

РЕШЕНИЕ № 29-Т/2014

по результатам рассмотрения жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

14 марта 2014 года

г. Краснодар

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю по рассмотрению жалоб на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов (далее – Комиссия) в составе:

Заместитель Председателя Комиссии:

Оберемок В.В. – заместитель руководителя управления,

Члены Комиссии:

Крамаренко Е.В. – начальник отдела контроля органов власти;

Левит Н.В. – заместитель начальника отдела контроля органов власти;

Зайцева А.А. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти;

Еременко С.Г. – специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

в отсутствие представителей надлежаще уведомленных сторон, рассмотрев жалобу В.Е.А. (далее – Заявитель) на действия Администрации МО Мостовский район (далее – Организатор торгов) при проведении открытого аукциона по продаже земельных участков для индивидуального жилищного строительства, расположенных на территории МО Мостовской район (извещение о проведении торгов № 110214/0150451/02, размещено на сайте www.torgi.gov.ru),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю поступила жалоба В.Е.А. на действия Администрации МО Мостовский район при проведении открытого аукциона по продаже земельных участков для индивидуального жилищного строительства, расположенных на территории МО

Мостовской район в количестве 41 лота (извещение о проведении торгов № 110214/0150451/02, размещено на сайте www.torgi.gov.ru).

Заявитель указывает на нарушения порядка организации и проведения торгов, выразившиеся в отсутствии в информационном сообщении обязательных сведений и в несоответствии проекта договора купли-продажи земельного участка аукционной документации, в связи с чем, просит признать незаконными действия Организатора торгов.

Организатором торгов не направлен представитель на рассмотрение жалобы, запрошенные документы и пояснения по существу жалобы не представлены.

Комиссия Краснодарского УФАС России, изучив извещение о проведении открытого аукциона по продаже земельных участков для индивидуального жилищного строительства, расположенных на территории МО Мостовской район № 110214/0150451/02, размещенное на сайте www.torgi.gov.ru, а также, материалы, представленные Заявителем, в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», установила следующее.

11.02.2014 на официальном сайте Российской Федерации в сети Интернет – www.torgi.gov.ru, опубликовано извещение о проведении открытого аукциона по продаже земельных участков для индивидуального жилищного строительства, расположенных на территории МО Мостовской район № 110214/0150451/02 в количестве 41 лота.

Установлено, что указанное извещение не содержит информацию о технических условиях подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и информацию о плате за такое подключение.

Вместе тем, согласно части 5 статьи 38 Земельного кодекса РФ порядок организации и проведения аукционов по продаже земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договоров аренды земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для жилищного строительства определяется [статьей 38.1](#) настоящего Кодекса.

Согласно части 2 статьи 38.1 Земельного кодекса РФ аукцион по продаже земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договора аренды такого земельного участка для индивидуального и малоэтажного жилищного строительства проводится только в отношении земельного участка, прошедшего государственный кадастровый учет, в случае, если определены разрешенное использование такого земельного участка, а также технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и плата за подключение.

В соответствии с п. 10 ст. 38.1 Земельного кодекса в извещении или сообщении о проведении аукциона в числе других сведений должны содержаться и **сведения** о предмете аукциона, в том числе о местоположении, о площади, о границах, об обременениях земельного участка, об ограничениях его использования, о кадастровом номере, о разрешенном использовании земельного участка, о параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, о

технических условиях подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и об информации о плате за подключение.

Согласно ч. 9 ст. 48 Градостроительного кодекса РФ орган местного самоуправления не позднее, чем за тридцать дней со дня проведения соответствующих торгов либо до дня принятия решения о предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для строительства, либо до дня принятия решения о предварительном согласовании места размещения объекта капитального строительства предоставляет заинтересованным лицам технические условия присоединения к сетям инженерно - технического обеспечения, предусматривающие максимальную нагрузку, срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, информацию о плате за подключение, а также о плате за технологическое присоединение к электрическим сетям.

В соответствии с п. 5 Правил, орган местного самоуправления не позднее чем за 30 дней до даты принятия решения проведении торгов по продаже права собственности (аренды) земельного участка или о предоставлении для строительства земельного участка находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо решения о предварительном согласовании места размещения объекта капитального строительства предоставляет заинтересованным лицам технические условия.

