

Решение № 05-04.1/63-18

о признании жалобы обоснованной

25.06.2018

г. Омск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Омской области (далее – Омское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе:

<...> – заместителя руководителя управления, председателя Комиссии;

< ... > – начальника отдела контроля органов власти, заместителя председателя Комиссии;

<...> – главного специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии

<...> – ведущего специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии;

<...> – специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии,

рассмотрев в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), жалобу <...> (далее также Заявитель) на действия Комитета по управлению муниципальным имуществом Администрации Калачинского муниципального района Омской области (далее – Комитет, Организатор торгов, Ответчик) при проведении аукциона по продаже муниципального имущества (извещение № 260418/1207744/01 размещено на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (далее – Официальный сайт торгов) (далее – Аукцион).

при участии Заявителя – <...> (личность удостоверена паспортом),

при участии представителя Ответчика – председателя Комитета <...> (удостоверение от 15.06.16 № 72),

УСТАНОВИЛА:

1. В Омское УФАС России поступила жалоба Заявителя (вх. от 14.06.2018 № 5917) на действия Организатора торгов при проведении Аукциона.

По мнению Заявителя, Аукцион является незаконным и подлежит отмене, поскольку Организатор торгов включил в состав одного лота несколько земельных участков, что прямо запрещено нормами Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

Заявитель указывает, что Организатор торгов включил в состав лота № 1 несколько земельных участков.

Согласно части 2 статьи 39.11 ЗК РФ запрещается объединение двух и более земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в один лот аукциона, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Кроме того, Заявитель указывает, что Организатор торгов не опубликовал информацию о проведении Аукциона в местном периодическом печатном издании.

В связи с чем, Заявитель просит признать недействительными результаты Аукциона.

2. В соответствии с уведомлением Омского УФАС России от 19.06.2018 № 05-5203 Комитетом представлены пояснения относительно фактов, изложенных в жалобе Заявителя, а также надлежащим образом заверенные копии запрашиваемых документов.

На заседании Комиссии 25.06.2018 представитель Ответчика с доводами жалобы не согласился, высказался согласно возражениям Комитета на жалобу <...>, отметив следующее.

При формировании лота № 1 Комитет руководствовался статьей 28 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее – Закон о приватизации), которая гласит: приватизация зданий, строений и сооружений, а также объектов, строительство которых не завершено и которые признаны самостоятельными объектами недвижимости, осуществляется одновременно с отчуждением лицу, приобретающему такое имущество, земельных участков, занимаемых таким имуществом и необходимых для их использования, если иное не предусмотрено федеральным законом.

По мнению Ответчика, увеличение количества лотов Аукциона посредством разбивки имущественного комплекса на отдельные лоты не увеличило бы вырученную от продажи денежную сумму, а напротив, могло привести к ситуации, когда приобретение участником аукциона одного здания исключило бы проявление интереса к остальным зданиям, так как

эксплуатация складов без асфальтовой площадки является нецелесообразной. Также укрупнение лота не привело к существенному увеличению начальной цены.

По мнению представителя Комитета, объединение земельных участков в один лот не привело к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

На основании изложенного Ответчик просит считать жалобу необоснованной.

3. Из представленных материалов и информации, размещенной на Официальном сайте торгов, Комиссией установлено, что Администрацией Калачинского муниципального района Омской области издано распоряжение № 201-р от 19.04.2018 «О проведении торгов по продаже муниципальной собственности» (далее – Распоряжение № 201-р).

