

РЕШЕНИЕ

по делу № 3-09/39-2017

«04» декабря 2017 года

г. Пенза

Резолютивная часть решения оглашена «20» ноября 2017 г.

В полном объеме решение изготовлено «04» декабря 2017 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Пензенской области по рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства (далее также Комиссия) в составе: ...

рассмотрев дело № 3-09/39-2017 по признакам нарушения администрацией Мичуринского сельсовета Пензенского района Пензенской области части 1 и части 2 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Пензенское УФАС России поступила жалоба К... на действия организатора торгов - администрации Мичуринского сельсовета при проведении аукционов по продаже земельных участков (извещения № 241116/8549898/01 и № 281116/8549898/02) (далее - Аукционы).

Приказом Пензенского УФАС России от 15 августа 2017 года № 180 о возбуждении дела и создании комиссии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в отношении Администрации Мичуринского сельсовета Пензенского района Пензенской области возбуждено дело № 3-09/39-2017 по признакам нарушения части 1 и части 2 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в нарушении антимонопольного законодательства при подготовке аукционной документации и проведении аукциона по продаже земельных участков.

Определением от 29.08.2017 рассмотрение дела назначено на 16.10.2017.

Определением от 16.10.2017 рассмотрение дела было отложено и назначено на 02.11.2017.

Заключение об обстоятельствах дела принято и оглашено 02.11.2017.

Определением от 02.11.2017 рассмотрение дела отложено и назначено на 20.11.2017.

В ходе рассмотрения дела Глава администрации Мичуринского сельсовета Пензенского района Пензенской области факт нарушения антимонопольного законодательства признала в полном объеме.

В ходе анализа материалов дела установлено следующее.

1. Администрацией Мичуринского сельсовета Пензенского района Пензенской области 28.11.2016 на официальном сайте в сети «Интернет» www.torgi.gov.ru было размещено извещение № 241116/8549898/01 о проведении открытого аукциона о продаже земельного участка.

Предмет аукциона: Лот № 1 продажа земельного участка, местоположение: Пензенская область, Пензенский район, п. Мичуринский, ул. Макарова, 108.

Кадастровый номер <...> :24:0341801:1870.

Площадь земельного участка: 1200 кв.м.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства.

Сведения о правах: не зарегистрированы.

Обременение: не установлено.

Ограничение использования: не установлено.

Начальная цена предмета аукциона – 222 000 (Двести двадцать две тысячи) рублей.

Шаг аукциона – 11 100 (Одиннадцать тысяч сто) рублей.

Основание проведения аукциона – постановление администрации Мичуринского сельсовета Пензенского района Пензенской области от 24.11.2016г. № 268 «О проведении торгов по продаже земельных участков в форме открытого аукциона».

Место проведения аукциона – администрация Мичуринского сельсовета Пензенского района Пензенской области, расположенная по адресу: Пензенская область, Пензенский район, п. Мичуринский, Сельская площадь, 1, кабинет № 2.

Дата начала приема заявок на участие в аукционе: 29.11.2016 г.

Дата окончания приема заявок на участие в аукционе: 28.12.2016г.

Дата, время проведения аукциона – 30 декабря 2016 года в 10 час.00 мин. по

московскому времени.

Задаток – вносится единым платежом в валюте Российской Федерации на расчетный счет организатора аукциона р/с 40302810256555000027 Отделение Пенза г. Пенза, БИК 045655001, ИНН 5829010923, КПП 582901001, ОКТМО 56655433, наименование получателя: Получатель – Администрация Мичуринского сельсовета Пензенского района Пензенской области, УФК по Пензенской области (Финансовое управление Администрации Пензенского района Пензенской области (Администрация Мичуринского сельсовета Пензенского района Пензенской области)), р/с 40302810256555000027 в Отделении Пенза, г.Пенза, л/с 9012Ш23003, ИНН 5829010923 КПП 582901001,БИК 045655001 КБК 901 114 06013100000430, назначение платежа –обеспечение заявки на участие в аукционе (предмет аукциона).

2. Администрацией Мичуринского сельсовета Пензенского района Пензенской области 28.11.2016 на официальном сайте в сети «Интернет» www.torgi.gov.ru было размещено извещение № 281116/8549898/02 о проведении открытого аукциона о продаже земельного участка.

Предмет аукциона: Лот № 1 продажа земельного участка, местоположение: Пензенская область, Пензенский район, п. Мичуринский, ул. Макарова, з/у 74.

Кадастровый номер <...> :24:0341801:1943.

Площадь земельного участка: 1200 кв.м.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства.

Сведения о правах: не зарегистрированы.

Обременение: не установлено.

Ограничение использования: не установлено.

Начальная цена предмета аукциона – 230 000 (Двести тридцать тысяч) рублей.

Шаг аукциона –11 500 (Одиннадцать тысяч пятьсот) рублей.

