

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

ОБ ОТЛОЖЕНИИ РАССМОТРЕНИЯ ДЕЛА

№ 23/05-АМЗ-2018

19 октября 2018 года
Чебоксары

г.

Комиссия Чувашского УФАС России по рассмотрению дела № 23/05-АМЗ-2018 о нарушении антимонопольного законодательства (далее - Комиссия) в составе:

«...»

при присутствии на заседании Комиссии заявителя- «...»

при отсутствии на заседании Комиссии ответчика- администрации Мариинско-Посадского городского поселения Мариинско-Посадского района Чувашской Республики,

рассмотрев материалы дела № 23/05-АМЗ-2018, возбужденного в отношении администрации Мариинско-Посадского городского поселения Мариинско-Посадского района Чувашской Республики по признакам нарушения части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

«...» поддержал заявление по изложенным в нем доводам. Сообщил, что по

Информации с сайта Росреестра, справочная информация по объектам недвижимости в режиме online земельный участок с кадастровым номером 21:16:011206:42, с разрешенным использованием для объектов жилой застройки, общей площадью 1076 кв.м., расположенный по адресу: Чувашская Республика, г. Мариинский Посад, ул. Калининская, 26 декабря 2017г. в ЕГРН была внесена запись № 21:16:011206:42-21/002/2017 о регистрации права собственности на объект недвижимости.

12 сентября 2017 г. на официальном на сайте Мариинско-Посадского городского поселения Мариинско-Посадского района Чувашской Республики по адресу:

<http://gov.cap.ru/Print.aspx?tv3e=declarations&id=3565727&govid=412> было размещено объявление о продаже земельных участков в Мариинско-Посадском городском поселении, в котором указано, что администрация Мариинско-Посадского городского поселения Мариинско-Посадского района Чувашской Республики, на основании постановления администрации Мариинско-Посадского городского поселения № 256 от 07.09.2017, 19 октября 2017 в 10.30 ч. по адресу: ЧР, г. Мариинский Посад, ул. Николаева, д.47, каб.108, проводит аукцион, открытый по составу участников и по форме подачи предложений о цене, по продаже земельных участков, в том числе по лоту №7, земельный участок из категории земель населенных пунктов с кадастровым № 21:16:011206:42, площадью 1076 кв.м. (0,1076га), расположенный по адресу: Чувашская Республика, г. Мариинский Посад, ул. Калининская (разрешенное использование - для индивидуального жилищного строительства), начальная цена - 349 700,00 руб., задаток - 174 850,00 руб.

19 октября 2017 г. в объявлении «Итоги открытого аукциона по продаже земельного участка» на официальном на сайте Мариинско-Посадского городского поселения Мариинско-Посадского района Чувашской Республики по адресу: <http://gov.cap.ru/Declarations.aspx?id=3689177&govid=412&page=5&size=20> было указано, что по лоту № 7 заявок не поступало.

27 октября 2017 г. на официальном на сайте Мариинско-Посадского городского поселения Мариинско-Посадского района Чувашской Республики по адресу: <http://gov.cap.m/Print.aspx?type=declarations&id=3695597&govid=412> было размещено повторно объявление о продаже земельных участков в Мариинско-Посадском городском поселении, в котором указано, что администрация Мариинско-Посадского городского поселения Мариинско-Посадского района Чувашской Республики, на основании постановления администрации Мариинско-Посадского городского поселения № 310 от 27.10.2017, 01 декабря 2017 в 10.30 ч. по адресу: ЧР, г. Мариинский Посад, ул. Николаева, д.47, каб.108, проводит аукцион, открытый по составу участников и по форме подачи предложений о цене, по продаже земельных участков, в том числе по Лоту №1, земельный участок из категории земель населенных пунктов с кадастровым №21:16:011206:42, площадью 1076 кв.м. (0,1076га),

расположенный по адресу: Чувашская Республика, г. Мариинский Посад, ул. Калининская (разрешенное использование - для индивидуального жилищного строительства), начальная цена - 349 700,00 руб., задаток-174 850,00 руб.;

27.10.2017 на официальном сайте торгов <https://torgi.gov.ru> по адресу: <http://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=24393772> размещено Извещение о проведении торгов № 271017/6291144/01 содержащая Извещение о проведении открытого аукциона по продаже земельного участка и проект договора купли-продажи земельного участка.

