

РЕШЕНИЕ

по делу о нарушении антимонопольного законодательства
№ 02-11/17 -14

«13» февраля 2015 года г. Йошкар-Ола

Резолютивная часть объявлена 30 января 2015 года.

Текст решения в полном объеме изготовлен 13 февраля 2015 года.

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

рассмотрев дело, возбужденное по признакам нарушения Комитетом по управлению имуществом муниципального образования «Медведевский муниципальный район» (425200, Республика Марий Эл, п.г.т. Медведево, ул. Советская, д. 20) части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в неопубликовании в извещении №281013/0122599/01 сведений о цене выкупа земельных участков, предназначенных для жилищного и иного строительства, в расчете на единицу площади; о размере задатка, о порядке его внесения участниками аукциона и возврата им, о реквизитах счета для перечисления задатка; о технических условиях подключения (технологического присоединения) такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и плате за подключение,

в присутствии представителя заявителя —

в присутствии представителя ответчика –

в отсутствие заинтересованного лица, надлежащим образом извещенного о времени и месте рассмотрения дела № 02-11/17-14 о нарушении антимонопольного законодательства,

руководствуясь частью 13 статьи 44 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ "О защите конкуренции",

у с т а н о в и л а:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Марий Эл 26.03.2014 вх. № 144-Ф из ФАС России поступило на рассмотрение заявление Ф., С., Л.. на действия Комитета по управлению муниципальным имуществом и земельными ресурсами администрации муниципального образования «Медведевский муниципальный район» при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды для комплексного освоения в целях жилищного строительства (извещение № 281013/0122599/01).

Рассмотрев поступившее обращение, Марийским УФАС России возбуждено дело № 02-11/17-14 о нарушении антимонопольного законодательства по признакам нарушения Комитетом по управлению имуществом муниципального образования «Медведевский муниципальный район» части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в неопубликовании в извещении сведений о цене выкупа земельных участков, предназначенных для жилищного и иного строительства, в расчете на единицу площади; о размере задатка, о порядке его внесения участниками аукциона и возврата им, о реквизитах счета для перечисления задатка; о технических условиях подключения (технологического присоединения) такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и плате за подключение.

Также 23.09.2014 в Марийское УФАС России в порядке переадресации из прокуратуры Медведевского района поступило обращение С. о проверке законности выделения земельного участка 12:04:0870111:229 для строительства многоквартирного дома на детской площадке общего пользования и заключенного договора аренды указанного земельного участка, которое также рассмотрено в рамках настоящего дела.

При рассмотрении дела ответчиком представлены письменные пояснения, согласно которым процедура проведения открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 12:04:0870111:229, площадью 2698 кв.м., находящегося примерно в 12 м. от жилого дома по направлению на запад, почтовый адрес ориентира: Республика Марий Эл, Медведевский район, п. Медведево, ул. Терешковой, д. 18, для строительства многоквартирного жилого дома проведена с нарушением действующего законодательства Российской Федерации. В рамках рассмотрения полученных материалов установлено следующее.

Администрацией муниципального образования «Медведевский муниципальный район» Республики Марий Эл 01 июля 2013 года издано постановление № 1030 «О проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка в п. Медведево», которым принято решение провести открытый аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, общей площадью 2698 кв.м., кадастровый номер <...> :04:0870111:229 для комплексного освоения в целях жилищного строительства.

28.10.2013 Комитетом по управлению имуществом муниципального образования «Медведевский муниципальный район» на официальном сайте <http://torgi.gov.ru> опубликовано извещение №281013/0122599/01 (открытый аукцион), лот №1, в котором указано: дата окончания приема

заявок 29.11.2013; срок подведения итогов 07.12.2013; кадастровый номер <...> :04:0870111:229; целевое назначение и разрешенное использование земельного участка: для комплексного освоения в целях жилищного строительства; местоположение: участок находится примерно в 12 м от ориентира: Республика Марий Эл, Медведевский район, пгт. Медведево, ул. Терешковой, д.18; площадь - 2 698 м²; срок аренды: 1 год 5 месяцев; ежемесячный платеж за объект составляет 40 441,67 руб., ежегодный платеж за объект - 485 300 руб. Начальная цена: 500 000 руб., шаг аукциона: 25 000 руб., размер задатка: 0 руб., задаток вносится единым платежом и возвращается претенденту в течении 3 дней.