Основание проведения аукциона – постановление администрации Мичуринского сельсовета Пензенского района Пензенской области от 24.11.2016г. № 268 «О проведении торгов по продаже земельных участков в форме открытого аукциона».

Место проведения аукциона – администрация Мичуринского сельсовета Пензенского района Пензенской области, расположенная по адресу: Пензенская область, Пензенский район, п. Мичуринский, Сельская площадь,

1, кабинет № 2.

Дата начала приема заявок на участие в аукционе: 29.11.2016г.

Дата окончания приема заявок на участие в аукционе: 28.12.2016г.

Дата, время проведения аукциона –30 декабря 2016 года в 10 час.00 мин. по московскому времени.

Задаток – вносится единым платежом в валюте Российской Федерации на расчетный счет организатора аукциона р/с 40302810256555000027 Отделение Пенза г. Пенза, БИК 045655001, ИНН 5829010923, КПП 582901001, ОКТМО 56655433, наименование получателя: Получатель – Администрация Мичуринского сельсовета Пензенского района Пензенской области, УФК по Пензенской области (Финансовое управление Администрации Пензенского района Пензенской области (Администрация Мичуринского сельсовета Пензенского района Пензенской области)), р/с 40302810256555000027 в Отделении Пенза, г.Пенза, л/с 9012Ш23003, ИНН 5829010923 КПП 582901001,БИК 045655001 КБК 901 114 06013100000430, назначение платежа –обеспечение заявки на участие в аукционе (предмет аукциона).

Оба аукциона были признаны несостоявшимися в связи с допуском к участию в аукционе и признанием участником аукциона только одного заявителя, договоры купли-продажи указанных участков были заключены с Р...

Согласно протоколам рассмотрения заявок на участие в открытых аукционах по извещениям № 241116/8549898/01 и № 281116/8549898/02 три заявки были признаны неправомерными: заявка от А..., ввиду отсутствия документа, подтверждающего факт зачисления задатка для участия в открытом аукционе; заявка от С..., ввиду отсутствия подписи заявки на участие в аукционе и отсутствия документа, подтверждающего факт зачисления задатка для участия; заявка от К..., ввиду отсутствия факта, подтверждающего зачисления задатка для участия в открытом аукционе, представления нечитаемого и не заверенного надлежащим образом документа о перечислении задатка.

В ходе анализа аукционной документации было установлено следующее.

Правоотношения по подготовке и организации аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, урегулированы нормами статьи 39.11 ЗК РФ, а порядок его проведения - статьей 39.12 ЗК РФ.

В соответствии с частью 1 статьи 39.3 ЗК РФ продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов, за исключением

случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи.

В соответствии с подпунктом 4 пункта 3 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ образование земельного участка для его продажи или предоставления в аренду путем проведения аукциона по инициативе органа государственной власти или органа местного самоуправления и подготовка к проведению аукциона включает в себя, в том числе, получение технических условий 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 или ведения дачного хозяйства.

Подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ предусмотрено, что извещение о проведении аукциона должно содержать сведения 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).

Исходя из положений указанной нормы Земельного кодекса Российской Федерации информация о технических условиях подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и о плате за подключение является требованием о предоставлении исчерпывающих сведений о возможности застройки участка, соответственно, данная информация должна быть доведена до всех заинтересованных лиц, желающих принять участие в аукционе.

В соответствии с пунктом 2 Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.02.2006 N 83, сети инженерно-технического обеспечения - совокупность имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения.

Таким образом, земельный участок не может быть предметом аукциона в случае отсутствия сведений о технических условиях подключения

(технологического присоединения) объектов к сетям тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения, электроснабжения.

Согласно извещениям о проведении Аукционов вид разрешенного использования всех земельных участков, являющихся предметами Аукциона – участки для ведения личного подсобного хозяйства, предусматривает строительство на них объектов капитального строительства, в связи с чем Извещения о проведении Аукционов должны содержать вышеперечисленные сведения, предусмотренные подпунктом 4 пункта 21 статьи 30.11 ЗК РФ.

В нарушение указанной нормы земельного законодательства Извещения о проведении Аукционов содержит лишь ссылку на техническую возможность подключения к сетям водоснабжения, однако необходимая потенциальным участникам торгов информация в свободном доступе не обеспечена.

В соответствии с пунктом 4 статьи 39.12 ЗК РФ прием документов прекращается не ранее чем за пять дней до дня 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.

В нарушении указанной нормы датами окончания приема заявок на участие в указанных аукционах является 28.12.2016, а датами проведения аукционов 30.12.2016.