26.04.2018 на Официальном сайте торгов размещено извещение о проведении Аукциона по продаже муниципального имущества. В состав лота № 1 включено следующее имущество:

- склад для хранения зерна №4, назначение: нежилое здание, этаж: 1, площадь: общая 501,8 кв.м., инвентарный номер <...> . Литер: А, кадастровый (или условный) номер <...> :07:100301:176, этажность: 1, адрес (местоположение): Омская область, Калачинский район, д. Новый Ревель, 0,1 км южнее здание ДК, ул. Мира, 24 А;
- земельный участок, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования, категория земель: земли населенных пунктов, площадь: общая 2088 кв.м., кадастровый номер <...> :07:100301:241, адрес: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир здание дома культуры. Участок находится примерно в 100 м от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес ориентира: Омская область, Калачинский район, Орловское сельское поселение, д. Новый Ревель, ул. Мира, 24А. На земельном участке расположен склад для хранения зерна №4;
- открытая асфальтовая площадка для хранения зерна, назначение: сооружение дорожного хозяйства, площадь: общая 7233 кв.м., инвентарный номер <...> , кадастровый номер <...> :07:100301:181, адрес: Омская область, Калачинский район, д. Новый Ревель, 0,3 км юго-западнее здания ДК ул. Мира, 24 А;
- земельный участок, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, площадь: общая 7270 кв.м., кадастровый номер <...> :07:101601:685, адрес: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир здание дома культуры. Участок находится примерно в 300 м от ориентира по направлению на юго-запад. Почтовый адрес ориентира:

Омская область, Калачинский район, Орловское сельское поселение, д. Новый Ревель, ул. Мира, 24 А. На земельном участке расположена асфальтированная площадка для хранения зерна;

- склад для хранения сельскохозяйственных зап.частей, назначение: нежилое здание, площадь: общая 285,4 кв.м., инвентарный номер <...> , кадастровый номер <...> :07:100301:179, адрес: Омская область, Калачинский район, д. Новый Ревель, по ул. 1 км западнее здания ДК, Мира, 24 А;
- земельный участок, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, площадь: общая 2340 кв.м., кадастровый номер <...> :07:101601:684, адрес: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир здание дома культуры. Участок находится примерно в 1000 м от ориентира по направлению на запад. Почтовый адрес ориентира: Омская область, Калачинский район, Орловское сельское поселение, д. Новый Ревель, ул. Мира, 24 А. На земельном участке расположен склад для хранения сельскохозяйственных зап.частей (далее – Имущество).

Начальная цена продажи Имущества – 145 400 рублей, шаг аукциона – 7 270 рублей.

Дата начала приема заявок: 27.04.2018.

Дата окончания приема заявок: 28.05.2018.

Дата и время проведения аукциона: 31.05.2018 в 11:00 ч.

В соответствии с протоколом заседания единой комиссии для проведения конкурсов и аукционов по рассмотрению заявок, поступивших на участие в аукционе № 2 от 29.05.2018 в срок окончания подачи заявок было подано три заявки, которые были допущены к участию в Аукционе.

Из протокола о результатах Аукциона № 1 от 31.05.2018 следует, что победителем Аукциона признан <...>, окончательная стоимость продажи Имущества составила – 668 840 рублей.

4. Рассмотрев жалобу Заявителя, представленные Комитетом документы и информацию, заслушав доводы представителей сторон, Комиссия принимает решение о признании жалобы **обоснованной**, исходя из следующего.

В соответствии с правилами статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в

случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (далее – Закон о закупках).

Согласно части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

В соответствии с пунктом 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.

Порядок организации и проведения аукционов 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, установлен статьями 39.11 – 39.13, 39.18 ЗК РФ.

Согласно части 2. статьи 39.11 ЗК РФ *запрещается объединение двух и более земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в один лот аукциона, если иное не предусмотрено федеральным законом.*

При регулировании земельных отношений, как сказано в части 1 статьи 1 ЗК РФ, применяется принцип разграничения действия норм гражданского законодательства и норм земельного законодательства в части регулирования отношений по использованию земель, а также принцип государственного регулирования приватизации земли.

