Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области по рассмотрению жалоб, предусмотренных ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (Приказ Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области от 15.01.2019 № 16) в составе:

Председателя Комиссии –, членов Комиссии:.;

в присутствии заявителя;

в отсутствие представителя Администрации МО Северный район Оренбургской области (ходатайство о рассмотрении в отсутствие исх. № 01-07/091 от 13.06.2019 г.).

рассмотрев жалобу ххх (вх. №№ 4233э, 4234э, 4250э,) на действия Администрации МО Северный район Оренбургской области,

УСТАНОВИЛА:

В Оренбургское УФАС России 27.05.2019 поступила жалоба ххх (далее – Заявитель) (вх. № №№ 4233э, 4234э, 4250э от 27.05.2019) на действия организатора торгов – Администрации Северного района Оренбургской области при организации и проведении аукциона на право заключения договора продажи земельного участка (извещение № 290319/0026020/01, (далее – Аукцион), адрес сайта, на котором размещена конкурсная документация: http://www.torgi.gov.ru.

Жалоба подана в соответствии со ст. 18.1 Федерального Закона «О защите конкуренции» от 26.07.2006 №135-ФЗ (далее – Закон о защите конкуренции) и с соблюдением требований, предусмотренных ч. 6 указанной статьи.

В связи с поступившей жалобой, на основании ч.11 ст.18.1 Закона о защите конкуренции, были направлены уведомления о принятии жалобы к рассмотрению Заявителю от 28.05.2019 г. исх. № 4895, Организатору торгов от 28.05.2019г. исх. № 4896.

Рассмотрение жалобы назначено на 03.06.2019 в 11 часов 00 минут.

В порядке части 14.1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции в заседании был объявлен перерыв **до 14.06.2019г.**

Исходя из доводов жалобы, по мнению заявителя, Организатор торгов 29.03.2019г. на официальном сайте http://www.torgi.gov.ru опубликовал извещение №290319/0026020/01 о проведении аукциона по продаже земельного участка.

При этом, в указанном извещении и в аукционной документации, не содержатся сведения, предусмотренные пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ.

Кроме того, в соответствии с пп.7 п.21 ст. 39.11 ЗК РФ, извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о форме заявки на участие в аукционе, порядке ее приема, об адресе места ее приема, о дате и времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе.

Однако, в данном извещении была размещена форма заявки на аренду земельного участка, а не на приобретение его в собственность.

Также в данном извещении и аукционной документации отсутствует проект договора купли-продажи.

В извещении указан порядок проведения аукциона (ст.39.11-39.13 и 39.18 ЗК РФ), в то же время Заявитель считает, что порядок проведения аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, закреплен в статье 39.12 ЗК РФ.

Заявитель также полагает, что аукционная комиссия в нарушение принятого порядка победителя аукциона и в нарушение п.17 ст. 39.12 ЗК РФ необоснованно и неверно определила победителем аукциона участника № 3.

Кроме того, по мнению Заявителя в нарушении пп. 3 п. 15 ст. 39.12 ЗК РФ, в Протоколе № 11 от 23.05.2019 отсутствуют сведения о предпоследнем предложении.

Организатором торгов представлены письменные пояснения (исх. 01-0118/091 от 30.05.2019 г.) и дополнительные материалы, запрошенные Оренбургским УФАС России.

С доводами жалобы администрация Северного района не согласна по основаниям:

По мнению организатора торгов, извещение № 290319/0026020/01 соответствует пп.4 п.21 ст. 39.11 ЗК РФ. Сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства размещаются в случае, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка предусматривается строительство здания, сооружения. Вид разрешённого использования земельного участка (кадастровый номер <...> :28:1014013:29) – не предусматривает строительство здания либо сооружения.

В связи с технической ошибкой на официальном сайте http://www.torgi.gov.ru прикреплены проекты договора аренды земельного участка и образец заявки на предоставление земельного участка в аренду. Между тем, на официальном сайте МО Северный район в соответствии с Уставом

размещение информации о торгах также является обязательным, размещены образцы заявки и договор на приобретение земельного участка в собственность. Организатор торгов считает, что указанная неточность не нарушила права Заявителя, поскольку им подана заявка на приобретение земельного участка в собственность.

По мнению Организатора торгов, им не нарушен порядок проведения торгов, поскольку аукцион проведен в соответствии с п.17 ст. 39.12 ЗК РФ.

Исследовав материалы дела, изучив доводы представителей сторон, при рассмотрении жалобы Комиссия Оренбургского УФАС России пришла к следующим выводам.

Решение о проведении вышеуказанного аукциона принято постановлением Администрации МО Северный район Оренбургской области № 102-п от 12.03.2019г. «О предоставлении земельного участка на торгах».

29.03.2019г. на официальном сайте http://www.torgi.gov.ru организатором торгов опубликовано Извещение №290319/0026020/01 о проведении открытого аукциона по продаже земельного участка площадью 10 654 кв.м., расположенного по адресу: РФ, Оренбургская область, Северный район, Новодомосейкинский сельсовет, северо-восточная часть кадастрового квартала 56:28:1014013 (Лот №1) (далее – Земельный участок).