На основании пункта 3 части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) при проведении торгов, запроса котировок цен на товары запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, в том числе нарушение порядка определения победителя или победителей торгов, запроса котировок.

В силу части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции органам местного самоуправления запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия).

Глава администрации городского поселения, организатор торгов, аукционная комиссия допустила существенные нарушения порядка подготовки, организации и проведения аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, установленных статьями 39.11 и 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

1. Организатором аукциона нарушены требования пункта 19 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации. Согласно статьям 39.3 Земельного кодекса Российской Федерации, 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов, за исключением закрытого перечня случаев, установленных данными статьями.

Порядок подготовки, организации и проведения аукциона на право заключения договора купли-продажи и аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен статьями 39.11 и 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

В пункте 19 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что 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, не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы. Организатор аукциона также обеспечивает опубликование извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона (пункт 20 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации).

Постановлением Правительства РФ от 10.09.2012 №909 «Об определении официального сайта РФ в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов и внесении изменений в некоторые акты Правительства РФ» установлен официальный сайт РФ www.torgi.gov.ru.

В нарушение вышеназванных норм Закона о защите конкуренции и Земельного кодекса Российской Федерации администрацией Мариинско-Посадского городского поселения на официальном сайте Мариинско-Посадского городского поселения не было опубликовано Извещение о проведении открытого аукциона по продаже земельного участка и проект договора купли-продажи земельного участка, обнародованный на официальном сайте торгов <https://torgi.gov.ru> на официальном сайте торгов <https://torgi.gov.ru> что привело к ограничению конкуренции повлияло на порядок проведения и результатов аукциона (круг участников аукциона, определение победителя аукциона).

Также не было обнародовано само решение уполномоченного органа на проведение аукциона - постановление администрации Мариинско-Посадского городского поселения № 310 от «27» октября 2017г. «О проведении аукциона по продаже земельного участка, собственность на которые не разграничена».

2. Организатором аукциона нарушены требования пункта 18 части 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации. На основании подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации извещение о проведении аукциона должно содержать:

- 1) об организаторе аукциона;
- 2) об уполномоченном органе и о реквизитах решения о проведении аукциона;
- 3) о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона;
- 4) 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);

- 5) о начальной цене предмета аукциона;
- 6) о "шаге аукциона";
- 7) о форме заявки на участие в аукционе, порядке ее приема, об адресе места ее приема, о дате и времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе;
- 8) о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка..

Как указано в обнародованном на официальном сайте торгов Извещении выставленный на продажу земельный участок имеет разрешенное использование - для индивидуального жилищного строительства.

Однако, согласно открытым данным размещенных на официальном сайте Росреестра в разделе «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» земельный участок с кадастровым номером 21:16:011206:42, общей площадью 1076 кв.м., расположенный по адресу: Чувашская Республика, г. Мариинский Посад, ул. Калининская, обладает разрешенным использованием для объектов жилой застройки, и отличается от разрешенного использования по документу.

Таким образом, на момент проведения аукциона вид разрешенного использования участка не был установлен, и не внесен в государственный кадастр, а его вид в ГКН не соответствует аукционной документации.

Следовательно, в силу пункта 6 части 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации земельный участок не мог быть предметом аукциона.

При принятии решения со стороны должностных лиц администрации Мариинско-Посадского городского поселения Мариинско-Посадского района Чувашской Республики прослеживается также превышение своих полномочий, допустивших неправомерное нарушение императивного запрета на предоставление такого земельного участка в собственность.

3. В нарушение положений пункта 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации извещение о проведении аукциона не содержит надлежащей информации о технических условиях подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения. В подпункте 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации сформулированы императивные требования о том, что извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих

- о предельную свободную мощность существующих сетей.
- о 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.