Для получения технических условий, а также информации о плате за подключение к сетям инженерно-технического обеспечения орган местного самоуправления в срок не позднее, чем за 45 дней до даты принятия одного из указанных решений обращается в организацию, осуществляющую эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, к которым планируется подключение объектов капитального строительства.

Таким образом, исходя из смысла вышеприведенных норм, следует прямая, установленная законом, обязанность Администрации – как Организатора торгов по продаже права на заключение договоров купли-продажи земельных участков, не только обратиться эксплуатирующую организацию за получением технических условий, но и получить их, и выставить на торги земельный участок с уже имеющимися техническими условиями.

Согласно части 2 статьи 448 Гражданского кодекса РФ одним из условий надлежащего проведения торгов является наличие в извещении полной информации о предмете торгов.

Отсутствие в извещении о торгах обязательных сведений, предусмотренных законом, является существенным нарушением порядка проведения торгов.

Кроме того, во вводной части, размещенного одновременно с указанным извещением, проекта **договора купли-продажи**, указано, что договор заключается на основании протокола заседания комиссии по проведению открытых торгов, в форме аукциона по продаже права на заключение **договора аренды** земельного участка из земель населенных пунктов. Помимо этого, в пункте 2.1. проекта договора предусмотрено, что цена определяется путем расчета, а не по результатам торгов.

Таким образом, указанные действия Организатора торгов являются нарушением порядка организации и проведения торгов по продаже земельных участков, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации.

На основании вышеизложенного, в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу В.Е.А. на действия Организатора торгов - Администрации МО Мостовский район по организации и проведению открытого аукциона по продаже земельных участков для индивидуального жилищного строительства, расположенных на территории МО Мостовский район в количестве 41 лота (извещение о проведении торгов № 110214/0150451/02, размещено на сайте www.torgi.gov.ru) обоснованной.
2. Признать Организатора торгов – Администрации МО Мостовский район нарушившим статью 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации.
3. Выдать Организатору торгов - Администрации МО Мостовский район предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка проведения торгов.

Председатель Комиссии:

В.В. Оберемок

Члены Комиссии:

Е.В. Крамаренко

Н.В. Левит

А.А. Зайцева

С.Г. Еременко

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его вынесения.

ПРЕДПИСАНИЕ № 4-29-Т/2014

о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка проведения торгов

14 марта 2014 года

г. Краснодар

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю по рассмотрению жалоб на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов (далее – Комиссия) в составе:

Заместитель Председателя Комиссии:

Оберемок В.В. – заместитель руководителя управления,

Члены Комиссии:

Крамаренко Е.В. – начальник отдела контроля органов власти;

Левит Н.В. – заместитель начальника отдела контроля органов власти;

Зайцева А.А. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти;

Еременко С.Г. – специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

на основании решения от 12.03.2014 № 29-Т/2014, принятого Комиссией по итогам рассмотрения жалобы ВЕ.А. на действия Администрации МО Мостовский район при проведении открытого аукциона по продаже земельных участков для индивидуального жилищного строительства, расположенных на территории МО Мостовской район в количестве 41 лота (извещение о проведении торгов № 110214/0150451/02, размещено на сайте www.torgi.gov.ru), руководствуясь частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Организатору торгов – Администрации МО Мостовский район в срок до **14 апреля 2014 года** совершить действия, направленные на устранение нарушений порядка проведения торгов, а именно:

аннулировать торги, проводимые в форме открытого аукциона по продаже земельных участков для индивидуального жилищного строительства, расположенных на территории МО Мостовской район в количестве 41 лота (извещение о проведении торгов № 110214/0150451/02, размещено на сайте www.torgi.gov.ru).

2. Администрации МО Мостовский район в срок до **18 апреля 2014 года**

представить в Краснодарское УФАС России подтверждение исполнения настоящего предписания в письменном виде.

Председатель Комиссии:

В.В. Оберемок

Члены Комиссии:

Е.В. Крамаренко

Н.В. Левит

А.А. Зайцева

С.Г. Еременко

Предписание может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его выдачи.

Примечание: За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.