

РЕШЕНИЕ

по делу №73 о нарушения антимонопольного законодательства

21.08.2012

г. Ставрополь

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ставропольскому краю по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председатель комиссии:

Сапунов Д.Н. – заместитель руководителя Ставропольского УФАС России;

Члены комиссии:

Яковлев Д.В. – начальник отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Ставропольского УФАС России;

Воблов Д.Н. - ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Ставропольского УФАС России;

Рассмотрев дело № 73 возбужденное по признакам нарушения Отделом имущественных и земельных отношений администрации Туркменского муниципального района, части 1 статьи 15 и статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

Управлением Федеральной антимонопольной службы по Ставропольскому краю, в рамках ежеквартального мониторинга выделения земельных участков под строительство муниципальными образованиями Ставропольского края, проведён анализ данных представленных муниципальными образованиями края по факту выделения земельных участков предоставленных в собственность или в аренду для строительства в 1 квартале 2012 года.

По итогам анализа установлено следующее.

На основании постановления администрации Туркменского муниципального района Ставропольского края (далее - администрации Туркменского района) от 20.12.2011 № 516 администрацией Туркменского района для проведения аукциона по продаже права на заключение договора аренды был выделен земельный участок, из земель населенных пунктов, с кадастровым номером <***>, местоположение: Ставропольский край, Туркменский район, с. Летняя Ставка, ул. <***> на пересечении с северной стороной ул. <***>, разрешённое использование: для строительства многоквартирного жилого дома для детей сирот, общей площадью 2400 кв.м., срок аренды – 2 года. Начальная цена права на заключение договора аренды на участок 4050,00 рублей, задаток установлен в размере 1000,00 руб., что является не менее 20% от начальной цены аукциона, шаг аукциона установлен в пределах от 1 до 5 % от начальной цены аукциона и составляет – 120,00 руб.

В качестве организатора проведения аукциона выступал отдел имущественных и земельных отношений администрации Туркменского муниципального района.

Аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, для строительства многоквартирного жилого дома для детей сирот, из земель населенных пунктов являлся открытым по составу участников и по форме подачи заявок.

Извещение о проведении аукциона опубликовано в газете «Рассвет» 28 декабря 2011 г. и на официальном сайте администрации Туркменского района в сети интернет.

Дата проведения аукциона – 02.02.2012 г. в 10 ч. 00 мин. Заявки принимались по указанному в извещении адресу с 10 ч. 00 мин. 29.12.2011 г. до 17 ч. 00 мин. 29.01.2012 г.

Согласно протоколам заседания постоянно действующей комиссии по управлению и распоряжению земельными участками, расположенными на территории Туркменского района от 30.01.2012 г. и от 02.02.2012 г. комиссия решила признать аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, для строительства многоквартирного жилого дома для детей сирот несостоявшимся, на который подана одна заявка от ООО ПК «Медведь» и принято решение заключить указанный договор с единственным участником.

В ходе анализа информации находящейся на официальном сайте Российской Федерации в сети Интернет www.torgi.gov.ru установлено, что информация о проведении указанного аукциона отсутствует, что является не исполнением требования, предусмотренного п. 9 ст. 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

Извещение не соответствует требованиям, предусмотренным п. 10 ст. 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации и п. 8 Правил организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 11.11.2002 № 808 «Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков», поскольку в нём не отражены данные об обременениях земельного участка, об ограничениях его использования, о технических условиях подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и об информации о плате за подключение; о порядке возврата задатка участниками аукциона; срок принятия решения об отказе в проведении торгов; дата, время и порядок осмотра земельного участка на местности, что является обязательным условием и может привести к ограничению конкуренции в части создания участнику торгов или нескольким участникам торгов преимущественных условий при участии в аукционе, в том числе путём доступа к информации. В том числе извещение о проведении аукциона, содержит информацию о приеме документов, который прекращается за три дня до дня проведения аукциона, что не соответствует требованиям, предусмотренным п. 14 ст. 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации и может создать участнику торгов или нескольким участникам торгов преимущественных условий при участии

в аукционе.