В соответствии с пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ, извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель, а также 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).

В силу пп. 3 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ, земельный участок, находящийся в

государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка в установленном законодательством Российской Федерации порядке не определены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений.

Согласно п. 2 ст. 85 ЗК РФ, для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент. Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, сооружений.

В соответствии с ч. 1.1 ст. 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 25.12.2018), в случае, если в градостроительном регламенте применительно к определенной территориальной зоне не устанавливаются предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, и (или) предусмотренные пунктами 2 - 4 части 1 настоящей статьи предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, непосредственно в градостроительном регламенте применительно к этой территориальной зоне указывается, что такие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

В извещении № 290319/0026020/01 о проведении аукциона указано:

Категория земель – земли сельскохозяйственного назначения;

Вид разрешенного использования – производственная деятельность.

В соответствии с решением Совета Депутатов муниципального образования Новодомосейкинский сельсовет Северного района Оренбургской области № 130 от 09.11.2017 г. «О внесении изменений в решение Совета депутатов от 30.12.2014 № 60» на основании обращений XXX, с учетом заключения комиссии по внесению изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования Новодомосейкинский сельсовет Северного района Оренбургской области, заключения о результатах публичных слушаний от 03.10.2017 г. Совет депутатов решил внести изменения: «часть зоны СхУ-зона сельскохозяйственных угодий на зону П-3 применительно к земельного участку с кадастровым номером 56:28:1014013:29, площадью 10654 кв.м., расположенному в северно-восточной части кадастрового квартала 56:28:1014013, с целью размещения подъездной дороги на К-214».

Согласно ст.37 Правил землепользования и застройки МО Новодомосейкинский сельсовет Северного района Оренбургской области (редакция от 2014г.), П-3. Зона производственно-коммунальных объектов производственно-коммунальных объектов III классов вредности. Зона предназначена для размещения производственно-коммунальных объектов III классов вредности, иных объектов в соответствии с нижеприведенными видами использования земельных участков и объектов капитального строительства.

В силу пп. 4 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ, земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка отсутствуют сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории.

Следовательно, в извещение № 290319/0026020/01 о проведении аукциона необходимо было указывать информацию, предусмотренную пп.4 п.21 ст.39.11 ЗК РФ.

Следовательно, довод жалобы о нарушении Организатором торгов пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ является обоснованным.

Согласно пп.7 п.21 ст. 39.11 ЗК РФ, извещение о проведении аукциона в том числе, должно содержать сведения: о форме заявки на участие в аукционе, порядке ее приема, об адресе места ее приема, о дате и времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе.

В силу п. 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.

Комиссией Оренбургского УФАС России в ходе изучения доводов жалобы Заявителя, установлено, что к извещению № 290319/0026020/01 прикреплен проект договора аренды, и форма заявки на участие в торгах на аренду земельного участка, в то время как предметом аукциона извещение № 290319/0026020/01 является продажа земельного участка.

Таким образом, Организатор торгов не исполнил требования пп.7 п.21 ст. 39.11 ЗК РФ, п.22 ст. 39.11 ЗК РФ, следовательно, довод Заявителя является обоснованным.

В соответствии с п. 18 ст. 39.11 ЗК РФ, организатор аукциона устанавливает время, место и порядок проведения аукциона, сроки подачи заявок на

участие в аукционе, порядок внесения и возврата задатка, величину повышения начальной цены предмета аукциона ("шаг аукциона"). "Шаг аукциона" устанавливается в пределах трех процентов начальной цены предмета аукциона.

Согласно подпункту 3 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ, извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона.

В извещении о проведении аукциона № 290319/0026020/01 в графе порядок проведения аукциона установлено, следующее - «в соответствии с требованиями статей 39.11-39.13 и 39.18 ЗК РФ».

Однако в нарушение подпункта 3 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение не содержит положений о порядке проведения аукциона, соответственно довод Заявителя в данной части обоснован.

Между тем, на заседании комиссии Оренбургского УФАС России совместно с Заявителем, представителем Администрации МО Северный район (до перерыва – 03.06.2019 г.) осуществлен просмотр видеозаписи проведения спорного аукциона.

По итогам просмотра представленной видеозаписи, Комиссией Оренбургского УФАС России установлено, что Аукционистом озвучен порядок проведения аукциона, который отражен в Административном регламенте предоставления типовой муниципальной услуги «Предоставление в собственность, постоянное (бессрочное) пользование, в безвозмездное пользование, аренду земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования, и земельных участков из состава земель, государственная собственность на которые не разграничена, юридическим лицам и гражданам», утвержденный постановлением Администрации Северного района Оренбургской области № 434-п от 20.07.2018 г. (далее – Регламент), которым в том числе предусмотрено: «при отсутствии участников аукциона, готовых купить земельный участок или заключить договор аренды в соответствии с названной аукционистом ценой или размером арендной платы, аукционист повторяет эту цену или размер арендной платы 3 раза.

