

Решение № 05-04.1/41-18

о признании жалобы обоснованной

04.05.2018

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,

в отсутствие <...> – ведущего 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 - Заявитель) на действия Администрации Знаменского муниципального района Омской области (далее - Администрация, Ответчик,) при проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора купли - продажи земельного участка, находящегося в государственной собственности с кадастровым номером 55:05:020120:260 (извещение № 150318/0182714/01 по лоту № 4 размещено на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (далее – Официальный сайт торгов) (далее - Аукцион),

в отсутствие представителя Ответчика, извещенного о месте и времени рассмотрения жалобы по существу,

в отсутствие Заявителя, извещенного о месте и времени рассмотрения жалобы по существу,

УСТАНОВИЛА:

1. В Омское УФАС России поступила жалоба Заявителя (вх. № 3507э от 19.04.2018) на действия Администрации при проведении Аукциона.

По мнению Заявителя, указанный Аукцион является незаконным и подлежит отмене, в связи с тем, что опубликованное извещение и прилагаемая аукционная документация не содержат обязательных в соответствии с пунктом 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) сведений, а именно:

- о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства;
- о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей;
- о максимальной нагрузке и сроках подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;
- о сроке действия технических условий;
- о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования извещения.

Заявитель считает, что отсутствие обязательной к опубликованию информации не позволяет определить размер дополнительных расходов, что не позволяет потенциальным участникам принять участие в Аукционе.

В связи с чем, Заявитель просит признать жалобу обоснованной, аннулировать торги.

2. В соответствии с уведомлением Омского УФАС России от 20.04.2018 № 05-3458 Администрацией представлены пояснения относительно фактов, изложенных в жалобе Заявителя, а также надлежащим образом заверенные копии запрашиваемых документов (вх. Омского УФАС России от 24.04.2018 № 3661).

В пояснениях Администрация указывает, что фактически земельный участок планировалось предоставлять для размещения торгового объекта, а не для размещения объектов капитального строительства.

В соответствии с уведомлением Омского УФАС России от 26.04.2018 № 05-3638

Администрацией представлена копия проекта договора купли - продажи земельного участка от 19.04.2018 (вх. № 3964) с видом разрешенного использования – под объект торговли и расчетно – кассового центра.

3. Из представленных материалов и информации, размещенной на Официальном сайте торгов, Комиссией установлено, что Администрацией издано распоряжение № 101-р от 13.03.2018 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды на земельные участки» (далее – Распоряжение № 101-р).

15.03.2018 на Официальном сайте торгов размещено извещение о проведении Аукциона по лоту № 4: земельный участок, из земель населенных пунктов, вид разрешенного использования: магазины, с кадастровым номером 55:05:020120:260, площадью 225 кв.м., местоположение: Омская область, Знаменский район, с. Знаменское, ул. Ленина, 14А.

Дата начала приема заявок: 16.03.2018.

Дата окончания приема заявок: 10.04.2018.

Дата и время проведения аукциона: 16.04.2018 в 11:00.

В соответствии с протоколом приема заявок на участие в Аукционе от 11.04.2018 по лоту № 4 в срок окончания подачи заявок поступила только одна заявка, аукцион признан несостоявшимся. Администрацией принято решение о заключении договора купли - продажи земельного участка с единственным участником аукциона.

Установлено, что вышеуказанный протокол на Официальном сайте торгов не размещен.

4. Рассмотрев жалобу Заявителя, представленные Администрацией документы, 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.

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.

В силу статьи 39.1 Земельного кодекса Российской Федерации, земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются на основании:

- 1) решения органа государственной власти или органа местного самоуправления в случае предоставления земельного участка в собственность бесплатно или в постоянное (бессрочное) пользование;
- 2) договора купли-продажи в случае предоставления земельного участка в собственность за плату;
- 3) договора аренды в случае предоставления земельного участка в аренду;
- 4) договора безвозмездного пользования в случае предоставления земельного участка в безвозмездное пользование.

Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются, в том числе на основании договора купли-продажи в случае предоставления земельного участка в собственность за плату (подпункт 2 пункта 1 статьи 39.1 ЗК РФ).

Пунктом 2 статьи 39.1 ЗК РФ предусмотрено, что 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 ЗК РФ.

Кроме того, согласно п. 7 ст. 39.11 ЗК РФ 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.

Из информации, опубликованной на Официальном сайте следует, что на земельном участке с кадастровым номером 55:05:020120:260 предусматривается строительство объектов недвижимости.

Таким образом, Омское УФАС пришло к выводу, что вышеуказанный земельный участок не может быть передан в собственность, следовательно, не может быть предметом указанного аукциона.

