РЕШЕНИЕ

по делу №72 о нарушения антимонопольного законодательства

29.08.2012

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:

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

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

Рассмотрев дело №72 возбужденное по признакам нарушения комитетом имущественных и земельных отношений администрации Шпаковского района ч. 1 ст. 15 и ст. 17 Федерального закона от 26.07.2006 №135–ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

Управлением Федеральной антимонопольной службы по Ставропольскому краю 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 Шпаковского муниципального района Ставропольского края (далее - администрации Шпаковского района) от 22.11.2011 №982 администрацией Шпаковского района для проведения аукциона по продаже права на заключение договора аренды был выделен земельный участок, из земель населенных пунктов, с кадастровым номером 26:11:071502:1807, местоположение: Ставропольский край, Шпаковский район, с. Татарка, ул. <***>, разрешённое использование: под проектирование и строительство жилого массива, общей площадью 120000 кв.м., срок аренды – 10 лет. Начальная цена права на заключение договора аренды на участок 26832,00 рублей, задаток установлен в размере 20% от начальной цены аукциона – 5366,40 руб., шаг аукциона составляет 5% от начальной цены аукциона – 1341,60 руб.

В качестве организатора проведения аукциона выступал комитет имущественных и земельных отношений администрации Шпаковского района.

Аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, для проектирования и строительства жилого массива, из земель населенных

пунктов являлся открытым по составу участников и по форме подачи заявок.

Извещение о проведении аукциона опубликовано в газете «Наша жизнь» 06 декабря 2011 г. (№92 (10643)) и на официальном сайте администрации Шпаковского района в сети интернет.

Дата проведения аукциона – 17.01.2012 г. в 14 ч. 30 мин. Заявки принимались по указанному в извещении адресу с 10 ч. 00 мин. 06.12.2011 г. до 14 ч. 00 мин. 13.01.2012 г.

Согласно протоколу заседания единой комиссии по проведению торгов по продаже земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Шпаковского муниципального района, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, или права на заключение договоров аренды таких земельных участков от 13.01.2012 г. комиссия рассмотрела четыре поданных заявки на участие в аукционе, решила признать всех претендентов участниками аукциона и 17.01.2012 г. комиссией проведен аукцион по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков и по результатам, которого Кочиди Л.А. признан победителем аукциона.

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, п. 3 ст. 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации и подп. «н» 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 о порядке возврата задатка участниками аукциона, о максимальном сроке подготовки проекта планировки территории и проекта межевания территории в границах земельного участка, предназначенного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, о максимальном сроке выполнения работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, подлежащих по окончании строительства передаче в государственную или муниципальную собственность, а также условия такой передачи, о максимальном сроке осуществления жилищного строительства и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования земельных участков, проект договора купли-продажи или аренды земельного участка, 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 комитета имущественных и земельных отношений администрации Шпаковского 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 комитета имущественных и земельных отношений администрации Шпаковского района было возбуждено дело №72, по признакам нарушения антимонопольного законодательства.

Определением от 21 августа 2012 г. рассмотрение дела №72 было назначено на 29 августа 2012 г.

Представитель комитета имущественных и земельных отношений администрации Шпаковского района Бабина Ирина Викторовна (заместитель председателя комитета – удостоверение №125 от 25.08.2011 г.) на рассмотрении дела огласила представленные письменные пояснения, дополнительных пояснений не представила. В ходе заседания комиссии по существу поставленных членами комиссии вопросов пояснила следующее, что был сделан запрос в администрацию муниципального образования Татарского сельсовета, получен ответ, что освоение земельного участка не проводится. О технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения и об информации о плате за подключение, представила копию ответа от ОАО «Шпаковскрайгаз», что техническая возможность имеется, по остальным ресурсоснабжающим организациям в оригинале дела по данному земельному участку указанные сведения отсутствуют. Имеются только запросы комитета имущественных и земельных отношений в ресурсоснабжающие организации.

Поддержала доводы, отраженные в представленных пояснениях по делу.

Из письменных пояснений, за подписью председателя комитета имущественных и земельных отношений администрации Шпаковского района <***>, следует, что требования предусмотренные подпунктом 8 пункта 10 статьи 38.1 Земельного кодекса РФ в информационном сообщении о проведении торгов в форме аук циона в газете «Наша жизнь» отражены в соответствии с действующим за конодательством, а именно указан размер задатка, порядок его внесения уча стниками аукциона и реквизиты счета для перечисления задатка. Сроки и по рядок возврата задатка предусмотрены Постановлением Правительства РФ от 11.11.2002 года №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».