Статьей 1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) устанавливаются организационные и правовые основы защиты конкуренции, в том числе предупреждения и пресечения: монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции; недопущения, ограничения, устранения конкуренции федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями, а также государственными внебюджетными фондами, Центральным банком Российской Федерации. Целями названного Федерального [закона](#) являются обеспечение единства экономического пространства, свободного перемещения товаров, свободы экономической деятельности в Российской Федерации, защита конкуренции и создание условий для эффективного функционирования товарных рынков.

[Частью 1 статьи 17](#) Закона о защите конкуренции предусмотрено, что при проведении торгов запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, в том числе: 1) координация организаторами торгов или заказчиками деятельности его участников; 2) создание участнику торгов или нескольким участникам торгов преимущественных условий участия в торгах, в том числе путем доступа к информации, если иное не установлено федеральным законом; 3) нарушение порядка определения победителя или победителей торгов; 4) участие организаторов торгов или заказчиков и (или) работников организаторов торгов или работников заказчиков в торгах.

Согласно [пункту 4 статьи 38](#) Земельного кодекса Российской Федерации порядок организации и проведения торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков определяется Правительством Российской Федерации в соответствии с Гражданским [кодексом](#) Российской Федерации и Земельным [кодексом](#) Российской Федерации.

Порядок проведения торгов по продаже земельного участка определен [статьей 448](#) Гражданского кодекса Российской Федерации, [статьями 38, 38.1](#) Земельного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с подпунктом 1 пункта 3 статьи 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации в извещении о проведении аукциона должны быть указаны предмет аукциона, в том числе сведения о местоположении, о площади, о границах, об обременениях земельного участка, об ограничениях его использования, о кадастровом номере земельного участка.

Антимонопольным органом установлено, что в нарушение указанной нормы в извещении о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды названного земельного участка не были указаны сведения об ограничениях использования земельного участка.

Согласно [пункту 3 статьи 38.2](#) Земельного кодекса Российской Федерации в извещении о проведении аукциона должна быть указана, в том числе, цена выкупа земельных участков в расчете на единицу площади.

Комиссией Марийского УФАС России установлено, что в нарушение требований данной [нормы](#) права в рассматриваемом извещении о проведении аукциона отсутствует информация о цене выкупа земельного участка в расчете на единицу площади, что не позволяет участникам торгов определить стоимость, по которой впоследствии предоставленный участок может быть приобретен в собственность.

В нарушение подпункта 5 пункта 3 статьи 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации в извещении не были указаны сведения о способах обеспечения обязательства по комплексному освоению земельного участка в целях жилищного строительства и их объем.

В силу подпункта 6 пункта 3 статьи 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации в извещении о проведении аукциона должны быть указаны максимальные сроки подготовки проекта планировки территории и проекта межевания территории в границах земельного участка, предназначенного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

Материалами дела подтверждается, что извещение о проведении открытого аукциона № 281013/0122599/01 не содержит сведений о максимальных сроках подготовки проекта планировки территории и проекта межевания территории в границах земельного участка, предназначенного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

Также в нарушение подпункта 7 пункта 3 статьи 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации в извещении не были указаны максимальные сроки выполнения работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, подлежащих по окончании строительства передаче в государственную или

муниципальную собственность, а также условия такой передачи.

Комиссией Марийского УФАС России установлено, что в нарушение требований подпункта 8 пункта 3 статьи 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации в рассматриваемом извещении о проведении аукциона отсутствуют сведения о максимальных сроках осуществления жилищного строительства и иного строительства в соответствии с [ВИДАМИ](#) разрешенного использования земельных участков.

В силу [подпункта 8 пункта 10 статьи 38.1](#) Земельного кодекса Российской Федерации извещение или сообщение о проведении аукциона должно содержать сведения о размере задатка, о порядке его внесения участниками аукциона и возврата им, о реквизитах счета для перечисления задатка.

Материалами дела подтверждается, что извещение о проведении открытого аукциона № 281013/0122599/01 не содержит сведений о размере задатка, о порядке его внесения участниками аукциона и возврата им, о реквизитах счета для перечисления задатка, что является нарушением подпункта 8 пункта 10 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

[Пунктом 1 статьи 38](#) Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что предметом торгов (конкурсов, аукционов) может быть сформированный в соответствии с [подпунктом 1 пункта 4 статьи 30](#) Земельного кодекса Российской Федерации земельный участок с установленными границами или право на заключение договора аренды такого земельного участка.

