

РЕШЕНИЕ

г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Резолютивная часть решения оглашена «29» января 2014 г.

В полном объеме решение изготовлено «04» февраля 2014 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее - Челябинское УФАС России) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии:	Сапрыкина Н.В.	- заместитель руководителя Челябинского УФАС России;
Члены Комиссии:	Соболевская Т.М.	- начальник отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России;
	Подвилова Ю.В.	- ведущий специалист-эксперт отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России,
	Заводская М.А.	- главный специалист-эксперт отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России,

рассмотрев дело № 72-07/13 по признакам нарушения Комитетом по управлению имуществом и земельным отношениям Сосновского муниципального района Челябинской области (далее – Комитет) части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Челябинское УФАС России поступило заявление ОМВД России по Сосновскому району Челябинской области на действия Комитета при проведении аукциона по продаже в собственность земельных участков из категории земель «земли населенных пунктов»: лот № 1 – земельный участок, расположенный по адресу: Челябинская область, Сосновский район, примерно в 2000 м от пос. Красное поле, по направлению на север, кадастровый номер <...> :19:0802002:91 (дата проведения аукциона – 23.07.2013; далее – Аукцион). Из содержания заявления следует, что при заключении договора по результатам Аукциона изменены его условия в части сроков оплаты стоимости земельного участка.

Заявление ООО «Социальные технологии» содержит информацию о нарушении Комитетом требований статьи 15 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» в части

неразмещения извещения о проведении Аукциона на официальном сайте торгов - www.torgi.gov.ru.

Комитетом представлены следующие письменные пояснения и документы (от 31.10.2013 исх. № 705, от 09.12.2013 исх. № 5866, от 24.01.2014 исх. № 100).

В 2011 году был утвержден генеральный план поселка Красное Поле, на основании которого разработаны Правила землепользования и застройки поселка Красное поле, согласно которым земельный участок с кадастровым номером 74:19:0802002:91 расположен в территориальных зонах: Ж-1 – зона застройки индивидуальными домами усадебного типа; Ж-2 – зона застройки малоэтажными домами смешанного типа с этажностью от 2-х до 4-х этажей. Указанный генеральный план в общедоступном виде размещен на официальном сайте Администрации Сосновского муниципального района в разделе «Территориальное планирование». В связи с этим в извещении о проведении Аукциона отсутствовали сведения о предназначении земельного участка. Письменные сведения о границах земельного участка содержатся в кадастровом паспорте земельного участка.

Земельный участок с кадастровым номером 74:19:0802002:91 расположен в зонах индивидуального и малоэтажного жилищного строительства, в связи с чем отсутствует необходимость указания в извещении о проведении Аукциона ограничений использования земельного участка, параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства и т.д., поскольку это является исключением из нормы пункта 1 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

В извещении о проведении Аукциона не указан перечень документов, которые заявители должны предоставить для участия в Аукционе, поскольку на официальном сайте Администрации Сосновского муниципального района – www.chelsosna.ru в разделе «Земельные отношения» в общедоступном виде размещена типовая форма заявки на участие в аукционе, где содержится перечень всех необходимых документов для участия в аукционе. Перечень документов, указанный в типовой форме заявки не является обязательным. Выписки из ЕГРЮЛ и ЕГРИП предоставляются по желанию заявителя.

В извещении о проведении Аукциона пункт о заключении договора в срок не позднее 5 дней со дня подписания протокола включен в соответствии с пунктом 26 Правил организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договора аренды таких участков, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 11.11.2002 № 808.

Изучив материалы дела, заслушав доводы и объяснения лиц, участвующих в деле, Комиссия пришла к следующим выводам.

Администрацией Сосновского муниципального района 07.06.2013 принято Постановление № 4797 о проведении Аукциона.

Комитетом извещение о проведении Аукциона размещено 07.06.2013 на сайте www.chelsosna.ru, а также опубликовано в газете «Сосновская нива» от 11.06.2013 № 63 (10885).

Согласно протоколу от 22.07.2013 приема заявок на участие в Аукционе заявки на участие в Аукционе подали: ООО Строительная компания «Альтернатива»; ООО «Социальные технологии»; <...>; <...>. Указанные участники были допущены к участию в Аукционе.

Согласно протоколу от 23.07.2013 о результатах Аукциона победителем Аукциона признан <...>. Указанный протокол опубликован в газете «Сосновская нива» от 27.07.2013 № 83 (10905).

С победителем Аукциона 24.07.2013 заключен договор продажи земельного участка, который прошел государственную регистрацию.

В соответствии с пунктом 5 статьи 38 ЗК РФ порядок организации и проведения аукционов по продаже земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности, для жилищного строительства определяется статьей 38.1 ЗК РФ.