Информация:

- о максимальном сроке подготовке проекта планировки территории и проекта межевания территории в границах земельного участка, предназначенного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства;

- о максимальном сроке выполнения работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, подлежащих по окончании строительства передаче в государственную или муниципальную собственность, а также условия такой передачи;

- о максимальном сроке осуществления жилищного строительства и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования земельных участков;

отсутствует потому, что предоставление земельного участка осуществлялось в соответствии со статьей 38.1 Земельного кодекса РФ, так как в кадастровом паспорте земельного участка указан вид разрешенного использования: под проектирование и строительство жилого массива. Если бы участок был сформирован для комплексного освоения в целях жилищного строительства, то требования указанные в ст. 38.2 Земельного кодекса РФ были бы отражены в информационном сообщении.

Статьей 38.1. Земельного кодекса РФ, в соответствии с которой осуществлялось предоставление земельного участка, не предусмотрена публикация проекта договора купли-продажи или аренды земельного участка, а предусмотрена информация о существенных условиях договора, в том числе о сроке аренды, что и было отражено в информационном сообщении.

Информация о проведении указанного аукциона не опубликовывалась на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru, в связи с тем, что информация на указанном сайте в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 03.08.2011 №650 «О внесении изменений в Постановление Правительства Российской Федерации от 28 сентября 2010 №767» размещается с 1 января 2012 года.

Должностное лицо ответственное за проведение указанного аукциона распоряжением администрации Шпаковского муниципального района от 10.01.2012 №3-к уволено с занимаемой должности.

Представитель администрации Шпаковского района <***> (доверенность №701/01-03 от 13.08.2012 года) на рассмотрении дела огласил представленные письменные пояснения, дополнительных пояснений не представил.

Поддержал доводы, отраженные в представленных пояснениях по делу.

Из письменных пояснений, за подписью действующего по доверенности начальника отдела по правовым и кадровым вопросам администрации Шпаковского района <***>, следует, что в целях эффективного управления и распоряжения земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности на территории Шпаковского муниципального района Ставропольского края, постановлением администрации Шпаковского муниципального района от 18.07.2011 г. №475 утверждено «Положение об

организации и проведении торгов по продаже земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Шпаковского муниципального района, а так же земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, или права на заключения договоров аренды таких земельных участков на территории Шпаковского муниципального района Ставропольского края» (далее по тексту - Постановление администрации).

Согласно п. 1.4. Постановления администрации - уполномоченным органом по организации торгов является комитет имущественных и земельных отношений администрации Шпаковского муниципального района.

Пункт 1.7 Постановления администрации содержит перечень сведений, которые должны быть указаны в извещении о проведении торгов. Данный перечень составлен в полном соответствии с требованиями Земельного кодекса РФ.

Правовые акты администрации Шпаковского муниципального района Ставропольского края, регламентирующие вопросы организации и проведения торгов по продажи земельных участков, а так же вопросы заключения договоров аренды, выполнены в соответствии с действующим законодательством.

Рассмотрев материалы дела, заслушав пояснения лиц, участвующих в деле, Комиссия пришла к выводу о наличии в действиях комитета имущественных и земельных отношений администрации Шпаковского 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 Шпаковского муниципального района Ставропольского края (далее - администрации Шпаковского района) от 22.11.2011 №982 администрацией Шпаковского района для проведения аукциона по продаже права на заключение договора аренды был выделен земельный участок, из земель населенных пунктов, с кадастровым номером 26:11:071502:1807, местоположение: Ставропольский край, Шпаковский район, с. Татарка, ул. <***>, разрешённое использование: под проектирование и строительство жилого массива, общей площадью 120000 кв.м., срок аренды – 10 лет. Начальная цена права на заключение договора аренды на участок 26832,00 рублей, задаток установлен в размере 20% от начальной цены аукциона – 5366,40 руб., шаг аукциона составляет 5% от начальной цены аукциона – 1341,60 руб.

В качестве организатора проведения аукциона выступал комитет имущественных и земельных отношений администрации Шпаковского района.

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

Извещение о проведении аукциона опубликовано в газете «Наша жизнь» 06 декабря 2011 г. (№92 (10643)) и на официальном сайте администрации Шпаковского района в сети интернет.

Дата проведения аукциона – 17.01.2012 г. в 14 ч. 30 мин. Заявки принимались по указанному в извещении адресу с 10 ч. 00 мин. 06.12.2011 г. до 14 ч. 00 мин.

13.01.2012 г.

