

РЕШЕНИЕ

по жалобе № 3-09/07-2018

28 марта 2018 года г. Пенза, ул. Урицкого, 127

Комиссия Пензенского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1. Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту – Комиссия Управления), в составе:

.....

при участии:

.....

рассмотрев жалобуна действия организатора торгов – Администрации р.п. Колышлей Колышлейского района Пензенской области (ул. Терешкина, д. 18, р.п. Колышлей, Колышлейский район, Пензенская область, 442830, ИНН 5817000590; ОГРН 1025800814214, далее - Администрация) при проведении аукциона по продаже объекта недвижимого имущества – земельного участка с кадастровым номером 58:12:1801007:710, расположенного по адресу: ул. Московская, д. 27, р.п. Колышлей, Колышлейский район, Пензенская области (извещение № 080218/8909049/01 от 08.02.2018, лот № 1, размещено на сайте www.torgi.gov.ru) (далее – аукцион),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Пензенской области 19.03.2018 поступила жалобана действия организатора торгов – Администрации р.п. Колышлей Колышлейского района Пензенской области при проведении аукциона по продаже объекта недвижимого имущества – земельного участка с кадастровым номером 58:12:1801007:710, расположенного по адресу: ул. Московская, д. 27, р.п. Колышлей, Колышлейский район, Пензенская области (извещение № 080218/8909049/01 от 08.02.2018, лот № 1, размещено на сайте www.torgi.gov.ru).

Из жалобы заявителя следует, что Администрацией нарушен порядок проведения аукциона, в связи с тем, что в извещении о проведении аукциона отсутствует информация о максимально и минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, о технических условиях подключения (технологического присоединения) предполагаемых к строительству объектов (общественное питание) к сетям инженерно-технического обеспечения, о плате за подключение (технологическое присоединение), а также отсутствует информация относительно порядка проведения аукциона.

вышеизложенных доводов, заявитель также указывает на нарушение Администрацией положений Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) в части выставления на продажу указанного земельного участка.

Правовая позиция Администрации изложена в письменных пояснениях от 27.03.2018 № 138, согласно которым аукцион по продаже земельного участка с кадастровым номером 58:12:1801007:710 был проведен в соответствии со статьей 39.11 ЗК РФ. Максимально и (или) минимально допустимые параметры

разрешенного строительства определены правилами землепользования и застройки территории муниципального образования «Рабочий поселок Колышлей» Колышлейского района Пензенской области и размещены на сайте Администрации. На данном земельном участке строительство не предусмотрено.

Комиссия Управления в соответствии с уведомлением – требованием от 22.03.2018 № 1023-3 назначена и проведена 28 марта 2018 года в 13 часов 30 минут.

На заседании Комиссии Управления 28.03.2018 представитель Администрации поддержал доводы, изложенные в письменных пояснениях.

Изучив представленные документы, заслушав пояснения лица, участвующего в рассмотрении жалобы, Комиссией Управления установлено следующее.

Статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) установлен порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров.

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 Законом о закупках, за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд (пункт 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции).

Учитывая вышеизложенное, жалоба подлежит рассмотрению в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с частью 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.

Таким образом, часть 2 статьи 18.1 Закона N 135-ФЗ дает возможность любому лицу, права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены, обратиться с жалобой в антимонопольный орган в случае нарушения порядка организации и проведения торгов.

Проанализировав документы, выслушав лицо, участвующее в рассмотрении жалобы, Комиссия Пензенского УФАС России приходит к следующим выводам.

08.02.2018 Администрацией в сети Интернет на официальном сайте www.torgi.gov.ru

(далее – Официальный сайт) размещено извещение № 080218/8909049/01 (далее – Извещение) о проведении открытого аукциона по продаже объекта недвижимого имущества – земельного участка с кадастровым номером 58:12:1801007:710, расположенного по адресу: ул. Московская, д. 27, р.п. Колышлей, Колышлейский район, Пензенская области, разрешенное использование: общественное питание (далее – Объект).