Следовательно, аукцион по продаже земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договора аренды такого земельного участка проводится только в отношении земельного участка, прошедшего государственный кадастровый учет, в случае, если определены разрешенное использование такого земельного участка, основанные на результатах инженерных изысканий параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства, а также технические условия подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и плата за подключение.

В силу [подпункта 4 пункта 10 статьи 38.1](#) Земельного кодекса Российской Федерации извещение о проведении аукциона должно, в частности, содержать сведения о технических условиях подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и об информации, о плате за подключение.

Антимонопольным органом установлено отсутствие в извещении информации о технических условиях и плате за подключение объектов к сетям инженерно-технического обеспечения.

Также извещением о проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, установлено, что

договор аренды земельного участка подлежит заключению в течении 15 дней с даты проведения итогов аукциона, но не ранее чем через 10 дней со дня размещения протокола об итогах торгов на сайтах в сети Интернет. Между тем, договор аренды указанного земельного участка в нарушение условий извещения, а также в нарушение пункта 7 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135 ФЗ «О защите конкуренции» был заключен в день проведения аукциона - 03.12.2013.

В соответствии с пунктом 19 статьи 38.1 Земельного кодекса РФ организатор аукциона ведет протокол приема заявок на участие в аукционе, который должен содержать, в том числе и сведения о внесенных задатках. Протокол приема заявок подписывается организатором аукциона в течение одного дня со дня окончания срока приема заявок.

Между тем, протокол приема заявок и признания участниками аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, в нарушении указанной нормы права был составлен 03.12.2013, а именно спустя 4 дня со дня окончания приема заявок. Помимо этого, в указанном протоколе не содержались сведения о внесенных задатках. Так же пунктом 1 указанного протокола устанавливалось, что заявки принимались в период с 19.10.2013 по 29.11.2013. При этом, само извещение о проведении аукциона было размещено 28.10.2013.

В соответствии с подпунктом 1 пункта 24 статьи 38.1 Земельного кодекса РФ в протоколе о результатах аукциона должны быть указаны сведения об ограничениях и обременениях использования земельного участка, о его кадастровом номере. При этом, указанные сведения в протоколе от 03.12.2013 о результатах торгов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного в 12 метрах от дома № 18 по ул. Терешковой, п. Медведево, отсутствовали.

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

Согласно пункту 17 статьи 4 Закона о защите конкуренции признаками ограничения конкуренции являются сокращение числа хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, на товарном рынке, рост или снижение цены товара, не связанные с соответствующими изменениями иных общих условий обращения товара на товарном рынке, отказ хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, от самостоятельных действий на товарном рынке, определение общих условий обращения товара на товарном рынке соглашением между хозяйствующими субъектами или в соответствии с обязательными для исполнения ими указаниями иного лица либо в результате согласования хозяйствующими субъектами, не входящими в одну группу лиц, своих

действий на товарном рынке, иные обстоятельства, создающие возможность для хозяйствующего субъекта или нескольких хозяйствующих субъектов в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товара на товарном рынке, а также установление органами государственной власти, органами местного самоуправления, организациями, участвующими в предоставлении государственных или муниципальных услуг, при участии в предоставлении таких услуг требований к товарам или к хозяйствующим субъектам, не предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Указанные нарушения привели к ограничению количества потенциальных участников на право заключения договора аренды для комплексного освоения в целях жилищного строительства (извещение № 281013/0122599/01).

Таким образом, в действиях Комитета по управлению имуществом муниципального образования «Медведевский муниципальный район» имеется нарушение части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

Руководствуясь частью 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции, Административным регламентом Федеральной антимонопольной службы, утвержденного Приказом ФАС России от 25 мая 2012 № 339 "Об утверждении административного регламента Федеральной антимонопольной службы по исполнению государственной функции по возбуждению и рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства Российской Федерации", Комиссия

р е ш и л а:

1. Признать в действиях Комитета по управлению имуществом муниципального образования «Медведевский муниципальный район» нарушение части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции, выразившегося в нарушении процедуры проведения открытого аукциона на право заключения договора аренды для комплексного освоения в целях жилищного строительства (извещение № 281013/0122599/01).

2. Выдать Комитету по управлению имуществом муниципального образования «Медведевский муниципальный район» предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства.

3. Передать материалы дела должностному лицу для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства.

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

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации

об административных правонарушениях предусмотрена административная ответственность.

Председатель Комиссии

Члены Комиссии