

ФЕДЕРАЛЬНАЯ АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА
УПРАВЛЕНИЕ ПО УЛЬЯНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Спасская ул.д.8, г. Ульяновск 432970 ГСП, тел. 41-32-03

www.ulyanovsk.fas.gov.ru, to73@fas.gov.ru

Исх. от 30.09.2015 № 6494-04

РЕШЕНИЕ

28.09.2015

ДЕЛО

№ 12666/04-2015

г. Ульяновск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ульяновской области по рассмотрению жалоб по статье 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» в составе:

рассмотрев дело № 12666/04-2015, возбужденное по жалобе К., на действия Комитета по управлению муниципальным имуществом и земельным отношениям МО «Новоспасский район» (43387-0, Ульяновская область, р.п. Новоспасское, ул. мира, 25) при проведении аукциона по продаже земельного участка, расположенного по адресу: Ульяновская область, Новоспасский район, р.п. Новоспасское, ул. 70 лет ВЛКСМ, 3, площадью 1434 кв.м, с кадастровым номером 73:11:01026:213, разрешенного использования – строительство многоквартирного дома (лот № 1) (извещение № 130815/0036658/01) (дата окончания приема заявок – 20.09.2015, дата проведения аукциона – 21.09.2015), по признакам нарушения Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции " (далее – Закон «О защите конкуренции»),

УСТАНОВИЛА:

21 сентября 2015 года в Ульяновское УФАС России поступила жалоба от К. на действия организатора торгов – Комитет по управлению муниципальным имуществом и земельным отношениям МО «Новоспасский район» при проведении аукциона по продаже земельного участка, расположенного по адресу: Ульяновская область, Новоспасский район, р.п. Новоспасское, ул. 70 лет ВЛКСМ, 3, площадью 1434 кв.м, с кадастровым номером 73:11:01026:213, разрешенное использование – строительство многоквартирного дома (лот № 1) (извещение № 130815/0036658/01) (дата окончания приема заявок –20.09.2015, дата проведения аукциона – 21.09.2015).

Как указано в жалобе, 13.08.2015 на сайте torgi.gov.ru размещено извещение № 130815/0036658/01 о проведении аукциона по продаже земельного участка, расположенного по адресу: Ульяновская область, Новоспасский район, р.п. Новоспасское, ул. 70 лет ВЛКСМ, 3, площадью 1434 кв.м, с кадастровым номером 73:11:01026:213, разрешенного использования – строительство многоквартирного дома (лот № 1).

Предметом аукциона является земельный участок, по которому 29.06.2015 уже был проведен аукцион (извещение 100615/0567797/01 от 27.05.2015). Победителем аукциона был признан заявитель. Однако организатор аукциона отказался от проведения аукциона и аннулировал его. В связи с данным решением организатора 27.08.2015 заявитель обратился в Новоспасский районный суд Ульяновской области с исковым заявлением о понуждении организатора торгов заключить договор с победителем торгов и принятии обеспечительных мер в виде наложение ареста на данный земельный участок, принадлежащий ответчику. Судом были приняты обеспечительные меры в виде запрета производить оформление договоров купли-продажи, регистрацию и иные действия по отчуждению земельного участка с кадастровым номером 73:11:010206:213, расположенного по адресу: Ульяновская область, Новоспасский район, рабочий посёлок Новоспасское, улица 70 лет ВЛКСМ, дом 3.

При этом, в п.3.1 проекта договора купли-продажи земельного участка указано: «Участок обременений и ограничений не имеет». Данное обстоятельство не соответствует действительности.

Не смотря на законные требования суда от 03.09.2015 в виде запрета производить оформление договоров купли-продажи и иные действия по отчуждению земельного участка, организатором торгов было принято решение не аннулировать торги, а продолжить приём заявок, провести аукцион, заключив договор купли-продажи с единственным участником.

Итоги аукциона, назначенного на 21.09.2014, подведены ранее указанной даты. Результаты размещены на сайте торгов torgi.gov.ru со статусом лота: «Несостоявшийся». Договор купли-продажи заключается с единственным участником аукциона ООО «Газмонтаж».

Заявитель считает, что проведение нового аукциона по продаже земельного участка, являющегося предметом спора в суде, нарушает его права и законные интересы, а также нарушают требования Закона «О защите конкуренции». Организатор аукциона совершил действия, направленные на устранение, ограничение, недопущение конкуренции, с целью заключить договор именно с ООО «Газмонтаж».

На основании изложенного, заявитель просит аннулировать итоги аукциона, привлечь КУМИЗО МО «Новоспасский район» к административной ответственности, выдать КУМИЗО МО «Новоспасский район» предписание, направленное на устранение конкуренции.

Представитель Комитета жалобу считает необоснованной по основаниям, изложенным в письменных возражениях по жалобе.