Таким образом, в действиях отдела имущественных и земельных отношений администрации Туркменского муниципального района были выявлены признаки нарушения ч. 1 ст.15 и ст.17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в связи с необоснованным препятствованием осуществлению деятельности путём установления не предусмотренных законодательством Российской Федерации требований к товарам или к хозяйствующим субъектам, нарушающего запрет принимать органами государственной власти субъекта РФ акты, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, а также в связи с опубликованием информации о проводимых торгах, которая может привести к ограничению конкуренции путем ограничения доступа к участию в торгах, в том числе создание участнику торгов или нескольким участникам торгов преимущественных условий участия в торгах.

В связи с чем, в отношении отдела имущественных и земельных отношений администрации Туркменского муниципального района было возбуждено дело №73, по признакам нарушения антимонопольного законодательства.

Определением от 07 августа 2012 г. рассмотрение дела №73 было назначено на 21 августа 2012 г.

Представитель отдела имущественных и земельных отношений администрации Туркменского муниципального района <***> (начальник отдела – удостоверение № 043) на рассмотрении дела огласила представленные письменные пояснения, дополнительных пояснений не представила. В ходе заседания комиссии по существу поставленных членами комиссии вопросов пояснила следующее, что освоение земельного участка уже начато, выполняется новое строительство, возведены стены и крыша, более подробной информацией не располагает.

Поддержала доводы, отраженные в представленных пояснениях по делу.

Из письменных пояснений, за подписью начальник отдела имущественных и земельных отношений администрации Туркменского муниципального района <***>, следует, что в целях организации проведения аукциона на заключение договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов для строительства многоквартирного жилого дома для детей-сирот, расположенного по адресу: Ставропольский край, Туркменский район, с. Летняя Ставка, ул. <***> на пересечении с северной стороной ул. <***>, площадью 2400 кв.м, кадастровый номер <***>, отделом имущественных и земельных отношений администрации Туркменского муниципального района в соответствии со статьей 38.1. Земельного кодекса Российской Федерации и постановлением Правительства Российской Федерации от 11.11.2002 № 808 «Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков» в газете «Рассвет» от 28.12.2011г. и на официальном сайте администрации Туркменского муниципального района было опубликовано информационное сообщение.

Также, в числе прочих сведений, в извещении оговорено, что имеются технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения; а также о том, что оплата за подключение к сетям инженерно-технического

обеспечения производится в установленном законодательством порядке.

Сведения об обременениях земельного участка, об ограничениях его использования; о порядке возврата задатка участникам аукциона; о сроках принятия решения об отказе в проведении торгов; о времени, дате и порядке осмотра земельного участка из местности не указаны в извещении по невнимательности. В то же время считают, что отсутствие этих сведений в информационном сообщении не свидетельствует о нарушении Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

Согласно п. 14 ст. 38.1. Земельного кодекса Российской Федерации, прием документов прекращается не ранее чем за пять дней до дня проведения аукциона. Считают, что прекращение приёма документов на аукцион отделом имущества администрации Туркменского муниципального района в срок за три дня до проведения аукциона не может являться нарушением норм Земельного кодекса Российской Федерации №163-ФЗ от 25.10.2011г.

Согласно п. 9 статьи 38.1., извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации, не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. До определения Правительством Российской Федерации официального сайта Российской Федерации в сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте организатора аукциона в сети "Интернет" и публикуется организатором аукциона в периодическом печатном издании, определяемом соответственно Правительством Российской Федерации, высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, главой муниципального образования. Информация о проведении аукциона должна быть доступна для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

Согласно подпункту б пункта 1 постановления Правительства Российской Федерации от 3 августа 2011 № 650 «О внесении изменений в Постановление Правительства Российской Федерации от 28 сентября 2010 № 767» определен сайт www.torgi.gov.ru в качестве официального сайта Российской Федерации в сети Интернет для размещения информации о проведении торгов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, торгов по продаже права на заключение договоров аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, по продаже права на заключение договоров купли-продажи лесных насаждений, по продаже земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договоров аренды таких земельных участков для жилищного строительства, по продаже права на заключение договоров аренды земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для индивидуального и малоэтажного жилищного строительства, а также торгов на право заключения договоров о развитии застроенной территории, на право заключения охотхозяйственного соглашения и на право пользования участками недр». Указанное Постановление вступает в силу с 01 января 2012 г.