К сетям инженерно-технического обеспечения относятся электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение и очистка сточных вод.

Постановлением Правительства РФ от 13.02.2006 МР 83 утверждены Правила определения и представления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее- Правила № 83).

Согласно пункту 10 Правил № 83 технических условий должны содержать следующие данные:

- максимальные нагрузки в возможных точках подключения;
- срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;
- срок действия технических условий.

В силу п. 11 Правил № 83 информация о плате за подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения

должна содержать: данные о тарифе на подключение, утвержденном на момент выдачи технических условий в установленном законодательством Российской Федерации порядке; дату окончания срока действия указанного тарифа (если период действия этого тарифа истекает ранее окончания срока действия технических условий) дату повторного обращения за информацией о плате за подключение (если на момент выдачи технических условий тариф на подключение на период их действия не установлен).

Поскольку указанное в извещении разрешенное использование земельного участка предполагает возможность размещения объектов капитального строительства, то из положений Земельного кодекса Российской Федерации следует безусловная обязанность органа местного самоуправления разместить сведения о технических условиях подключения непосредственно в тексте извещения, размещаемого на официальном сайте торгов в установленном объеме информации.

Закон не предусматривает возможность произвольного толкования необходимости указания (не указания) в извещении о проведении аукциона тех или иных сведений из числа прямо перечисленных в норме закона.

Сведения, представленные в Извещении о проведении открытого аукциона по продаже земельного участка не являются сведениями 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.

Абсолютно отсутствуют сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) к сетям электроснабжения.

Таким образом, информация необходимая потенциальным участникам торгов в свободном доступе Организатором торгов, аукционной комиссией и лично главой администрации Мариинско-Посадского городского поселения Мариинско-Посадского района Гладковой Н.Б. не обеспечена. Произвольное, по своему выбору указание части сведений из числа прямо перечисленных в законе недопустимо.

Считаю, в Извещении о проведении торгов отсутствует полная информация о технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения и плате за подключение, что свидетельствует о ненадлежащем выполнении организатором торгов требований пункта 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

4. Отсутствие в Извещении о проведении торгов сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения является нарушением требований законодательства и существенным нарушением прав и законных интересов

неопределенного числа потенциальных участников аукциона.

Администрацией Мариинско-Посадского городского поселения не исполнено требование пункта 8 части 4 статьи 39.11 Земельного кодекса.

В соответствии с положениями статьи 39.11. Земельного кодекса Российской Федерации, определяющей порядок подготовки и организации аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, после образования земельного участка для его продажи или предоставления в аренду путем проведения аукциона по инициативе органа местного самоуправления следующим шагом (подпункт 4 пункта 3 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации) является получение технических условий подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, и только потом - (пункт 5 части 3 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации) - принятие уполномоченным органом решения о проведении аукциона.

В соответствии с положениями части 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, в том числе в случае, если в отношении земельного участка отсутствуют сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства.

Таким образом, законом установлена прямая обязанность организатора аукциона по продаже права на заключение договоров купли-продажи земельных участков не только обратиться в эксплуатирующие организации за получением технических условий, но и получить их, выставить на аукцион земельный участок с уже имеющимися техническими условиями.

Пункт 8 части 4 статьи 39.11 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации устанавливает в части обязанности исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченных на распоряжение земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности, совершить предусмотренные в них действия (получение технических условий подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, если наличие таких условий является обязательным условием для проведения аукциона).

5. В нарушении пункта 3 части 1 статьи 17 Федерального закона от 26 июля 2006 года N 135-ФЗ «О защите конкуренции» при проведении аукциона

нарушен порядок определения победителя или победителей торгов

В силу пункта 9 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации 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.

Согласно пункту 10 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации заявителям, признанным участниками аукциона, и заявителям, не допущенным к участию в аукционе, организатор аукциона направляет уведомления о принятых в отношении них решениях не позднее дня, следующего после дня подписания протокола, указанного в пункте 9 настоящей статьи.