1. В соответствии с пунктом 9 статьи 38.1 ЗК РФ извещение 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.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 10.09.2012 № 909 адрес сайта www.torgi.gov.ru определен в качестве официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении аукционов 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. Указанные положения вступили в силу с 1 января 2013 г.

Доказательств, подтверждающих размещение на официальном сайте торгов для размещения информации о проведении торгов - www.torgi.gov.ru извещения о проведении Аукциона, Комитетом не представлено.

Размещение извещения о проведении Аукциона на официальном сайте муниципального образования в соответствии с ЗК РФ не может осуществляться вместо его размещения на официальном сайте торгов для размещения информации о проведении торгов - www.torgi.gov.ru.

Неразмещение Комитетом извещения о проведении Аукциона на официальном сайте для размещения информации о проведении торгов противоречит требованиям земельного законодательства и могло привести к ограничению конкуренции при проведении Аукциона, в том числе путем создания преимущественных условий участия в них отдельным претендентам путем доступа к информации в приоритетном порядке, поскольку это не обеспечивает доступности участия в торгах потенциальных покупателей, заинтересованных в приобретении реализуемого на торгах земельного участка, что является нарушением части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

Размещение извещения о проведении Аукциона на официальном сайте для

размещения информации о проведении торгов способствует повышению состязательности на торгах, увеличению числа их участников, а также обеспечивает гласность и прозрачность этой процедуры.

2. В соответствии с пунктом 2 статьи 38.1 ЗК РФ аукцион по продаже земельного участка из земель, находящихся в муниципальной собственности, 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 (технологического присоединения) объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и плата за подключение (технологическое присоединение).

Следовательно, необходимыми условиями, позволяющими провести аукцион по продаже земельного участка для индивидуального и малоэтажного жилищного строительства, является в том числе определение технических условий подключения (технологического присоединения) объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и платы за подключение (технологическое присоединение).

При этом в соответствии с подпунктом 4 пункта 10 ЗК РФ извещение о проведении Аукциона должно содержать сведения о предмете аукциона, в том числе о технических условиях подключения (технологического присоединения) такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и об информации о плате за подключение (технологическое присоединение).

Доказательств, подтверждающих определение в отношении земельного участка, являющегося предметом Аукциона, технических условий подключения (технологического присоединения) объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и определения платы за такое подключение (технологическое присоединение), Комитетом не представлено. Указание Комитетом на технические условия № 303 на разработку генеральной схемы газоснабжения от 25.03.2010, технические условия на инженерные сети радиофикации и телефонизации (от 28.04.2010 исх. № 41.6-26/266, технические условия на водоснабжение и водоотведение, теплоснабжение (от 29.10.2009 исх. № 118) не могут быть приняты Комиссией во внимание, поскольку они были получены в отношении иного земельного участка, не являющегося предметом Аукциона.

Пунктом 5 Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.02.2006 № 83, установлено, что орган местного самоуправления не позднее чем за 30 дней до даты принятия решения о проведении торгов по продаже права собственности земельного участка предоставляет заинтересованным лицам технические условия. Для получения технических условий орган местного самоуправления в срок не позднее чем за 45 дней до даты принятия решения о проведении торгов обращается в организацию, осуществляющую эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, к которым планируется подключение объектов капитального строительства.

Доказательств обращения органа местного самоуправления Сосновского муниципального района в организации, осуществляющие эксплуатацию сетей

инженерно-технического обеспечения, Комитетом в материалы дела также не представлено.

Извещение о проведении Аукциона не содержит сведений о технических условиях подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и информации о плате за подключение, что не соответствует статье 38.1 ЗК РФ.

Выставление Комитетом земельного участка на Аукцион без определения технических условий подключения (технологического присоединения) объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и платы за такое подключение (технологическое присоединение) и неуказание такой информации в извещении о проведении Аукциона противоречит требованиям земельного законодательства и могло привести к ограничению количества участников Аукциона ввиду их отказа от принятия участия в торгах в связи с невозможностью определения объема затрат на строительство и подключение возводимых объектов, что является нарушением части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции, содержащей запрет на ограничение количества участников торгов.

3. В соответствии с подпунктом 4 пункта 10 статьи 38.1 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о границах земельного участка.

В извещении о проведении Аукциона указана информация о том, что границы земельного участка определены. Однако сведения о конкретных границах земельного участка извещение о проведении Аукциона не содержит, что не соответствует подпункту 4 пункта 10 статьи 38.1 ЗК РФ.

Согласно пояснениям Комитета сведения о границах земельного участка содержатся в кадастровом паспорте земельного участка. Однако указанное обстоятельство не исключает обязанность выполнения организатором торгов установленного подпунктом 4 пункта 10 статьи 38.1 ЗК требования об указании в извещении о проведении торгов сведений о границах земельного участка.

