

РЕШЕНИЕ
по делу 39/17/15-АМ

29 мая 2015 года

г. Псков

Резолютивная часть решения оглашена 18 мая 2015 года.
В полном объеме решение изготовлено 29 мая 2015 года.

Комиссия Псковского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия) в составе: Председателя Комиссии – Руководителя Псковского УФАС России ; Членов комиссии:

- главного государственного инспектора отдела контроля органов власти, закупок и рекламы Псковского УФАС России
- специалиста-эксперта отдела товарных рынков и естественных монополий Псковского УФАС России
- в присутствии представителей ответчика:

Администрация Великолукского района: _____ (доверенность № 3 от 18.02.2015 г.), _____, (доверенность № 12 от 24.12.2013 г.).

в отсутствие заявителя уведомленного надлежащим образом (ув. 18001701231778).

УСТАНОВИЛА:

16 февраля 2015 года в адрес Управления Федеральной антимонопольной службы по Псковской области поступила заявление от ИП _____ (вх. 392/2) с информацией о действиях Администрации Великолукского района по проведению аукциона по продаже земельного участка с КН 60:02:0055002:115 площадью 1660 кв.м., из земель населенных пунктов, расположенного по адресу: Псковская область, Великолукский район, Лычевская волость, д. Никулино, для ведения личного подсобного хозяйства с правом строительства жилого дома и иных хозяйственных построек, а именно продажи указанного земельного участка по цене ниже рыночной.

Из заявления следует, что при проведении аукциона по продаже земельного участка с КН 60:02:0055002:115 площадью 1660 кв.м., из земель населенных пунктов, расположенного по адресу: Псковская область, Великолукский район, Лычевская волость, д. Никулино (далее – земельный участок), Администрацией Великолукского района были не соблюдены требования антимонопольного законодательства.

Ответчик с данной позицией согласен, по следующим основаниям:

Представитель Администрации Великолукского района пояснил, что 28 ноября 2014 года в газете «Наш Путь» Администрацией Великолукского района было размещено информационное сообщение о том, что Администрация Великолукского района (далее – Организатор торгов) проводит 14.01.2015 года открытый аукцион по продаже земельного участка.

На момент размещения информационного сообщения, Организатору торгов не было известно, что на выставленном на аукцион земельном участке, возведены кирпичный гараж и строение в виде навеса, стены которого выложены из кирпичной кладки.

В целях подтверждения наличия на указанном земельном участке вышеперечисленных объектов, Администрацией Великолукского района 04.02.2015 года была проведена внеплановая проверка земельного законодательства в

отношении земельного участка с КН 60:02:0055002:115 (Акт обследования земельного участка, расположенного по адресу: Псковская область, Великолукский район, Лычевская волость, д. Никулино от 04.02.2015). По результатам обследования было установлено, что земельный участок по всему периметру имеет бетонное ограждение, высотой 2,5 м. на земельном участке возведены кирпичный гараж и строение в виде навеса, стены которого выполнены из кирпичной кладки.

Вместе с тем, Организатор торгов пояснил, что процедура проведения аукциона соответствовало требованиям ст. 38.1 Земельного Кодекса Российской Федерации, не смотря на тот факт, что в информационном сообщении о проведении аукциона не указана полная существенная информация о предмете аукциона, а именно о наличие на земельном участке забора, гаража и навеса не зарегистрированных в установленном законодательством порядке.

Администрация Великолукского района пояснила, также, что при организации процедуры проведения аукциона, а именно определения цены лота она руководствовалась отчетом № 0500/14 об оценке рыночной стоимости права собственности на объект недвижимости: земельный участок, расположенный по адресу: Псковская область, Великолукский район, Лычевская волость, д. Никулино, изготовленным ООО «Оценочная компания «АЗИМУТ» (далее – Оценочная компания).

В ходе рассмотрения дела представитель Администрации Великолукского района дополнительно пояснил, что 27.01.2015 г. в Администрацию Великолукского района поступило письмо от Оценочной компании о том, что отчет № 0500/15 от 14.11.2014 был составлен в нарушение требований ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 и отзыве данного отчета. 02.02.2015 Оценочной компанией был представлен новый отчет № 0054/15, в котором была указана стоимость аукционного земельного участка в размере 125,462 тыс.руб. вместо 30,262 тыс.руб. При этом 27 января 2015 года между Администрацией Великолукского района и Ширяевым Ю.А. был заключен договор №7 купли-продажи земельного участка на торгах (аукционе).