Согласно пункту 2 статьи 30.2 Земельного кодекса Российской Федерации продажа земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства или продажа права на заключение договоров аренды земельных участков для их комплексного освоения в целях 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 права на заключение договоров аренды земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для их комплексного освоения в целях жилищного строительства определяется статьей 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 1 статьи 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства проводится только в отношении земельного участка, прошедшего государственный кадастровый учет. Также пунктом 2 статьи 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что аукцион проводится в соответствии со статьей 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации с учетом положений статьи 38.2.

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 опубликовывается 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 комитетом имущественных и земельных отношений администрации Шпаковского 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.torgi.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 подпунктом 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 размере задатка, о порядке его внесения участниками аукциона и возврата им, о реквизитах счета для перечисления задатка.

В соответствии с подпунктами 6, 7, 8 пункта 3 статьи 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации в извещении или сообщении о проведении аукциона в числе сведений должны содержаться и сведения о максимальном сроке подготовки проекта планировки территории и проекта межевания территории в границах земельного участка, предназначенного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, о максимальном сроке выполнения работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, подлежащих по окончании строительства передаче в государственную или муниципальную собственность, а также условия такой передачи, о максимальном сроке осуществления жилищного строительства и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования земельных участков.

Подпунктом «н» пункта 8 Правил установлено, что извещение о проведении торгов должно содержать проект договора купли-продажи или аренды земельного участка.

В извещении о проведении аукциона, опубликованном комитетом имущественных и земельных отношений администрации Шпаковского района не была указана следующая информация:

- о порядке возврата задатка участниками аукциона;

- о максимальном сроке подготовки проекта планировки территории и проекта межевания территории в границах земельного участка, предназначенного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства;

- о максимальном сроке выполнения работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, подлежащих по окончании строительства передаче в государственную или муниципальную

собственность, а также условия такой передачи;

- о максимальном сроке осуществления жилищного строительства и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования земельных участков;

- проект договора купли-продажи или аренды земельного участка.

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.

Комиссией, в ходе рассмотрения дела, также был поставлен вопрос представителю комитета имущественных и земельных отношений администрации Шпаковского района представить сведения о технических условиях подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и об информации о плате за подключение, которые согласно извещения о проведении аукциона находятся в комитете. На заседание комиссии 29.08.2012 г. представитель комитета имущественных и земельных отношений администрации Шпаковского района явился с оригиналом дела по указанному земельному участку, которым был представлен лишь ответ от ОАО «Шпаковскрайгаз», что техническая возможность для подключения указанного земельного участка имеется, а также запросы комитета имущественных и земельных отношений в ресурсоснабжающие организации. От других ресурсоснабжающих организаций по вопросам водоснабжения, водоотведения, энергоснабжения в оригинале дела по данному земельному участку отсутствуют.

В соответствии с подпунктом 4 пункта 10 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации наличие данных сведений является обязательным. Учитывая ответ ОАО «Шпаковскрайгаз» о подключении именно земельного участка, а не о подключении объекта капитального строительства, в том числе отсутствие ответов от других ресурсоснабжающих организаций и установленное понятия разрешённого использования: под проектирование и строительство жилого массива, комиссия пришла к выводу, что земельный участок, расположенный по адресу: Ставропольский край, Шпаковский район, с. Татарка, ул. <***>должен быть отнесен к комплексному освоению в целях жилищного строительства.

Следовательно, проведение аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, разрешённое использование: под проектирование и строительство жилого массива должно осуществляться в порядке, установленном статьей 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации.

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 комитетом имущественных и земельных отношений администрации

Шпаковского района в извещении о проведении аукциона, установлена дата окончания приема документов 13.01.2012 г., дата проведения аукциона установлена на 17.01.2012 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, комитетом имущественных и земельных отношений администрации Шпаковского 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: под проектирование и строительство жилого массива, местоположение: Ставропольский край, Шпаковский район, с. Татарка, ул. <***>, общей площадью 120000 кв.м., кадастровый номер <...> :11:071502:1807, 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 комитет имущественных и земельных отношений администрации Шпаковского района нарушившим ч. 1 ст. 15 и ст. 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 договоров аренды земельных участков для комплексного освоения в целях жилищного строительства, разрешённое использование: под проектирование и строительство жилого массива, расположенного по адресу: Ставропольский край, Шпаковский район, с. Татарка, ул. <***>, общей площадью 120000 кв.м., кадастровый номер <...> :11:071502:1807, а также по не размещению извещения о проведении аукциона на официальном сайте Российской Федерации в сети Интернет и по сокращению срока до дня проведения аукциона с момента окончания приема документов, без соблюдения процедур установленных требованиями ст.ст. 38, 38.1, 38.2 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», которое приводит или может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

2. Учитывая, что торги состоялись, договор заключен предписание не выдавать.

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