4. В соответствии с подпунктом 4 пункта 10 статьи 38.1 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения об ограничениях использования земельного участка. В нарушение названной нормы извещение о проведении Аукциона не содержит указанных сведений.

5. В соответствии с подпунктом 7 пункта 10 статьи 38.1 ЗК РФ извещение о проведении Аукциона должно содержать сведения о форме заявки на участие в аукционе.

В извещении о проведении Аукциона указана информация о том, что форму заявки на участие в Аукционе можно получить у организатора аукциона либо на официальном сайте в сети «Интернет» Администрации Сосновского муниципального района www.chelsosna.ru. При этом соответствующий раздел сайта в извещении о проведении Аукциона не указан, что вызывает определенные затруднения в поиске формы заявки.

Вместе с тем, наличие формы заявки в ином разделе сайта и у организатора торгов не исключает обязательность выполнения организатором торгов установленного подпунктом 7 пункта 10 статьи 38.1 ЗК требования об указании в

извещении о проведении аукциона сведений о форме заявки на участие в аукционе.

6. В соответствии с подпунктом 8 пункта 10 статьи 38.1 ЗК РФ извещение о проведении Аукциона должно содержать сведения о порядке внесения задатка участниками аукциона и возврата им. В нарушение названной нормы извещение о проведении Аукциона не содержит указанных сведений.

7. В соответствии с подпунктом 9 пункта 10 статьи 38.1 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о существенных условиях договора. Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение (статья 432 Гражданского кодекса Российской Федерации). Условие о сроках оплаты имущества является существенным условием заключения договора данного вида.

Тогда как извещение о проведении Аукциона не содержит сведений о таком существенном условии договора, как срок оплаты приобретаемого имущества.

Представленный Комитетом в материалы дела типовой проект договора купли-продажи земельного участка также не содержит сведений о сроке оплаты приобретаемого земельного участка, являющегося предметом Аукциона.

Неуказание Комитетом в извещении о проведении Аукциона сведений о таком существенном условии договора, как срок оплаты приобретаемого земельного участка противоречит требованиям земельного законодательства и могло привести к ограничению конкуренции при проведении торгов, а также к созданию преимущественных условий участия в них отдельным претендентам, в том числе путем доступа к такой информации в приоритетном порядке, что является нарушением части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

Следует отметить, что нормы земельного законодательства не предполагают возможности изменения условий аукциона, изначально объявленных при его проведении, и, как следствие, существенных условий договора купли-продажи земельного участка, в том числе и условий, срока и размера оплаты приобретаемого земельного участка.

По результатам Аукциона заключен договор продажи земельного участка от 24.07.2013, в соответствии с пунктом 2.2 которого покупатель оплачивает цену земельного участка в следующие сроки: сумму в размере 2 758 697, 00 рублей в срок до 24.08.2013; сумму в размере 2 758 696, 00 рублей в срок до 24.09.2013; сумму в размере 2 758 696, 00 рублей в срок до 24.10.2013; сумму в размере 2 758 696, 00 рублей в срок до 24.11.2013; сумму в размере 2 758 696, 00 рублей в срок до 24.12.2013.

Указание в извещении о проведении Аукциона на приобретение земельного участка в рассрочку могло способствовать увеличению числа участников торгов и повышению эффективности конкурентных процедур за право приобретения земельного участка, что позволяет достичь наиболее высокой цены его продажи.

8. В соответствии с пунктом 11 статьи 38.1 ЗК РФ организатор аукциона вправе отказаться от проведения аукциона не позднее чем за пятнадцать дней до дня проведения аукциона. В нарушение названной нормы Комитетом в извещении о проведении Аукциона установлен срок принятия решения об отказе от проведения Аукциона - не позднее, чем за три дня до наступления даты его проведения.

9. В соответствии с пунктом 12 статьи 38.1 ЗК РФ для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок следующие документы:

1) заявка на участие в аукционе по установленной форме с указанием реквизитов счета для возврата задатка;

2) копии документов, удостоверяющих личность (для физических лиц);

3) документы, подтверждающие внесение задатка.

Организатор аукциона не вправе требовать представления других документов, кроме указанных в пункте 12 статьи 38.1 ЗК РФ (пункт 13 статьи 38.1 ЗК РФ).

Организатор аукциона в отношении заявителей - юридических лиц и индивидуальных предпринимателей запрашивает сведения, подтверждающие факт внесения сведений о заявителе в единый государственный реестр юридических лиц (для юридических лиц) или единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей (для индивидуальных предпринимателей), в федеральном органе исполнительной власти, осуществляющем государственную регистрацию юридических лиц, физических лиц в качестве индивидуальных предпринимателей и крестьянских (фермерских) хозяйств.