Информация о проведении указанного аукциона размещалась в средствах массовой информации 28.12.2011, данное извещение было опубликовано отделом имущественных отношений на официальном сайте администрации Туркменского муниципального района в сети «Интернет» www.admturmr.ru и не было размещено на официальном сайте www.torgi.gov.ru.

Рассмотрев материалы дела, заслушав пояснения лиц, участвующих в деле, Комиссия пришла к выводу о наличии в действиях отдела имущественных и земельных отношений администрации Туркменского муниципального района нарушения требований ч. 1 ст.15 и ст.17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

При этом Комиссия исходила из следующего:

Постановлением администрации Туркменского муниципального района Ставропольского края (далее - администрации Туркменского района) от 20.12.2011 № 516 администрацией Туркменского района для проведения аукциона по продаже права на заключение договора аренды был выделен земельный участок, из земель населенных пунктов, с кадастровым номером <***>, местоположение: Ставропольский край, Туркменский район, с. Летняя Ставка, ул. <***> на пересечении с северной стороной ул. <***>, разрешённое использование: для строительства многоквартирного жилого дома для детей сирот, общей площадью 2400 кв.м., срок аренды – 2 года. Начальная цена права на заключение договора аренды на участок 4050,00 рублей, задаток установлен в размере 1000,00 руб., что является не менее 20% от начальной цены аукциона, шаг аукциона установлен в пределах от 1 до 5 % от начальной цены аукциона и составляет – 120,00 руб.

В качестве организатора проведения аукциона выступал отдел имущественных и земельных отношений администрации Туркменского муниципального района.

Аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, для строительства многоквартирного жилого дома для детей сирот, из земель населенных пунктов являлся открытым по составу участников и по форме подачи заявок.

Извещение о проведении аукциона опубликовано в газете «Рассвет» 28 декабря 2011 г. и на официальном сайте администрации Туркменского района в сети интернет.

Дата проведения аукциона – 02.02.2012 г. в 10 ч. 00 мин. Заявки принимались по указанному в извещении адресу с 10 ч. 00 мин. 29.12.2011 г. до 17 ч. 00 мин. 29.01.2012 г.

Согласно пункту 2 статьи 30.1 Земельного кодекса Российской Федерации продажа земельных участков для жилищного строительства или продажа права на заключение договоров аренды земельных участков для жилищного строительства осуществляется на аукционах.

В соответствии с пунктом 1 статьи 38 Земельного кодекса Российской Федерации предметом торгов (конкурсов, аукционов) может быть сформированный в соответствии с подпунктом 1 пункта 4 статьи 30 названного Кодекса земельный участок с установленными границами или право на заключение договора аренды

такого земельного участка.

В соответствии с пунктом 6 этой же статьи 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 определяется статьей 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 1 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации аукцион по продаже земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договора аренды такого земельного участка для жилищного строительства (за исключением индивидуального и малоэтажного жилищного строительства) проводится только в отношении земельного участка, прошедшего государственный кадастровый учет, в случае, если определены разрешенное использование такого земельного участка, основанные на результатах инженерных изысканий параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства, а также технические условия подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и плата за подключение.

В том числе Постановлением Правительства Российской Федерации от 11.11.2002 № 808 «Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков» 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 - Правила).

В соответствии с пунктом 9 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации извещении о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации, не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. До определения Правительством Российской Федерации официального сайта Российской Федерации в сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте организатора аукциона в сети «Интернет» и публикуется организатором аукциона в периодическом печатном издании, определяемом соответственно Правительством Российской Федерации, высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, главой муниципального образования.

Однако в извещении о проведении торгов в форме аукциона, опубликованном отделом имущественных и земельных отношений администрации Туркменского муниципального района не указана информация в каких средствах массовой информации опубликовано указанное сообщение, в том числе анализ информации находящейся на официальном сайте Российской Федерации в сети Интернет www.forgi.gov.ru показал, что регистрация на указанном сайте отдела имущественных и земельных отношений администрации Туркменского муниципального района отсутствует.

Размещение извещения о проведении аукциона на официальном сайте Российской Федерации в сети Интернет является обязательным. Не размещение в установленном порядке извещения может привести к ограничению конкуренции в части создания участнику торгов или нескольким участникам торгов преимущественных условий при участии в аукционе, в том числе путём доступа к информации.