Кроме того, согласно пункту 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения: о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель, а также о *максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения), 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).*

Исходя из текста аукционной документации, в частности, из вида разрешенного использования земельного участка – магазины, земельный участок с кадастровым номером 55:05:020120:260 подлежит передаче в собственность для строительства магазинов, то есть в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка предусматривается строительство здания, сооружения, и проведение аукциона на право заключения договора купли - продажи земельного участка проводится не с целью комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства, в связи с чем, требования п. 4 ч. 21 ст. 39.11 ЗК РФ на данные торги распространяются в полном объеме, без применения указанных в данной норме закона исключений.

Из Аукционной документации и из представленного Администрацией

договора не следует, что магазины не являются объектом капитального строительства, доказательств обратного Администрацией не представлено.

В извещении о проведении торгов № 150318/0182714/01 на право заключения договора купли - продажи земельного участка с кадастровым номером 55:05:020120:260 информация о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства, технических условиях подключения (технологического подключения), максимальной нагрузке и сроках подключения, сроках действия технических условий, плате за подключение объекта капитального строительства отсутствует, что является нарушением подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

В связи с чем, рассматриваемый довод Заявителя является обоснованным.

При рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии.

В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений (ч. 17 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции).

Согласно п. 9 ст. 39.12 ЗК РФ организатор аукциона ведет протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе, который должен содержать сведения о заявителях, допущенных к участию в аукционе и признанных участниками аукциона, датах подачи заявок, внесенных задатках, а также сведения о заявителях, не допущенных к участию в аукционе, с указанием причин отказа в допуске к участию в нем. Заявитель, признанный участником аукциона, становится участником аукциона с даты подписания организатором аукциона протокола рассмотрения заявок. *Протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе подписывается организатором аукциона не позднее чем в течение одного дня со дня их рассмотрения и размещается на официальном сайте не позднее, чем на следующий день после дня подписания протокола.*

Результаты аукциона оформляются протоколом, который составляет организатор аукциона. Протокол о результатах аукциона составляется в двух экземплярах, один из которых передается победителю аукциона, а второй остается у организатора аукциона.

Протокол о результатах аукциона размещается на официальном сайте в течение одного рабочего дня со дня подписания данного протокола.

Комиссией установлено, что при проведении Аукциона Организатором торгов подписан один протокол – протокол приема заявок на участие в аукционе от 11.04.2018, который является также итоговым протоколом, содержащим результаты Аукциона.

Вместе с тем, в нарушение п. 9 ст. 39.12 ЗК РФ на сайте www.torgi.gov.ru протокол приема заявок на участие в аукционе от 11.04.2018 Организатором торгов не размещен.

Таким образом, Администрацией нарушены установленные законодательством Российской Федерации процедура и порядок организации обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов, 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 необоснованно 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 решение о выдаче предписания, Комиссией учтено, что срок подачи заявок на участие в Аукционе окончен 10.04.2018, в связи с чем, внесение изменений в Документацию не представляется возможным.

Всесторонне и полно исследовав материалы дела, принимая во внимание вышеизложенное, руководствуясь частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции, Комиссия

Р Е Ш И Л А :

1. Признать обоснованной жалобу <...> на действия Администрации Знаменского муниципального района Омской области при проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора купли - продажи земельного участка, находящегося в государственной собственности с кадастровым номером 55:05:020120:260 (извещение № 150318/0182714/01) по лоту № 4.

2. Администрации Знаменского муниципального района Омской области выдать предписание об аннулировании открытого аукциона по продаже права на заключение договора купли - продажи земельного участка, находящегося в государственной собственности с кадастровым номером 55:05:020120:260 по лоту № 4 (извещение № 150318/0182714/01).

3. Передать материалы дела № 05-04.1/41-18 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.

Председатель Комиссии
<...>

Члены Комиссии

<...>

<...>

<...>

<...>

Предписание № 05-04.1/41-18
об аннулировании торгов

04.05.2018

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 Администрации Знаменского муниципального района Омской области при проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора купли - продажи земельного участка, находящегося в государственной собственности с кадастровым номером 55:05:020120:260 (извещение № 150318/0182714/01 по лоту № 4),

на основании своего решения от 04.05.2018 № 05-04.1/41-18, руководствуясь частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1 . Администрации Знаменского муниципального района Омской области аннулировать открытый аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности с кадастровым номером 55:05:020120:260 (извещение № 150318/0182714/01) по лоту № 4 в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения настоящего предписания.

2. Об исполнении предписания уведомить Омское УФАС России в течение 3 (трех) дней со дня исполнения предписания.

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.

Председатель Комиссии
<...>

Члены Комиссии
<...>

<...>

<...>

<...>