Согласно письменным пояснениям Комитета перечень документов, прилагаемых к заявке на участие в Аукционе, указан в типовой форме заявки на участие в аукционе. Из содержания типовой формы заявки следует, что Комитетом установлено требование о представлении участниками для участия в Аукционе следующих документов:

- выписка из единого государственного реестра юридических лиц (для юридических лиц);

- выписка из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (для индивидуальных предпринимателей);

- копия документа, удостоверяющего личность (для физических лиц, в том числе индивидуальных предпринимателей);

- платежное поручение с отметкой банка о его приеме к исполнению (о внесении задатка);

- выписка по банковскому счету, подтверждающая списание средств по поручению клиента со счета (о внесении задатка);

- квитанция с отметкой учреждения банка о приеме средств (о внесении задатка).

Доводы Комитета о том, что указанный перечень документов не является обязательным и соответствующие выписки предоставляются по желанию

участников аукциона, не могут быть приняты Комиссией во внимание, поскольку указанная информация отсутствует в извещении о проведении Аукциона и типовой форме заявки на участие в аукционе.

Таким образом, Комитетом в нарушение пункта 13 статьи 38.1. ЗК РФ установлено требование о предоставлении в составе заявки выписок из единого государственного реестра юридических лиц (для юридических лиц) и из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (для индивидуальных предпринимателей).

Кроме того, по мнению Комиссии, отсутствует целесообразность истребования в совокупности аналогичных по содержанию сведений документов, подтверждающих внесение задатка.

Установление Комитетом требования к участникам Аукциона о представлении ими в составе заявки на участие в Аукционе документов, представление которых не предусмотрено действующим законодательством, могло привести к ограничению количества участников торгов ввиду необходимости нести дополнительные временные затраты при подготовке заявки на участие в торгах, либо необоснованному отказу в допуске к участию в торгах ввиду непредставления таких документов, что является нарушением части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

10. В соответствии с подпунктом 1 пункта 24 ЗК РФ в протоколе о результатах аукциона указывается предмет аукциона, в том числе сведения о границах, об ограничениях использования земельного участка, о технических условиях подключения (технологического присоединения) такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, а также о плате за подключение (технологическое присоединение). В нарушение названной нормы протокол о результатах Аукциона от 23.07.2013 не содержит указанных обязательных сведений.

11. В соответствии с пунктом 29 статьи 38.1 ЗК РФ информация о результатах аукциона публикуется организатором аукциона в течение трех дней со дня подписания протокола о результатах аукциона в периодических печатных изданиях, в которых сообщалось о проведении аукциона, и размещается на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет», указанном в пункте 9 статьи 38.1 ЗК РФ. В нарушение названной нормы Комитетом информация о результатах Аукциона не размещена на официальном сайте торгов для размещения информации о проведении торгов - www.torgi.gov.ru.

12. В соответствии с пунктом 30 статьи 38.1 ЗК РФ не допускается заключение договора по результатам аукциона ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет». В нарушение названной нормы извещение о проведении Аукциона содержит информацию о том, что договор подлежит заключению в срок не позднее 5 дней со дня подписания протокола.

Поскольку на момент рассмотрения дела по результатам Аукциона заключен договор, прошедший государственную регистрацию, Комиссия приходит к выводу об отсутствии оснований для выдачи Комитету предписаний, предусмотренных пунктом 3 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 - 4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать нарушением части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции действия Комитета по управлению имуществом и земельным отношениям Сосновского муниципального района по:

- неразмещению извещения о проведении Аукциона на официальном сайте для размещения информации о проведении торгов - www.torgi.gov.ru;

- проведению Аукциона без определения технических условий подключения (технологического присоединения) объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и платы за такое подключение (технологическое присоединение) и неуказанию такой информации в извещении о проведении Аукциона;

- неуказанию в извещении о проведении Аукциона сведений о таком существенном условии договора, как срок оплаты приобретаемого земельного участка;

- установлению требования к участникам Аукциона о представлении ими в составе заявки на участие в Аукционе документов, представление которых не предусмотрено действующим законодательством, а именно: выписок из единого государственного реестра юридических лиц (для юридических лиц) и из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (для индивидуальных предпринимателей).

2. Предписание Комитету по управлению имуществом и земельным отношениям Сосновского муниципального района не выдавать.

3. Передать соответствующему должностному лицу Челябинского УФАС России материалы настоящего дела для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства по выявленным признакам административных правонарушений.

4. Иные меры по устранению последствий нарушения антимонопольного законодательства, а также по обеспечению конкуренции не принимать ввиду отсутствия оснований для их принятия.

Председатель Комиссии

Н.В. Сапрыкина

Члены Комиссии

Т.М. Соболевская

Ю.В. Подивилова

М.А. Заводская

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

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

Заводская М.А.

(351) 265-93-79

04.02.2014