Дата и время начала приема заявок: 08.02.2018, 08:00.

Дата и время окончания приема заявок: 10.03.2018, 17:00.

Дата и время проведения аукциона: 14.03.2018, 10:00.

В ходе анализа Извещения и аукционной документации было установлено следующее.

Согласно Постановлению Администрации р.п. Колышлей Колышлейского района Пензенской области от 05.02.2018 № 16 организация и проведение аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка осуществлялось в порядке, установленном статьями 39.11. и 39.12. Земельного кодекса РФ.

В соответствии с пунктом 2 статьи 39.1 Земельного кодекса РФ продажа находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, в соответствии с основным видом разрешенного использования которых предусмотрено строительство зданий, сооружений, не допускается, за исключением случаев, указанных в пункте 2 статьи 39.3 настоящего Кодекса, а также случаев проведения аукционов по продаже таких земельных участков в соответствии со статьей 39.18 настоящего Кодекса.

Пунктом 7 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ предусмотрено, что в случае, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка предусматривается строительство зданий, сооружений, предоставление такого земельного участка осуществляется путем проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, за исключением случаев проведения аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка в соответствии со статьей 39.18 настоящего Кодекса.

В нарушение указанных норм, Администрацией 08.02.2018 было опубликовано Извещение о проведении открытого аукциона по продаже объекта недвижимого имущества - земельного участка с кадастровым номером 58:12:1801007:710, расположенного по адресу: ул. Московская, д. 27, р.п. Колышлей, Колышлейский район, Пензенская области, с видом разрешенного использования: 4.6 - общественное питание.

Данный вид разрешенного использования земельного участка в соответствии с классификатором, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 предусматривает возможность размещения объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары).

Таким образом, в соответствии с пунктом 2 статьи 39.1 Земельного кодекса РФ у Администрации р.п. Колышлей отсутствовали правовые основания на проведение

аукциона по продаже земельного участка с кадастровым номером 58:12:1801007:710 с указанным видом разрешенного использования.

Представитель Администрации согласился с нарушением в указанной части, указав, что должен был быть проведен аукцион на право заключения договора аренды указанного земельного участка.

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).

В подпункте 4 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ предусмотрено, что 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 или ведения дачного хозяйства.

Согласно Извещению о проведении Аукциона вид разрешенного использования земельного участка, являющегося предметом Аукциона, предусматривает строительство на нем объектов капитального строительства (Общественное питание), в связи с чем, Извещение о проведении Аукциона должно содержать вышеперечисленные сведения, предусмотренные подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.

Между тем Комиссией Управления установлено, что в Извещении о проведении

аукциона, а также в разделе «Документы», информация, предусмотренная подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ, отсутствует.

Таким образом, имеющимися в деле материалами подтверждается, что Администрация р.п. Колышлей в нарушение подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ не указала в Извещении максимально и (или) минимально допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства, технические условия 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, срок действия технических условий, плату за подключение (технологическое присоединение). Данное обстоятельство не оспаривалось представителем Администрации в ходе рассмотрения Комиссией Пензенского УФАС России настоящей жалобы.

Размещение Администрацией аукционной документации в отсутствие указанной в подпункте 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ информации, не позволяет определить размер дополнительных расходов на строительство Объекта на указанном земельном участке, что не позволило потенциальным участникам принять решение о подаче заявок на участие в аукционе.

Учитывая вышеизложенное, доводы жалобы о нарушении порядка проведения аукциона Администрацией Комиссия управления находит обоснованными.

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые акты и (или) действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в актах и (или) действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

В соответствии с пунктами 15 и 16 статьи 39.12 ЗК РФ результаты аукциона оформляются протоколом, который составляет организатор аукциона. Протокол о результатах аукциона размещается на официальном сайте в течение одного рабочего дня со дня подписания данного протокола.

В нарушении указанной нормы ЗК РФ протокол о результатах аукциона был подписан 12.03.2018, однако, на дату рассмотрения настоящей жалобы – 28.03.2018, Администрацией на Официальном сайте не размещен.