19 мая 2015 года было принято постановление администрации МО «Новоспасский

район» Ульяновской области № 324 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, с кадастровым номером 73:11:010206:213, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ульяновская область, Новоспасский район, р.п. Новоспасское, улица 70 лет ВЛКСМ, дом 3».

Во исполнение данного постановления 19 мая 2015 года Комитетом принято распоряжение № 22-р «Об утверждении документации об аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, с кадастровым номером 73:11:010206:213, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ульяновская область, Новоспасский район, р.п. Новоспасское, улица 70 лет ВЛКСМ, дом 3».

27.05.2015 извещение № 270515/0036658/01 о проведении данного аукциона было размещено на официальном сайте торгов <http://torgi.gov.ru/>, а также размещено на официальном сайте муниципального образования «Новоспасский район» Ульяновской области и опубликовано в газете «Сельская правда» № 21 от 27.05.2015.

В период с 28 мая 2015 года по 24 июня 2015 года принимались заявки.

23 июня 2015 года в 14 часов 10 минут подана заявка № 1 на участие в аукционе от К.

23 июня 2015 года в 14 часов 15 минут подана заявка на участие в аукционе № 2 от А.

24 июня 2015 года в 13 часов 15 минут подана заявка на участие в аукционе № 3 от ООО «ГазМонтаж».

В 11-00 часов 26 июня 2015 года состоялось заседание комиссии по рассмотрению заявок на участие в данном аукционе.

Все участники были допущены к проведению аукциона (протокол № 1 от 26.06.2015года).

Земельный участок предполагалось передать в аренду для строительства многоквартирного дома для переселения граждан из аварийного жилого фонда.

29 июня 2015 года состоялся аукцион.

Победителем аукциона был признан К. (протокол № 2 от 29.06.2015).

В рамках проведённого самоконтроля администрацией МО «Новоспасский район» Ульяновской области в целях недопущения нарушений антимонопольного законодательства при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка по адресу: Российская Федерация, Ульяновская область, Новоспасский район, р.п. Новоспасское, улица 70 лет ВЛКСМ, дом 3, были выявлены грубые нарушения, предусмотренные пунктом 8, подпунктом 9 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, а именно:

- в отношении земельного участка отсутствуют обязательные сведения о

технических условиях подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения к электрическим сетям, к сетям водоотведения и водоснабжения, 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 при соединении) на дату опубликования извещения об аукционе; 1

- в извещении об аукционе, утверждённом распоряжением Комитета по управлению муниципальным имуществом и земельным отношениям администрации муниципального образования «Новоспасский район» Ульяновской области № 22-р от 19.05.2015 года отсутствуют сведения о сроке аренды земельного участка.

В связи с вышеизложенным 13 июля 2015 года было принято постановление администрации муниципального образования «Новоспасский район» Ульяновской области № 464 «Об отказе в проведении аукциона».

Во исполнение указанного постановления администрации Комитетом 13 июля 2015 года за № 37-р принято распоряжение «Об отмене распоряжения Комитета по управлению муниципальным имуществом и земельным отношениям администрации муниципального образования «Новоспасский район» Ульяновской области № 22-р от 19.05.2015 «Об утверждении документации об аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, с кадастровым номером 73:11:010206:213, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ульяновская область, Новоспасский район, р.п. Новоспасское, улица 70 лет ВЛКСМ, дом 3».

13 июля 2015 года состоялось заседание комиссии по проведению торгов по продаже муниципального имущества, земельных участков или прав на заключение договоров аренды муниципального имущества и земельных участков на территории муниципального образования «Новоспасский район» Ульяновской области, на котором признали протокол № 1 рассмотрения заявок на участие в открытом аукционе по извещению № 270515/0036658/01 от 26.06.2015, протокол № 2 о результатах аукциона по извещению № 270515/0036658/01 от 29.06.2016 недействительными.

Извещение об отказе в проведении аукциона размещено на официальном сайте 14.07.2015. Уведомление об отказе в проведении аукциона направлены участникам аукциона 14.07.2015, внесенные задатки возвращены.

Б. (секретарь комиссии) привлечена к строгой дисциплинарной ответственности за составление и размещение аукционной документации.

10 августа 2015 года было принято постановление администрации МО «Новоспасский район» Ульяновской области № 521 «О продаже земельного участка с кадастровым номером 73:11:010206:213, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ульяновская область, Новоспасский район, р.п. Новоспасское, улица 70 лет ВЛКСМ, дом 3».

Во исполнение данного постановления, 10 августа 2015 года комитетом принято

распоряжение № 41-р «Об утверждении документации об аукционе по продаже земельного участка, с кадастровым номером 73:11:010206:213, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ульяновская область, Новоспасский район, р.п. Новоспасское, улица 70 лет ВЛКСМ, дом 3».

13.08.2015 извещение № 130815/0036658/01 о проведении аукциона было размещено на официальном сайте торгов <http://torgi.gov.ru> и на официальном сайте муниципального образования «Новоспасский район» Ульяновской области и опубликовано в газете «Сельская правда» № 33 (10401) от 19.08.2015.