Кроме того, извещения о проведении аукционов по продаже земельных участков содержат противоречивую информацию относительно реквизитов уплаты задатка. Согласно извещениям, размещенным на официальном сайте задатки подлежат уплате на расчетный счет организатора аукциона р/с 40302810256555000027 Отделение Пенза г. Пенза, БИК 045655001, ИНН 5829010923, КПП 582901001, ОКТМО 56655433, наименование получателя: Получатель – Администрация Мичуринского сельсовета Пензенского района Пензенской области, УФК по Пензенской области (Финансовое управление Администрации Пензенского района Пензенской области (Администрация Мичуринского сельсовета Пензенского района Пензенской области)), р/с 40302810256555000027 в Отделении Пенза, г.Пенза, л/с 9012Ш23003, ИНН 5829010923 КПП 582901001, БИК 045655001 КБК 901 114 06013100000430, назначение платежа –обеспечение заявки на участие в аукционе (предмет аукциона).

Согласно извещениям, представленным по запросу антимонопольного органа задатки подлежат уплате на расчетный счет организатора аукциона р/с 40302810256555000051 Отделение Пенза г. Пенза, БИК 045655001, ИНН 5829010923, КПП 582901001, ОКТМО 56655433, наименование получателя: Получатель – Администрация Мичуринского сельсовета Пензенского района Пензенской области, УФК по Пензенской области (Финансовое управление Администрации Пензенского района Пензенской области (Администрация Мичуринского сельсовета Пензенского района Пензенской области)), р/с

40302810256555000027 в Отделении Пенза, г.Пенза, л/с 9012Ш23003, ИНН 5829010923 КПП 582901001, БИК 045655001 КБК 901 114 06013100000430, назначение платежа – обеспечение заявки на участие в аукционе (предмет аукциона).

Согласно извещениям о проведении открытых аукционов датой и временем их проведения является 30.12.2017 в 10 часов 00 минут по московскому времени, однако, протоколы рассмотрения заявок на участие в открытых аукционах по извещениям № 241116/8549898/01 и № 281116/8549898/02, которыми в качестве победителя определена Р..., датированы 29.12.2017.

В соответствии с частью 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) при проведении торгов, запроса котировок цен на товары, запроса предложений запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению.

На основании части 2 статьи 17 Закона о защите конкуренции наряду с установленными частью 1 настоящей статьи запретами при проведении торгов, запроса котировок, запроса предложений, если организаторами торгов, запроса котировок, запроса предложений или заказчиками являются федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, государственные внебюджетные фонды, а также при проведении торгов, запроса котировок, запроса предложений в случае закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд запрещается не предусмотренное федеральными законами или иными нормативными правовыми актами ограничение доступа к участию в торгах, запросе котировок, запросе предложений.

На основании изложенного в действиях администрации Мичуринского сельсовета усмотрены признаки нарушения части 1 и части 2 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

В ходе рассмотрения дела глава администрации Мичуринского сельсовета Пензенского района Пензенской области (далее – Администрация) пояснила, что договоры с победителем по результатам открытых аукционов (извещения № 241116/8549898/01 и № 281116/8549898/02) о продаже земельных участков в данный момент заключены. В настоящее время при проведении аукционов подобные нарушения Земельного кодекса РФ Администрацией не допускаются.

В соответствии со статьей 23 Закона о защите конкуренции, у антимонопольного органа отсутствуют полномочия по выдаче предписания о расторжении договора, заключенного по результатам проведения аукциона. В связи с чем принято решение предписание в указанной части не выдавать. Подпункт «з» пункта 6 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции определяет право антимонопольного органа обратиться в арбитражный суд с исковым заявлением о признании торгов

недействительными.

В рамках рассмотрения дела был проведен анализ состояния конкуренции в объеме необходимом для принятия решения. В ходе анализа временным интервалом исследования товарного рынка определен декабрь-январь 2016 года, исходя из периода, в течение которого имело место совершение действий по проведению аукциона, рассмотрению заявок и заключения договора.

Предметом электронного аукциона № 241116/8549898/01, проводимого администрацией Мичуринского сельсовета Пензенского района Пензенской области, по лоту №1 явилась продажа земельного участка, местоположение: Пензенская область, Пензенский район, п. Мичуринский, ул.Макарова,108, кадастровый № 58:24:0341801:1870, площадью 1200 кв.м, для ведения личного подсобного хозяйства.

Предметом электронного аукциона № 241116/8549898/02, проводимого администрацией Мичуринского сельсовета Пензенского района Пензенской области, по лоту №1 явилась продажа земельного участка, местоположение: Пензенская область, Пензенский район, п. Мичуринский, ул.Макарова, з/у 74, кадастровый № 58:24:0341801:1943, площадью 1200 кв.м, для ведения личного подсобного хозяйства.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 4 статьи 41, статьей 49 Закона о защите конкуренции, Комиссия по рассмотрению дел о нарушении антимонопольного законодательства,

РЕШИЛА:

1. Признать администрацию Мичуринского сельсовета Пензенского района Пензенской области нарушившей часть 1 и часть 2 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. Обязательное для исполнения предписание о недопущении нарушения антимонопольного законодательства и совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции не выдавать.

Решение может быть обжаловано в течение 3 месяцев со дня его принятия.