

РЕШЕНИЕ

по результатам рассмотрения жалобы в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции»

Дело №23-18.1-2016

17 марта 2016 года

г. Ставрополь

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ставропольскому краю по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия) в составе:

Председатель комиссии – Сапунов Д.Н. - заместитель руководителя Ставропольского УФАС России,

Члены комиссии:

Лазебный А. Ю. – ведущий специалист эксперт отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Ставропольского УФАС России.

Хаджебиеков Р.Ш. – государственный инспектор отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Ставропольского УФАС России.

Рассмотрев жалобу <.....> на действия организатора торгов в форме аукциона администрации села Обильного Ставропольского края по продаже права аренды земельного участка с кадастровым номером 26:25:041201:100 площадью 9 кв.м. (извещение №270116/7899704/03), руководствуясь пунктом 17 и пунктом 20 статьи 18.1 и статьей 23 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Ставропольского УФАС России,

УСТАНОВИЛА:

1. В Ставропольское УФАС России поступила жалоба <.....> на действия организатора торгов в форме аукциона администрации села Обильного Ставропольского края по продаже права аренды земельного участка с кадастровым номером 26:25:041201:100 площадью 9 кв.м. (извещение №270116/7899704/03)

Заявитель указывает на нарушения порядка организации и проведения торгов, а именно на несоответствие информационного сообщения о проводимых торгов нормам Земельного кодекса РФ.

3. Комиссия Ставропольского УФАС России, изучив представленные материалы, выслушав доводы сторон, проведя расследование, в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции», установила следующее:

Рассматриваемые торги проводились на основании норм Земельного Кодекса Российской Федерации.

Пунктом 19 Земельного Кодекса РФ, установлено, что Извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации (далее - официальный сайт), не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

В соответствии с пунктом 21 статьи 39.11 Земельного Кодекса РФ, извещение о проведении аукциона должно содержать сведения:

- 1) об организаторе аукциона;
- 2) об уполномоченном органе и о реквизитах решения о проведении аукциона;
- 3) о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона;
- 4) 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 или ведения дачного хозяйства);
- 5) о начальной цене предмета аукциона;
- 6) о "шаге аукциона";
- 7) 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;
- 8) о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка;
- 9) о сроке аренды земельного участка в случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка. При этом срок аренды такого земельного участка устанавливается с учетом ограничений, предусмотренных пунктами 8 и 9 статьи 39.8 настоящего Кодекса;

10) о размере ежегодной арендной платы при предоставлении земельного участка юридическому лицу в аренду для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства, за исключением первого арендного платежа, размер которого определяется по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства. При этом размер ежегодной арендной платы, если предметом аукциона является размер первого арендного платежа, определяется в порядке, установленном для определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов.

Исследовав извещение о проводимом аукционе, Комиссия Ставропольского УФАС России установила, что в извещении о проводимом аукционе отсутствует информация о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона, а так же 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).

Таким образом, извещение о проведении торгов не содержит существенные условия, как самой процедуры аукциона, так и порядка реализации и дальнейшего использования земельного участка выставленного на торги, а именно организатором торгов не указаны место, дата, время и порядок проведения аукциона, а так же не установлены критерии разрешенного использования и принадлежности земельного участка к определенной категории земель, а также о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, что противоречит нормам подпунктов 3 и 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного Кодекса РФ.

Пунктом 20 статьи 39.11 ЗК РФ, определено, что организатор аукциона также обеспечивает опубликование извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона.

Информация о проводимых торгах была опубликована в газете «Георгиевские ведомости» №14671 от 27.01.2016 года

Проанализировав выпуск газеты Комиссией Ставропольского УФАС России установлено, что в информационном сообщении, опубликованном в газете отсутствуют критерии разрешенного использования и принадлежности земельного участка к определенной категории земель, а также о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства.

Таким образом, информационное сообщение опубликованное в газете «Георгиевские ведомости» №14671 от 27.01.2016 года не соответствует нормам подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного Кодекса РФ.

Отсутствие указанной информации в общем доступе влечет ущемление прав как

претендентов на участие в аукционе, так и участников аукциона, ввиду того, что отсутствия информации о порядке ведения процедуры, а так же о месте и времени ее проведения, не позволяет неограниченному кругу лиц быть проинформированным и присутствовать на самом аукционе, так и владеть информацией о порядке ведения аукциона аукционистом.

Данная информация является существенной и подлежит указанию в информационном сообщении о проводимом аукционе. Отсутствие данных 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 в свою очередь влечет безконтрольную застройку реализованного имущества и невозможность применения каких либо мер реагирования Администрацией ввиду ненадлежащего использования земельного участка.

Отсутствие вышеуказанной информации в свободном доступе является существенным нарушением порядка организации и проведения аукциона и указывает на невозможность дальнейшего его законного проведения в соответствии с нормами законодательства.

Комиссия Ставропольского УФАС России так же отмечает, что на сайте torgi.gov.ru организатором торгов размещены заявка на участие в аукционе, проект договора, а так же заполнены данные о проводимой процедуре в карточке торгов, в соответствии с требованиями функционала сайта. Иных документов, а именно извещения о проведении торгов, как отдельного файла прикрепленного к карточке аукциона не обнаружено, что подтверждается распечатками с сайта torgi.gov.ru.

На основании изложенного, Комиссия Ставропольского УФАС России установила, что организатор аукциона Администрация села Обильного Ставропольского края по продаже права аренды земельного участка с кадастровым номером 26:25:041201:100 площадью 9 кв.м. (извещение №270116/7899704/03), своими действиями допустила нарушения порядка организации и проведения торгов, что выразилось в несоответствии извещения о проводимом аукционе нормам подпунктов 3 и 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного Кодекса РФ, а именно отсутствию в извещении информации о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона, а так же 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).

Согласно, части 17 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции», а именно 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.

Частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции», установлено, что 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 настоящего Федерального закона.

На основании изложенного, руководствуясь пунктом 17 и пунктом 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Ставропольского УФАС России,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <.....> на действия организатора торгов в форме аукциона администрации села Обильного Ставропольского края по продаже права аренды земельного участка с кадастровым номером 26:25:041201:100 площадью 9 кв.м. (извещение №270116/7899704/03) –обоснованной.

2. Признать Администрацию села Обильного Ставропольского края нарушившей порядок организации и проведения торгов, что выразилось в несоответствии извещения о проводимом аукционе нормам пункта 21 статьи 39.11 Земельного Кодекса РФ.

3. Выдать организатору торгов Администрации села Обильного Ставропольского края обязательное для исполнения предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации, проведения торгов, а именно:

- аннулировать торги по продаже права заключения договора аренды земельного участка, в соответствии с извещением №270116/7899704/03

- при необходимости провести процедуру торгов повторно, с учетом требований действующего законодательства регулирующих проведение данного вида торгов.

- установить срок исполнения предписания 10 дней с момента получения копии Решения и Предписания антимонопольного органа.

- Администрации села Обильного Ставропольского края об исполнении предписания сообщить в течение трех дней с момента исполнения.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.