В соответствии с подпунктами 4, 8 пункта 10 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации в извещении или сообщении о проведении аукциона в числе других сведений должны содержаться и 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 подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и об информации о плате за подключение, о размере задатка, о порядке его внесения участниками аукциона и возврата им, о реквизитах счета для перечисления задатка.

Подпунктами «б», «м» пункта 8 Правил установлено, что извещение о проведении торгов должно содержать срок принятия решения об отказе в проведении торгов, дату, время и порядок осмотра земельного участка на местности.

В извещении о проведении аукциона, опубликованном отделом имущественных и земельных отношений администрации Туркменского муниципального района не была указана следующая информация:

- об обременениях земельного участка, об ограничениях его использования, о технических условиях подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и об информации о плате за подключение;
- о порядке возврата задатка участникам аукциона;
- срок принятия решения об отказе в проведении торгов;
- дата, время и порядок осмотра земельного участка на местности.

Наличие данных условий в извещении о проведении аукциона является обязательным. Информация должна быть указана в извещении или сообщении о проведении аукциона в полном объеме и доступна для неопределенного круга лиц потенциальных участников аукциона. Отсутствие данных условий может привести к ограничению конкуренции в части создания участнику торгов или нескольким участникам торгов преимущественных условий при участии в аукционе, в том числе ограничение возможного количества участников путем ограничения доступа к информации.

В соответствии с пунктом 14 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации прием документов прекращается не ранее чем за пять дней до дня проведения аукциона.

Однако отделом имущественных и земельных отношений администрации Туркменского муниципального района в извещении о проведении аукциона, установлена дата окончания приема документов 29.01.2012 г., дата проведения

аукциона установлена на 02.02.2012 г., в связи, с чем прием документов прекращается за три дня до дня проведения аукциона.

Установление данного условия в извещении о проведении аукциона является обязательным. Сокращение срока может привести к ограничению конкуренции в части создания участнику торгов или нескольким участникам торгов преимущественных условий при участии в аукционе.

В силу части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям, запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия), в частности запрещаются необоснованное препятствование осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами.

В силу статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» при проведении торгов запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

В соответствии с вышеизложенным, отделом имущественных и земельных отношений администрации Туркменского муниципального района были нарушены нормы антимонопольного законодательства, а именно ч. 1 ст.15 и ст.17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившиеся в осуществлении действий по размещению неполной информации об аукционе по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, разрешённое использование: для строительства многоквартирного жилого дома для детей сирот, местоположение: Ставропольский край, Туркменский район, с. Летняя Ставка, ул. <***> на пересечении с северной стороной ул. <***>, общей площадью 2400 кв.м., кадастровый номер <***>, а также по сокращению срока до дня проведения аукциона с момента окончания приема документов, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, нарушающих запрет принимать органами государственной власти субъекта РФ акты, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в том числе создание участнику торгов или нескольким участникам торгов преимущественных условий участия в торгах.

Закрепленный приведенными нормами запрет распространяется, прежде всего, на акты и действия властных структур в сфере публично-правовых отношений в целях предупреждения их негативного вмешательства в конкурентную среду посредством использования административных (волевых) инструментов.

руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 - 4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», комиссия

Решила:

1. Признать Отдел имущественных и земельных отношений администрации

Туркменского муниципального района нарушившим часть 1 статьи 15 и статью 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Нарушение выразилось в осуществлении действий по размещению неполной информации об аукционе по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, разрешённое использование: для строительства многоквартирного жилого дома для детей сирот, расположенного по адресу: Ставропольский край, Туркменский район, с. Летняя Ставка, ул. <***> на пересечении с северной стороной ул. <***>, общей площадью 2400 кв.м., кадастровый номер <***>, а также по сокращению срока со дня прекращения приема документов до дня проведения аукциона, без соблюдения процедур установленных требованиями ст.ст. 38, 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Постановления Правительства Российской Федерации от 11.11.2002 № 808 «Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков», в том числе создание участнику торгов или нескольким участникам торгов преимущественных условий участия в торгах, которое приводит или может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

2. Учитывая, что в торги состоялись, договор заключен и идет освоение земельного участка, предписание не выдавать.

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия.