РЕШЕНИЕ

по делу №11-ФАС52-10/16

г. Нижний Новгород

Резолютивная часть решения оглашена: 17 февраля 2016 г.

В полном объеме решение изготовлено: 26 февраля 2016 г.

Комиссия Нижегородского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председатель Комиссии:

- заместитель руководителя Управления;

Члены Комиссии:

- начальник отдела контроля органов государственной власти,
- ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов государственной власти,

рассмотрев дело №11-ФАС52-10/16 по признакам нарушения администрацией Спасского муниципального района Нижегородской области (пл.Революции, д.71, с. Спасское, Спасский район, Нижегородская область, 606280) (далее – администрация) части 1 статьи 17 Федерального Закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции), в присутствии: П. – представителя администрации по доверенности № 1 от 01.02.2016;

УСТАНОВИЛА:

В Нижегородское УФАС России поступили обращения В. (вх. № 7344 от 13.11.2015 и вх № 7486 от 19.11.2015) о нарушении антимонопольного законодательства администрацией Спасского муниципального района Нижегородской области.

По результатам проверки представленных администрацией документов выявлено следующее.

22.06.2015 на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru размещено извещение № 220615/0325261/01 о проведении аукциона 27.07.2015 по продаже права на заключение договоров аренды в отношении земельных участков с

кадастровыми номерами 52:29:0090201:843 (целевое использование - для индивидуального жилищного строительства), 52:29:0090402:761 (целевое использование для размещения малоэтажных многоквартирных жилых домов), 52:29:0090402:763 (целевое использование для размещения малоэтажных многоквартирных жилых домов).

Извещение № 220615/0325261/01 не содержит сведения предусмотренные пунктом 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, а именно отсутствуют технические условия подключения инженерных сетей и не определения предельные параметры разрешенного строительства.

В своем обращении заявитель сообщил, что при заключении договора по результатам торгов выявлено, что на земельных участках находятся объекты незавершенного строительства, сведения о которых не указаны в извещении. Свои доводы заявитель подтвердил фотоматериалами земельных участков.

В соответствии с частью 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции" при проведении торгов, запроса котировок цен на товары запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

Таким образом, в действиях администрации Спасского муниципального района Нижегородской области при проведении аукциона содержаться признаки нарушения части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

По признакам нарушения части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции Нижегородским УФАС России 11.01.2016 в отношении администрации Спасского муниципального района Нижегородской области возбуждено дело №11-ФАС52-10/16.

В объяснениях от 28.01.2016 администрация Спасского муниципального района Нижегородской области пояснила, что определены предельные параметры разрешенного строительства в отношении спорных участков и технические условия на подключения объектов к технологическим сетям. Ответчик также пояснил, что в заявках на участие в аукционе 21.07.2015 В. указывает, что претензий по состоянию земельных участков не имеет. Ответчик сообщил, что в отношении возведенных на земельных участках фундаментов какие-либо правоустанавливающие документы, подтверждающие права граждан или юридических лиц, отсутствуют.

В материалы дела 24.12.2015 по средствам факсового отправления поступили пояснения Р. (подавшего заявку на участие в рассматриваемом аукционе 21.07.2015), согласно которым до даты проведения торгов на спорных земельных участках, им выявлены фундаменты. В своих пояснениях Р. сообщил, что до даты проведения торгов администрация Спасского муниципального района Нижегородской области была осведомлена о наличии объектов незавершенного строительства на рассматриваемых земельных участках.

05 января 2016 года вступил в силу Федеральный закон от 05.10.2015 №275-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О защите конкуренции».

На основании части 1 статьи 48.1 Закона о защите конкуренции перед окончанием рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства при установлении в действиях (бездействии) ответчика по делу нарушения

антимонопольного законодательства комиссия принимает заключение об обстоятельствах дела.

Согласно части 3 статьи 48.1 Закона о защите конкуренции в случае принятия заключения об обстоятельствах дела дело о нарушении антимонопольного законодательства подлежит отложению.

В силу части 4 статьи 48.1 Закона о защите конкуренции копия заключения об обстоятельствах дела направляется лицам, участвующим в деле, в течение пяти рабочих дней со дня вынесения определения об отложении рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства.

На основании части 5 вышеуказанной статьи лица, участвующие в деле, вправе представить комиссии пояснения, доказательства и приводить доводы в письменной форме в отношении обстоятельств, изложенных в заключении об обстоятельствах дела, до окончания рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства и оглашения резолютивной части решения по нему на заседании комиссии.

02.02.2016 Комиссией Нижегородского УФАС России вынесено заключение об обстоятельствах дела, согласно которому действия администрации Спасского муниципального района Нижегородской области являются нарушением части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

17.02.2016 в материалы дела представлено дополнение к жалобе, в котором заявитель сообщил, что регистрация договоров, заключенных по результатам рассматриваемых торгов не представляется возможной в связи с отсутствием согласия супруги В. на регистрацию данных договоров в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области.

Рассмотрение дела по существу состоялось 17 февраля 2016 года.

Пояснения ответчика в отношении обстоятельств, изложенных в заключении об обстоятельствах дела, до окончания рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства в материалы дела не представлены.

Изучив материалы дела, заслушав выступления привлеченных по делу лиц, исследовав имеющиеся в деле доказательства, их взаимную связь, достаточность для принятия решения, Комиссия приходит к следующим выводам.

В соответствии с частью 1 статьи 2 Закона о защите конкуренции антимонопольное законодательство Российской Федерации основывается на Конституции Российской Федерации и Гражданском кодексе Российской Федерации (далее - ГК РФ).

Частью 1 статьи 8 Конституции Российской Федерации установлено, что в Российской Федерации гарантируется единство экономического пространства, свободное перемещение товаров, услуг и финансовых средств, поддержка конкуренции, свобода экономической деятельности.

Конституционные принципы единого рынка и поддержки конкуренции как основы построения экономической системы Российской Федерации предопределяют наличие в антимонопольном законодательстве механизмов, устанавливающих пределы влияния органов исполнительной власти и органов местного самоуправления РФ на условия функционирования товарных рынков.

Постановлением администрации Спасского муниципального района Нижегородской области от 18.06.2015 № 318 «О проведении аукциона» принято решение о проведении аукциона 27.07.2015 по продаже права на заключение договоров аренды в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 52:29:0090201:843 (целевое использование - для индивидуального жилищного строительства), 52:29:0090402:761 (целевое использование для размещения малоэтажных многоквартирных жилых домов), 52:29:0090402:763 (целевое использование для размещения малоэтажных многоквартирных жилых домов).

В силу части 19 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации (далее - официальный сайт), не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

22.06.2015 на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru размещено извещение № 220615/0325261/01 о проведении вышеуказанных торгов.

Согласно пункту 3 части 8 статьи 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка в установленном законодательством Российской Федерации порядке не определены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений.

Протоколом № 2 совещания градостроительного Совета при администрации Спасского муниципального района Нижегородской области от 14.04.2015 утверждены предельные параметры разрешенного строительства в отношении спорных участков.

Технические условия на подключения объектов к инженерным сетям водоснабжения от 10.04.2015 определены Муниципальным унитарным предприятием «Спасское ЖКХ».

ООО «Княгининский Стройгаз» выданы разрешения на проектирование газоснабжения (условия подключения) от 17.04.2015 № 29 и №30.

Таким образом, технические условия подключения к инженерным сетям, сроки их действия, а также предельные параметры разрешенного строительства в отношении спорных участков определены.

Согласно пункту 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона в отношении земельного участка должно содержать сведения, в том числе 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).

На заседании Комиссии представитель ответчика пояснил, что на указанных земельных участках планируется строительство объектов капитального строительства.

Следовательно, извещение о проведении открытого аукциона должно содержать сведения, предусмотренные пунктом 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

Однако извещение № 220615/0325261/01 не содержит сведения предусмотренные пунктом 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

Таким образом, отсутствие в извещении о проведении аукциона сведений предусмотренных пунктом 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ создает неопределенность относительно параметров земельного участка, выставленного на торги, и может повлечь недопущение, устранение и ограничение конкуренции.

Порядок ознакомления с земельными участками, выставленными на торги, в извещении не указан.

Таким образом, действия администрации Спасского муниципального района Нижегородской области при информационном сопровождении аукциона, повлекшим ограничение круга потенциальных участников аукциона, являются нарушением части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

В заявках на участие в аукционе 21.07.2015 В. указывает, что претензий по состоянию земельных участков не имеет.

Согласно Протоколу № 2 заседания комиссии по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков победителем аукциона по трем лотам является В.

По результатам торгов между администрацией Спасского муниципального района Нижегородской области и В. заключены договоры аренды в отношении рассматриваемых земельных участков от 05.08.2015 № 337, № 338 и № 339.

При рассмотрении дела заявитель сообщил, что в процессе подготовки регистрации договоров от 05.08.2015 № 337, № 338 и № 339 в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области на земельных участках им выявлены объекты

незавершенного строительства – фундаменты зданий.

В качестве доказательств своих доводов заявителем в материалы дела приобщены фотоматериалы вышеуказанных земельных участков с расположенными на них объектами незавершенного строительства.

07.10.2015 В. обратился в адрес администрации Спасского муниципального района Нижегородской области и сообщил о выявленных конструкциях на рассматриваемых участках.

В силу части 24 статьи 39.11 ЗК РФ уполномоченный орган принимает решение об отказе в проведении аукциона в случае выявления обстоятельств, предусмотренных пунктом 8 настоящей статьи.

Согласно пункту 8 части 8 статьи 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности не может быть предметом аукциона в случае если на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам, за исключением случаев размещения сооружения (в том числе сооружения, строительство которого не завершено) на земельном участке на условиях сервитута или объекта, который предусмотрено пунктом 3 статьи 39.36 указанного Кодекса и размещение которого не препятствует использованию такого земельного участка в соответствии с его разрешенным использованием.

Доказательство того, что при принятии решения о проведении аукциона, а также в течение срока подачи заявок, администрацией Спасского муниципального района Нижегородской области проводился осмотр состояния земельных участков выставленных на торги, в материалы дела не представлено.

Указанное обстоятельство свидетельствует о том, что при проведении торгов администрацией Спасского муниципального района Нижегородской области не приняты меры на выявление обстоятельств, исключающие возможность проведения торгов в отношении земельного участка в соответствии с части 8 статьи 39.11 ЗК РФ.

Наличие на спорных земельных участках объектов незавершенного строительства препятствует использованию такого земельного участка в соответствии с его разрешенным использованием (что может повлечь финансовые риски), а также может повлечь для победителя аукциона незапланированные расходы, связанные с демонтажем возведенного объекта.

Таким образом, действия администрации Спасского муниципального района Нижегородской области, выразившиеся в проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договоров аренды в отношении земельных участков, на которых располагаются объекты незавершенного строительства, противоречат требованиям пункта 8 части 8 статьи 39.11. Указанные земельные участки не могут являться предметом открытого аукциона.

Действия администрации Спасского муниципального района Нижегородской области по проведению открытого аукциона на право аренды земельного участка, на котором располагается объект незавершенного строительства являются грубым нарушением норм Земельного кодекса. Указанное нарушение может иметь негативные последствия для участников открытого аукциона в виде невозможности

использования земельного участка по целевому назначению.

В соответствии с частью 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции при проведении торгов, запроса котировок цен на товары (далее - запрос котировок) запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

Таким образом, Комиссия приходит к выводу, что действия администрации Спасского муниципального района Нижегородской области при проведении торгов в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 52:29:0090201:843, 52:29:0090402:761, 52:29:0090402:763 являются нарушением части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции, что может привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

В связи с выявленным нарушением Комиссия приходит к выводу о необходимости выдачи администрации Спасского муниципального района Нижегородской области предписаний о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции.

В соответствии с частью 4 статьи 17 Закона о защите конкуренции нарушение правил, установленных настоящей статьей, является основанием для признания судом соответствующих торгов, запроса котировок, запроса предложений и заключенных по результатам таких торгов, запроса котировок, запроса предложений сделок недействительными, в том числе по иску антимонопольного органа.

Частью 1 статьи 449 Гражданского кодекса Российской Федерации определено, что торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица в течение одного года со дня проведения торгов.

Подача иска в порядке пункта 4 статьи 17 Закона о защите конкуренции для признания судом аукциона и, заключенных по его результатам договоров недействительными, может послужить целям устранения последствий нарушения антимонопольного законодательства, поскольку возникающие вследствие заключения договоров обязательства сторон могут повлечь ущемление прав хозяйствующих субъектов, являющихся добросовестными приобретателями по рассматриваемым договорам.

Согласно части 5 статьи 39 Закона о защите конкуренции, если в ходе рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства антимонопольный орган выявит обстоятельства, свидетельствующие о наличии административного правонарушения, антимонопольный орган возбуждает дело об административном правонарушении в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об административных правонарушениях.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьей 23, частями 1, 5 статьи 39, частями 1 – 4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать администрацию Спасского муниципального района Нижегородской области нарушившей часть 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.
2. Выдать администрации Спасского муниципального района Нижегородской области предписание о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции.
3. Передать материалы уполномоченному должностному лицу Управления Федеральной антимонопольной службы по Нижегородской области для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении, предусмотренном частью 1 статьи 14.9 Кодекса РФ об административных правонарушениях.

Председатель Комиссии

Члены Комиссии:

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

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

ПРЕДПИСАНИЕ

по делу № 11-ФАС52-10/16

17 февраля 2016 года г. Нижний Новгород

Комиссия Нижегородского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председатель Комиссии:

- заместитель руководителя Управления;

Члены Комиссии:

- начальник отдела контроля органов государственной власти;
- ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов государственной власти,

руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) на основании своего Решения от 17 февраля 2016 года по делу №11-ФАС52-10/16 о нарушении администрацией Спасского муниципального района Нижегородской области части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции"

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Администрации Спасского муниципального района Нижегородской области прекратить нарушение части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции, а именно: **в срок до 21 марта 2016 года** провести разъяснительную работу среди должностных лиц администрации Спасского муниципального района Нижегородской области по порядку применения статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции".

О выполнении настоящего Предписания сообщить в антимонопольный орган не позднее пяти дней со дня его выполнения.

Председатель Комиссии

Члены Комиссии:

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

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа частью 2 статьи 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.