Если после троекратного объявления очередной цены или размера арендной платы ни один из участников аукциона не поднял билет, аукцион завершается. Победителем аукциона признается тот участник аукциона, номер билета которого был назван аукционистом последним».

Согласно п.17 ст. 39.12 ЗК РФ, победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший наибольшую цену за земельный участок или наибольший размер ежегодной арендной платы за земельный участок.

Так же из представленного видео следует, что после оглашения Аукционистом 4-го шага аукциона (стоимости земельного участка в сумме

98 000 рублей) первым карточку поднял участник № 3, Аукционист зафиксировал это поднятие. Затем Аукционист в нарушении объявленного порядка не озвучивает следующий шаг аукциона, а озвучивает 2 раза сумму 98 000 рублей, и определяет победителем участника № 3.

Согласно п. 15 ст. 39.12 ЗК РФ, результаты аукциона оформляются протоколом, который составляет организатор аукциона. Протокол о результатах аукциона составляется в двух экземплярах, один из которых передается победителю аукциона, а второй остается у организатора аукциона. В протоколе указываются:

1) сведения о месте, дате и времени проведения аукциона;

2) предмет аукциона, в том числе сведения о местоположении и площади земельного участка;

3) сведения об участниках аукциона, о начальной цене предмета аукциона, последнем и предпоследнем предложениях о цене предмета аукциона;

4) наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя и (при наличии) отчество, место жительства (для гражданина) победителя аукциона и иного участника аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона;

5) сведения о последнем предложении о цене предмета аукциона (цена приобретаемого в собственность земельного участка, размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа).

По итогам проведенного аукциона, составлен протокол № 11 заседания комиссии по проведению аукциона по предоставлению земельных участков, находящихся в распоряжении МО Северный район, государственная собственность на которые не разграничена, из которого следует: «В соответствии с п.17 ст. 39.12 ЗК РФ победителем аукциона по Лоту № 1 признается участник №3 Закрытое акционерное общество XXX в лице XXX действующей по доверенности № 20/19 от 08.04.2019, цена земельного участка – 98 000 (девяносто восемь тысяч рублей) 00 копеек».

В нарушении пп. 3, пп. 4 п. 15 ст. 39.12 ЗК РФ, вышеуказанный протокол не содержит сведений о предпоследнем предложении о цене предмета аукциона, об участнике аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона.

Согласно ч. 1 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции по правилам настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо в случае, если торги, проведение которых является

обязательным в соответствии с законодательством РФ, признаны несостоявшимися, за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Согласно части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции.

Учитывая изложенное, в части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции признание жалобы обоснованной в какой-либо части (или частично обоснованной) не предусмотрено.

Таким образом, в случае, если при рассмотрении жалобы антимонопольным органом часть доводов, изложенных в жалобе, подтвердилась, а часть не подтвердилась, то такую жалобу необходимо признавать обоснованной.

С учетом изложенного выше, Организатором торгов нарушены положения пп. 4 п. 21 ст. 39.11, пп. 3, пп. 4 п. 15 ст. 39.12, пп. 3 пункта 21 статьи 39.11, пп.7 п.21 ст. 39.11, п. 17 ст. 39.12, п.22 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135 – ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области по рассмотрению жалоб,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу XXX (вх. №№ 4233э, 4234э, 4250э,) обоснованной.

2. Признать аукционную комиссию Администрации МО Северный район Оренбургской области, нарушившей п.17 ст.39.12, пп.3,4 п.15 ст. 39.12 ЗК РФ при организации и проведении аукциона на право заключения на право заключения договора продажи земельного участка (извещение № 290319/0026020/01).

3.Выдать аукционной комиссии Администрации МО Северный район Оренбургской области предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов.

4. Признать Организатора торгов – Администрацию МО Северный район Оренбургской области нарушившей пп. 4 п. 21 ст. 39.11, пп. 3 пункта 21 статьи 39.11, пп.7 п.21 ст. 39.11, п.22 ст. 39.11 ЗК РФ при организации и проведении аукциона на право заключения на право заключения договора продажи земельного участка (извещение № 290319/0026020/01).

5. Выдать Организатору торгов – Администрации МО Северный район Оренбургской области – предписание об аннулировании торгов по продаже земельного участка площадью 10 654 кв.м., расположенного по адресу: РФ, Оренбургская область, Северный район, Новодомосейкинский сельсовет, северо-восточная часть кадастрового квартала 56:28:1014013 (извещение № 290319/0026020/01.

6.Передать материалы дела № 056/01/18.1-329/2019 уполномоченному должностному лицу Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области для решения вопроса о возбуждении административного производства в соответствии с Кодексом РФ об административных правонарушениях.

Согласно части 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель Комиссии

Члены
Комиссии