В пункте 12 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что в случае, если на основании результатов рассмотрения заявок на участие в аукционе принято решение об отказе в допуске к участию в аукционе всех заявителей или о допуске к участию в аукционе и признании участником аукциона только одного заявителя, аукцион признается несостоявшимся.

В силу части 13 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации в случае, если аукцион признан несостоявшимся и только один заявитель признан участником аукциона, уполномоченный орган в течение десяти дней со дня подписания протокола, указанного в пункте 9 настоящей статьи, обязан направить заявителю три экземпляра подписанного проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка. При этом договор купли - продажи земельного участка заключается по начальной цене предмета аукциона, а размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа по договору аренды земельного участка определяется в размере, равном начальной цене предмета аукциона.

Согласно части 15 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации 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.

Победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший

наибольшую цену за земельный участок или наибольший размер ежегодной арендной платы за земельный участок (часть 17 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации).

Протокол о результатах аукциона размещается на официальном сайте в течение одного рабочего дня со дня подписания данного протокола (часть 16 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации).

В нарушении указанных норм порядка проведения аукциона по продаже земельного участка ни протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе ни протокол о результатах аукциона не размещены организатором торгов на официальном сайте www.torgi.gov.ru

О результатах торгов не известно ни участникам аукционов ни третьим лицам, а бюджет муниципального образования скорее всего не получил соответствующую компенсацию за проданный земельный участок.

Указанное свидетельствует о вопиющих фактах нарушения требований федерального законодательства ограничения, недопущения, устранения конкуренции или возможности наступления таких последствий Администрацией Мариинско-Посадского городского поселения Мариинско-Посадского района Чувашской Республики, должностными лицами, которая не обеспечило справедливость, публичность, открытость и прозрачность процедуры предоставления земельного участка конкретному лицу, нарушены публичные интересы, интересы неограниченного числа лиц, которые могли и могут претендовать на получение земельного участка на законных основаниях.

На основании вышеизложенного просит проверку и дать оценку правомерности действий вышеуказанных лиц.

Руководствуясь статьей 47 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

ОПРЕДЕЛИЛА:

1. Рассмотрение дела № 23/05-АМЗ-2018 отложить.
2. Назначить дело № 23/05-АМЗ-2018 к рассмотрению **на 31 октября 2018 года в 14 часов 00 минут** (адрес: г. Чебоксары, Московский проспект, д.2).
3. Администрации Мариинско-Посадского городского поселения

Мариинско-Посадского района Чувашской Республики, в срок, не позднее 30 октября 2018 года, предоставить:

- подробные пояснения относительно каждого пункта нарушения, на которое ссылается заявитель;

- вся документация по торгам по продаже земельного участка с кадастровым номером 21:16:011206:42, с разрешенным использованием для объектов жилой застройки, общей площадью 1076 кв.м., расположенный по адресу: Чувашская Республика, г. Мариинский Посад, ул. Калининская (извещение, распоряжения (постановления о торгах), документация, публикация в СМИ (на сайтах), договор).

Примечания:

1. Согласно статье 43 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» лица, участвующие в деле о нарушении антимонопольного законодательства с момента возбуждения дела имеют право знакомиться с материалами дела, делать выписки.

С материалами дела можно ознакомиться в Управлении Федеральной антимонопольной службе по Чувашской Республике - Чувашии, контактный телефон 58-42-08, 58-68-18.

2. В соответствии с частью 2 статьи 42 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» лица, участвующие в деле о нарушении антимонопольного законодательства вправе осуществлять свои права и обязанности самостоятельно или через представителей, полномочия которых подтверждаются документами, оформленными в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. В соответствии с частью 5 статьи 19.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, непредставление в антимонопольный орган сведений (информации), предусмотренных антимонопольным законодательством Российской Федерации, в том числе непредставление сведений (информации) по требованию указанных органов, а равно представление в антимонопольный орган заведомо недостоверных сведений (информации) – влечет наложение административного штрафа на должностных лиц - от десяти тысяч до пятнадцати тысяч рублей.

Председатель Комиссии

«...»

Члены Комиссии

«...»