Рассмотрев все представленные документы и письменные объяснения, Комиссия установила:

В соответствии с Постановлением Администрации Великолукского района от 21.11.2014 № 1844 «О продаже земельного участка на аукционе», свободный земельный участок с кадастровым номером 60:02:0055002:115, площадью 1660 кв.м. был определен для продажи на аукционе.

28 ноября 2014 в газете «Наш Путь» Организатором торгов было размещено информационное сообщение о том, что Администрация Великолукского района проводит 14.01.2015 года открытый аукцион по продаже земельного участка. Из представленных в ходе рассмотрения дела документов следует, что на предложенном к продаже на аукционе земельном участке по всему периметру имеет бетонное ограждение, высотой 2,5 м. на земельном участке возведены кирпичный гараж и строение в виде навеса, стены которого выполнены из кирпичной кладки. (Акт обследования земельного участка, расположенного по адресу: Псковская область, Великолукский район, Лычевская волость, д. Никулино от 04.02.2015).

На основании вышеизложенного, следует, что на указанном земельном участке имеются постройки не зарегистрированные в установленном законодательством порядке.

Исходя п.4, ч.10 ст. 38.1 Земельного Кодекса Российской Федерации организатор

аукциона обязан в информационном сообщении об аукционе, которое наряду со сведениями, фактически указанными в информационном сообщении о проведение аукциона, должен указать информацию о предмете аукциона.

Комиссией Псковского УФАС России установлено, что в соответствии с Постановлением Администрации Великолукского района от 21.11.2014 № 1844 на аукцион выставлен свободный от использования земельный участок, что противоречит фактическим обстоятельствам дела. При этом, информационное сообщение об аукционе не содержит информации о наличии на земельном участке с кадастровым номером 60:02:0055002:115 забора, гаража, навеса.

Постановлением Администрации Великолукского района от 31.12.2013 № 2015 утверждено Положение об аукционной комиссии по проведению аукционов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, или права на заключение договоров аренды таких участков (далее – Положение).

Пунктом 3.3 раздела 3 Положения определено, что заседания Аукционной комиссии правомочны, если на них присутствует не менее чем пятьдесят процентов общего числа его членов.

Согласно, п.1 Постановления Администрации Великолукского района от 01.04.2014 № 418 «О внесении изменения в постановление Администрации Великолукского района от 09.03.2011 № 305 «О создании аукционной комиссии по проведению аукционов по продаже находящихся в государственной и муниципальной собственности земельных участков, или права на заключение договоров аренды таких земельных участков», комитетом по муниципальным закупкам и имущественным отношениям Администрации Великолукского района создана аукционная комиссия по проведению аукционов по продаже прав на заключение договоров аренды свободных от использования земельных участков в составе:

- первый заместитель Главы Администрации района, председатель комиссии;
- председатель комитета по муниципальным закупкам и имущественным отношениям, заместитель председателя комиссии;

Члены комиссии:

- главный специалист комитета по муниципальным закупкам и имущественным отношениям Администрации района, секретарь комиссии;
- главный специалист отдела по формированию и исполнению бюджетов поселения;
- председатель комитета по правовому обеспечению Администрации района».

Согласно, Протоколу заседания комиссии по признанию претендентов участниками аукциона по продаже земельного участка от 30.12.2014 на аукцион подали заявки два участника: _____ и _____, которые были признаны участниками аукциона по продаже земельного участка с кадастровым номером 60:02:0055002:115, площадью 1660 кв.м. из земель населенных пунктов, с разрешенным использованием – для ведения личного подсобного хозяйства с правом строительства жилого дома и иных хозяйственных построек.

30.12.2014 участникам аукциона были направлены уведомления о признании претендента участником аукциона, назначенного на 10.00 ч. 14.01.2015 года.

14.01.2015 в 10 часов 30 минут в кабинете № 35 Администрации Великолукского района аукцион был проведен с участием участников торгов:

27.01.2015 года между Администрацией Великолукского района и _____ был заключен договор №7 купли-продажи земельного участка на торгах (аукционе).

27.01.2015 г. в Администрацию Великолукского района поступило письмо от Оценочной компании о том, что отчет № 0500/15 от 14.11.2014 был составлен в

нарушение требований ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 и отзыве данного отчета. 02.02.2015 Оценочной компанией был представлен новый отчет № 0054/15, в котором была указана стоимость аукционного земельного участка в размере 125,462 тыс.руб. вместо 30,262 тыс.руб.

На момент поступления письма Администрацией Великолукского района с _____ был заключен договор №7 купли-продажи земельного участка на торгах (аукционе) и указанное письмо не является основанием для расторжения договора.