В период с 20 августа 2015 года по 16 сентября 2015 года принимались за явки.

16 сентября 2015 года в 11 часов 30 минут подана заявка на участие в аукционе № 1 от ООО «ГазМонтаж».

В 10-00 часов 18 сентября 2015 года состоялось заседание комиссии по рассмотрению заявок на участие в аукционе по продаже указанного земельного участка.

Согласно пункту 14 статьи 39.12. Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что, если по окончании срока подачи заявок на участие в аукционе подана только одна заявка на участие в аукционе, которая соответствует всем требованиям и указанным в извещении о проведении аукциона условиям аукциона, аукцион признаётся несостоявшимся, договор купли-продажи земельного участка заключается по начальной цене предмета аукциона.

25 09.2015 единственному участнику аукциона направлены три экземпляра подписанного проекта договора купли-продажи.

Рассмотрев представленные материалы дела, комиссия приходит к выводу о необходимости признать жалобу К. необоснованной. При этом комиссия руководствуется следующим.

13.08.2015 на сайте torgi.gov.ru размещено извещение № 130815/0036658/01 о проведении аукциона по продаже земельного участка, расположенного по адресу: Ульяновская область, Новоспасский район, р.п. Новоспасское, ул. 70 лет ВЛКСМ, 3, площадью 1434 кв.м, с кадастровым номером 73:11:01026:213, разрешенного использования – строительство многоквартирного дома (лот № 1).

Определением от 03.09.2015 Новоспасского районного суда Ульяновской области по заявлению К. приняты обеспечительные меры в виде запрета производить оформление договоров купли-продажи, регистрации и иных действий по отчуждению земельного участка, с кадастровым номером 73:11:01026:213, расположенного по адресу: Ульяновская область, Новоспасский район, р.п. Новоспасское, ул. 70 лет ВЛКСМ, 3.

16 сентября 2015 года на участие в аукционе (извещение № 130815/0036658/01) была подана одна заявка ООО «ГазМонтаж».

Согласно пункту 14 статьи 39.12. Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что по окончании срока подачи заявок на участие в аукционе подана только одна заявка на участие в аукционе и соответствует всем требованиям и указанным в извещении о проведении аукциона условиям

аукциона, аукцион признаётся несостоявшимся, договор купли-продажи земельного участка заключается по начальной цене предмета аукциона.

Следовательно, составление протокола № 1 от 18.09.2015 о признании несостоявшимся, признании единственным участником аукциона ООО «ГазМонтаж», чья заявка соответствует требованиям аукционной документации, не противоречит положениям ч. 14 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ.

25.09.2015 единственному участнику аукциона направлен проект договора купли-продажи, подписанного со стороны организатора торгов – Комитета.

Согласно п. 3 ст. 433 ГК РФ договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента регистрации только для третьих лиц.

При этом, пунктом 1 статьи 551 ГК РФ предусмотрено, что переход к покупателю права собственности на недвижимое имущество по договору продажи недвижимости подлежит государственной регистрации.

Договор купли-продажи земельного участка сторонами не подписан, в органы государственной регистрации прав на недвижимость договор не направлялся.

Согласно ч. 24 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ установлено, что уполномоченный орган принимает решение об отказе в проведении аукциона в случае выявления обстоятельств, предусмотренных пунктом 8 настоящей статьи. Извещение об отказе размещается на официальном сайте организатором аукциона в течение трех дней со дня принятия данного решения. Организатор аукциона в течение трех дней со дня принятия решения об отказе в проведении аукциона обязан известить участников аукциона об отказе в проведении аукциона и возвратить его участникам внесенные задатки.

В пункте 8 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ не указано в качестве основания отказа в проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, если в отношении земельного участка принятие судом обеспечительных мер в виде запрета производить оформление договоров купли-продажи, регистрации и иных действий по отчуждению земельного участка

Следовательно, действия организатора торгов по проведению аукциона по продаже земельного участка, расположенного по адресу: Ульяновская область, Новоспасский район, р.п. Новоспасское, ул. 70 лет ВЛКСМ, 3, площадью 1434 кв.м, с кадастровым номером 73:11:01026:213, разрешенного использования – строительство многоквартирного дома (лот № 1) (извещение № 130815/0036658/01 от 13.08.2015), не нарушают требований Земельного кодекса РФ.

Более того, объявление о проведении данного аукциона Комитетом осуществлено до принятия судом обеспечительных мер.

На основании изложенного, жалобу К. следует признать необоснованной.

Согласно ч. 2 ст. 18.1 Закона «О защите конкуренции» установлено, что 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 (часть 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции).

Следует отметить, что К. заявку на участие аукциона по продаже указанного земельного участка не подавал.

Доводы, изложенные К., не являются нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, следовательно, права или законные интересы заявителя не могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции" комиссия,

РЕШИЛА:

Признать жалобу К. необоснованной.

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