Согласно пункту 20 статьи 39.12 ЗК РФ уполномоченный орган направляет победителю аукциона или единственному принявшему участие в аукционе его участнику три экземпляра подписанного проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка в десятидневный срок со дня составления протокола о результатах аукциона. При этом договор купли-продажи

земельного участка заключается по цене, предложенной победителем аукциона, или в случае заключения указанного договора с единственным принявшим участие в аукционе его участником по начальной цене предмета аукциона, а размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа по договору аренды земельного участка определяется в размере, предложенном победителем аукциона, или в случае заключения указанного договора с единственным принявшим участие в аукционе его участником устанавливается в размере, равном начальной цене предмета аукциона. Не допускается заключение указанных договоров ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте.

Протокол № 1 заседания комиссии по рассмотрению заявок на участие в аукционе на право заключения договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 58:12:1801007:710 составлен аукционной комиссией Администрации 12.03.2018. Договор № 1 купли-продажи указанного земельного участка заключен ранее установленного в пункте 20 статьи 39.12 ЗК РФ срока – 21.03.2018.

Кроме того, согласно Извещению, датой проведения аукциона является 14.03.2018, однако заявки на участие в аукционе были рассмотрены аукционной Комиссией Администрации ранее указанного срока - 12.03.2018.

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.

Из представленных Администрацией документов следует, что договор № 1 от 21.03.2018 купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 58:12:1801007:710, подписанный со стороны Администрации и победителя аукциона – ..., был передан последним 22.03.2018 для выполнения услуги по государственной регистрации в МБУ Колышлейского района Пензенской области «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Колышлейского района Пензенской области».

В соответствии с абзацем вторым пункта 2 статьи 223 Гражданского кодекса РФ недвижимое имущество признается принадлежащим добросовестному приобретателю на праве собственности с момента государственной регистрации его права в ЕГРП.

На дату рассмотрения дела – 28.03.2018 Комиссии Пензенского УФАС России доказательства, свидетельствующие о государственной регистрации договора купли-продажи № 1 от 21.03.2018, не представлены.

Руководствуясь подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 и пунктом 2 статьи 39.1 Земельного кодекса РФ, статьей 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия управления

РЕШИЛА:

Признать жалобуна действия организатора торгов – Администрации р.п. Колышлей Колышлейского района Пензенской области (ул. Терешкина, д. 18, р.п. Колышлей, Колышлейский район, Пензенская область, 442830, ИНН 5817000590; ОГРН 1025800814214) при проведении аукциона по продаже объекта недвижимого имущества – земельного участка с кадастровым номером 58:12:1801007:710, расположенного по адресу: ул. Московская, д. 27, р.п. Колышлей, Колышлейский район, Пензенская области (извещение № 080218/8909049/01 от 08.02.2018, лот № 1, размещено на сайте www.torgi.gov.ru) обоснованной.

Признать организатора торгов – Администрацию р.п. Колышлей Колышлейского района Пензенской области (ул. Терешкина, д. 18, р.п. Колышлей, Колышлейский район, Пензенская область, 442830, ИНН 5817000590; ОГРН 1025800814214), нарушившим пункт 2 статьи 39.1, подпункт 4 пункта 21 статьи 39.11, пункт 16 и 20 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ.

Выдать организатору торгов – Администрации р.п. Колышлей Колышлейского района Пензенской области (ул. Терешкина, д. 18, р.п. Колышлей, Колышлейский район, Пензенская область, 442830, ИНН 5817000590; ОГРН 1025800814214) обязательное для исполнения предписание об аннулировании аукциона (извещение № 080218/8909049/01 от 08.02.2018, лот № 1, размещено на сайте www.torgi.gov.ru).

Материалы жалобы передать должностному лицу отдела контроля органов власти и рекламы Пензенского УФАС России для решения вопроса о привлечении к административной ответственности виновных лиц.

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