Принцип разграничения действия норм гражданского и норм земельного законодательства при регулировании земельных отношений состоит в том, что гражданское законодательство устанавливает общие нормы регулирования имущественных отношений, в том числе и земельных, а земельное законодательство – специальные нормы регулирования земельных

отношений. Поэтому если есть специальная норма, содержащаяся в ЗК РФ или в каком-либо другом нормативном правовом акте, решающая какой-то вопрос земельного права, то общая норма гражданского законодательства не может применяться.

Таким образом, при проведении Аукциона Организатор торгов должен руководствоваться, прежде всего, нормами ЗК РФ.

Включение в состав одного лота двух и более земельных участков прямо запрещено нормами земельного законодательства. Довод Ответчика о том, что указанное Имущество выставлено на продажу в соответствии с Законом о приватизации не может быть поддержан Комиссией.

Комитетом не представлены доказательства, позволяющие Комиссии сделать вывод о том, что выставленные на Аукцион здания и земельные участки являются единым комплексом, технологически и функционально связаны между собой, в связи с чем, разделение их на отдельные лоты является нецелесообразным.

На основании вышеизложенного, учитывая требования действующего законодательства, Комиссия приходит к выводу о том, что Комитетом нарушены требования части 2 статьи 39.11 ЗК РФ, следовательно, довод Заявителя является обоснованным.

В соответствии с частью 20 статьи 39.11 ЗК РФ 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.*

Согласно части 22 статьи 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 проанализировано извещение, размещенное на Официальном сайте торгов, установлено, что оно не содержит проекта договора купли-продажи, а также извещение о проведении Аукциона не опубликовано в местном печатном периодическом издании.

Таким образом, Комиссия приходит к выводу, что Комитетом нарушены установленные законодательством Российской Федерации процедура и порядок организации обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов, а именно части 2, 20, 22 статьи 39.11 ЗК РФ, что содержит в себе признаки состава административного правонарушения, ответственность за совершение которого предусмотрена статьей 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных

правонарушениях.

В соответствии с частью 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.

Принимая во внимание изложенное, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать обоснованной жалобу <...> на действия Комитета по управлению муниципальным имуществом Администрации Калачинского муниципального района Омской области при проведении аукциона по продаже муниципального имущества (извещение № 260418/1207744/01).
2. Выдать предписание Комитету по управлению муниципальным имуществом Администрации Калачинского муниципального района Омской области об аннулировании аукциона по продаже муниципального имущества (извещение № 260418/1207744/01).
3. Передать материалы дела № 05-04.1/63-18 уполномоченному должностному лицу Омского УФАС России для принятия решения о возбуждении дела об административном правонарушении, предусмотренном статьей 7.32.4 Кодекса Российской Федерации 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.

Предписание № 05-04.1/63-18

об аннулировании торгов

25.06.2018

г. Омск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Омской области (далее – Омское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе:

<...> – заместителя руководителя управления, председателя Комиссии;

<...> – начальника отдела контроля органов власти, заместителя председателя Комиссии;

<...> – главного специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии

<...> – ведущего специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии;

<...> – специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии,

рассмотрев в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), жалобу <...> на действия Комитета по управлению муниципальным имуществом Администрации Калачинского муниципального района Омской области при проведении аукциона по продаже муниципального имущества (извещение № 260418/1207744/01 размещено на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»).

на основании своего решения от 25.06.2018 № 05-04.1/63-18, руководствуясь частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Комитету по управлению муниципальным имуществом Администрации Калачинского муниципального района Омской области аннулировать аукцион по продаже муниципального имущества (извещение № 260418/1207744/01) в течение 5 рабочих дней со дня получения настоящего предписания.

2. Комитету по управлению муниципальным имуществом Администрации Калачинского муниципального района Омской области проинформировать Омское УФАС России об исполнении предписания в течение 3 рабочих дней со дня его исполнения в письменном виде с приложением подтверждающих документов.

Контроль исполнения предписания осуществить члену Комиссии <...>.

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

Невыполнение в установленный срок законного предписания, влечет за собой административное наказание в виде административного штрафа в соответствии с Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях.