кадастровый №52:16:0050103:1174, находящийся по адресу: Нижегородская область, г. Балахна, ул. Ветлянская, 1/40.

Срок аренды 3 года. Информационное сообщение о проведении аукциона размещено в сети Интернет на официальном сайте администрации – www.balakhna-gorod.ru, на официальном сайте в сети Интернет – www.torgi.gov.ru и в официальном издании – газете «Рабочая Балахна». Дата аукциона назначена на 16.06.2013 в 10.00.

В соответствии с частью 18 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции со дня вступления в силу уведомления, предусмотренного [частью 11](#) настоящей статьи, администрация г. Балахны Нижегородской области торги приостановила до рассмотрения жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии по существу.

В соответствии с частью 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной

и аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, давшими 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 затронуты или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

В соответствии с пунктом 4 статьи 38 Земельного кодекса РФ порядок организации и проведения торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков или права заключения договоров аренды таких земельных участков определяется Правительством Российской Федерации в соответствии с Гражданским кодексом РФ и Земельным кодексом РФ.

Постановлением Правительства РФ от 11.11.2002 №808 утверждены Правила организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков (далее – Постановление Правительства).

Земельным кодексом РФ предусмотрена специальная норма права – статья 38.1, которая определяет порядок организации и проведения 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, для жилищного строительства.

Согласно части 2 статьи 38.1 Земельного кодекса РФ аукцион по продаже земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договора аренды такого земельного участка для индивидуального и малоэтажного жилищного строительства проводится только в отношении земельного участка, прошедшего государственную кадастровую оценку, в случае, если определены разрешенное использование такого земельного участка, а также технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и плата за подключение.

В соответствии с пунктом 3 статьи 38.1 Земельного кодекса РФ аукцион по продаже земельного участка для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договора аренды такого земельного участка является открытым по составу участников и по форме подачи заявок.

Таким образом аукцион по продаже по продаже земельного участка из земель, находящихся в муниципальной собственности, либо права на заключение договора аренды такого земельного участка для индивидуального и малоэтажного жилищного строительства может быть только открытым по составу участников и по форме подаче заявок.

В соответствии с пунктом 10 статьи 38.1 Земельного кодекса РФ в извещении или сообщении о проведении аукциона должны содержаться сведения о предмете аукциона, в том числе о местоположении, о площади, о границах, об обременениях земельного участка, об ограничениях его использования, о кадастровом номере, о разрешенном использовании земельного участка, о параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, о технических условиях

дключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и об
формации о плате за подключение, а также о "шаге аукциона".

жду тем, в нарушение названных норм закона, опубликованное извещение о
ведении аукциона не содержит данной информации, что является существенным
рушением порядка проведения аукциона.

министрация г. Балахны Нижегородской области ссылается на то, что в настоящее
емя Правила организации и проведения торгов по продаже находящихся в
сударственной или муниципальной собственности земельных участков или права на
ключение договоров аренды таких земельных участков утверждены
становлением Правительства.

днако с принятием статьи 38.1 Земельного кодекса РФ нормы указанного
становления Правительства на организацию торгов по предоставлению участков
я жилищного строительства могут быть применены к отношениям, регулируемым
стоящей статьей в части, не противоречащей нормам данной статьи.

ким образом пункт 10 статьи 38.1 Земельного кодекса РФ императивно
танавливает перечень сведений, которые должны содержаться в извещении о
ведении аукциона.

ью проведения торгов в форме аукциона в силу пункта 4 статьи 447 Гражданского
декса РФ является получение наиболее высокой цены за продаваемую вещь. По
ыслу указанной нормы извещение о проведении торгов направлено на привлечение
ибольшего количества заинтересованных лиц с целью выявления наилучшего
едложения об условиях продажи (наивысшей цены).

иведенная в возражениях на жалобу ссылка администрации г. Балахны на
щедоступность информации о проводимом конкурсе в отделе по управлению
ниципальной собственностью не принимается Комиссией Нижегородского УФАС
ссии, поскольку указанное обстоятельство не исключает обязанность выполнения
ганизатором торгов установленного подпунктами 4 и 6 пункта 10 статьи 38.1
мельного кодекса РФ требования о размещении в извещении о проведении торгов
ких сведений.

едовательно ненадлежащее доведение информации о публичных торгах может
ить признано нарушением, достаточным для признания торгов недействительным.

к установлено в части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, по результатам
ссмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает
шение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если
лоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся
едметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения
огов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов
состоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания,
едусмотренного [пунктом 3.1 части 1 статьи 23](#) данного Федерального закона.

[пункт 3.1 части 1 статьи 23](#) Закона о защите конкуренции содержит полномочие
тимонопольного органа по выдаче, в частности, организатору торгов обязательных
я исполнения предписаний о совершении действий, направленных на устранение
рушений порядка организации, проведения торгов, в том числе предписаний об

нулировании торгов.

в связи с выявленными нарушениями антимонопольный орган выдает организатору торгов предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка проведения торгов.

на основании изложенного, руководствуясь статьей 18.1 (частями 17, 20) и пунктом 3.1 статьи 23 Федерального закона «О защите конкуренции», комиссия

решила:

объявить обществу с ограниченной ответственностью «Статум» на действия администрации г. Балахны Нижегородской области при организации аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, а именно: лот 1 - земельный участок с кадастровым номером № 52:16:0050103:1174, находящийся по адресу: г.Балахна, ул. Ветлянская, 1/40 признать обоснованной.

признать действия администрации г. Балахны Нижегородской области, выраженные в нарушении порядка организации аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, а именно: лот №1 – земельный участок с кадастровым номером № 52:16:0050103:1174, находящийся по адресу: г.Балахна, ул. Ветлянская, 1/40 нарушением части 2, 3, 10 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

дать администрации г. Балахны Нижегородской области обязательное для исполнения предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка проведения торгов.

в соответствии с частью 23 статьи 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции» решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.

Председатель Комиссии

Заместитель председателя комиссии

Члены комиссии

- [predpisanie_11.06.13_noss-10-3851.doc](#)