Тем не менее, проанализировав обстоятельства проведения Оценочной компании оценки аукционного земельного участка Комиссия Псковского УФАС России пришла к выводу о том, что бюджету муниципального образования «Великолукский район» действиями Оценочной компании нанесен ущерб в размере 95,200 тыс.руб. На основании изложенного, Комиссия Псковского УФАС России делает вывод, что Организатором торгов аукциона, в соответствии с требованиями ст. 38.1 Земельного Кодекса было соблюдена процедура проведения торгов и определения победителя, что свидетельствует о том, что в действиях Организатора торгов отсутствуют признаки нарушения ч. 1 ст. 17 Закона о защите конкуренции.

Согласно пункту 7 статьи 4 Закона о защите конкуренции конкуренция - соперничество хозяйствующих субъектов, при котором самостоятельными действиями каждого из них исключается или ограничивается возможность каждого из них в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товаров на соответствующем товарном рынке. На основании пункта 4 данной статьи товарный рынок - сфера обращения товара, который не может быть заменен другим товаром, или взаимозаменяемых товаров, в границах которой (в том числе географических) исходя из экономической, технической или иной возможности либо целесообразности приобретатель может приобрести товар, и такая возможность либо целесообразность отсутствует за ее пределами. Потенциальные участники исследуемого рынка, а также иные хозяйствующие субъекты в целях получения в собственность земельного участка, приобретают по установленной процедуре право на заключение договора купли-продажи в отношении земельного участка. Данное обстоятельство порождает наличие между этими субъектами конкурентных отношений.

Проведение торгов и участие в них хозяйствующих субъектов свидетельствует о наличии конкуренции, поскольку именно на торгах обеспечивается соперничество (конкуренция).

В тех случаях, когда требуется проведение торгов, подразумевающее состязательность хозяйствующих субъектов, не проведение их, за исключением случаев, допускаемых законом, не может не влиять на конкуренцию, поскольку лишь при публичном объявлении торгов в установленном порядке могут быть выявлены потенциальные желающие получить товары, работы, услуги, доступ к соответствующему товарному рынку либо права ведения деятельности на нем. Продуктовые границы, на которых субъекты, претендующие на земельный участок, являются конкурентами при прохождении процедуры торгов по приобретению права на заключение договоров купли-продажи земельного участка, определены рынком услуг по покупке и продаже земельных участков (код ОКПД – 70.12.3 «Общероссийского классификатора продукции по видам экономической деятельности «ОК 034-2007 (КПЕС 2002)»).

В целях рассмотрения дела № 39/17/15 – АМ, географические границы товарного

рынка услуг по покупке и продажи земельных участков, определены границами муниципального образования «Великолукский район», что обусловлено местоположением продавца данного товара – Администрация Великолукского района.

В состав хозяйствующих субъектов, действующих на товарном рынке по покупке и продажи земельных участков, могут входить хозяйствующие субъекты (независимо от организационно-правовых форм, физические лица) при выполнении требований правовых актов, регламентирующих процедуру проведения торгов при продаже земельного участка.

Как указано в пункте 8 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.06.2008 № 30 «О некоторых вопросах, возникающих в связи с применением арбитражными судами антимонопольного законодательства», при рассмотрении дел о признании недействующими или недействительными актов названных органов, о признании незаконными их действий (бездействия) учитывается следующее: если акты, действия (бездействие) приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, а соответствующим органом не указана конкретная норма федерального закона, разрешившая данному органу принять оспариваемый акт, осуществить действия (бездействие), заявленные требования подлежат удовлетворению.

Рассмотрев и изучив все представленные документы сторонами и заинтересованными лицами, участвующими в деле № 39/17/15-АМ, руководствуясь статьями 15, 17, 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции, Комиссия Псковского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Прекратить рассмотрение дела 39/17/15-АМ в связи, с отсутствием в действиях Администрации Великолукского района нарушения части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. Передать материалы дела 39/17/15-АМ, в части действий ООО «Оценочная компания «АЗИМУТ» по проведению оценки стоимости земельного участка с КН 60:02:0055002:115 площадью 1660 кв.м., из земель населенных пунктов, расположенного по адресу: Псковская область, Великолукский район, Лычевская волость, д. Никулино, по причинению ущерба бюджету муниципального образования «Великолукский район», по подведомственности в Прокуратуру Псковской области.

Председатель Комиссии

Члены Комиссии

Решение антимонопольного органа может быть обжаловано в течении трех месяцев со дня его принятия.