

Заявитель:

С

180005,

р.п. Пушкинские Горы, Псковская
область,

Организатор торгов:

**Администрация городского
поселения**

«Пушкиногорье»

ул. Пушкинская, д. 42, р.п.
Пушкинские Горы, Псковская
область, 181370

Poselenie.2010@mail.ru

Участник торгов:

Т.

ул.

Оператор электронной площадки:

115172, г. Москва, ул. Гончарная,
д. 30, стр. 1

info-torgi@rostelecom.ru

РЕШЕНИЕ

по результатам рассмотрения жалобы 060/01/18.1-276/2019

Резолютивная часть решения оглашена 29 октября 2019 года

Полный текст решения изготовлен 31 октября 2019 года

г.

Псков

Комиссия по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 27.06.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции), Управления Федеральной антимонопольной службы по Псковской области (далее – Комиссия) в составе:

Заместитель Председателя Комиссии:

– заместитель руководителя – начальник отдела Псковского УФАС России;

Члены Комиссии:

– начальник отдела контроля закупок, антимонопольного контроля органов власти и рекламы Псковского УФАС России;

– главный специалист-эксперт отдела товарных рынков и естественных монополий Псковского УФАС России,

в присутствии Заявителя – С

в отсутствие представителя Администрации городского поселения «Пушкиногорье» уведомленного надлежащим образом,

рассмотрев жалобу С (вх. № 938з от 11.10.2019) на действия организатора торгов – Администрацией городского поселения «Пушкиногорье» (ул. Пушкинская, д. 42, р.п. Пушкинские Горы, Псковская область, 181370) (далее – организатор торгов) при проведении электронного аукциона (извещение на официальном интернет-сайте <https://forgi.gov.ru> № 110919/2051075/01),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Псковской области (далее - Псковское УФАС России) в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) поступила жалоба С (далее - Заявитель) (Вх. № 9383 от 11.10.2019) на действия организатора торгов – Администрацией городского поселения «Пушкиногорье» (ул. Пушкинская, д. 42, р.п. Пушкинские Горы, Псковская область, 181370) (далее – организатор торгов) при проведении электронного аукциона (извещение на официальном интернет-сайте <https://torgi.gov.ru> № 110919/2051075/01).

Жалоба подана в срок, установленный частью 4 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, подготовлена в соответствии с требованиями статьи 18.1 данного Закона, в связи с чем подлежит принятию к рассмотрению Комиссией Псковского УФАС России.

Комиссия, рассмотрев представленную жалобу и документы, в соответствии с частью 6 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, признало их достаточными для принятия жалоб к рассмотрению.

В связи с рассмотрением жалобы, на основании части 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции организатору торгов было направлено уведомление (Исх. № 3892/АК от 15.10.2019) о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу.

Информация о поступлении жалоб размещена на официальном сайте Псковского УФАС России: <http://pskov.fas.gov.ru/> 15.10.2019.

Заявитель обжалует следующие действия организатора торгов:

- выставление земельного участка КН 60:20:0102403:149 на торги без согласования границ с собственником смежного участка при межевании;
- не опубликование в соответствии с п.20 ст. 39.11 «Земельного кодекса Российской Федерации» от 25.10.2001 № 136-ФЗ (далее - ЗК РФ) извещения о проведении аукциона;
- в извещении неверно указан механизм определения победителя аукциона (победителем признается участник, предложивший наибольший годовой размер арендной платы).

По мнению Заявителя на данном участке самовольно занятом Т, имеются 2 самовольные постройки, которые Т. считает своей собственностью, а согласно п.8 ч.8 ст. 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если на нем расположено здание, сооружение, принадлежащее гражданам. Об данных постройках ничего не сказано в извещении о проведении аукциона по продаже земельного участка.

22.02.2019г. Т обратилась в администрацию городского поселения

«Пушкиногорье» с заявлением об утверждении схемы земельного участка, самовольно занимаемого ее сыном то есть подготовка схемы расположения земельного участка осуществлялась самим заинтересованным в получении данного участка лицом, т.е. Т что является нарушением п.1 ч.4 ст. 39.11 ЗК РФ, так как участок находится в границах населенного пункта и поэтому подготовка заинтересованным в предоставлении данного земельного участка гражданином схемы расположения этого участка не допускается.

Кроме того, не опубликование в соответствии с п.20 ст.39.11 ЗК РФ администрацией городского поселения «Пушкиногорье» извещения о проведении аукциона по продаже права собственности на земельный участок с кадастровым номером 60:20:0102403:149, нарушает не только права Заявителя, как потенциального покупателя данного участка, но и права и неопределенного круга лиц на участие в аукционе. В данном случае администрацией были нарушены интересы неопределенного круга лиц - потенциальных участников аукциона по продаже права собственности на земельный участок, которые обладая соответствующей информацией, могли бы принять участие в аукционе.

В тексте извещения о проведении аукциона указано, что победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший наибольший годовой размер арендной платы. Таким образом, имеет место введение в заблуждение неопределенного круга лиц - потенциальных покупателей.

Нарушение администрацией городского поселения «Пушкиногорье» процедуры подготовки и организации аукциона по продаже права собственности на земельный участок с кадастровым номером 60:20:0102403:149 приводит к созданию преимущественных условий для одного лица - Т лишает возможности других субъектов реализовать свое право на заключение договора купли-продажи земельного участка с КН 60:20:0102403:149.

Организатор торгов не согласился с доводами, изложенными в жалобе, представил свою позицию (вх. от 18.10.2019, от 25.10.2019), согласно которой:

Между администрацией городского поселения «Пушкиногорье» и администрацией Пушкиногорского района заключено соглашение в сфере земельных отношений 01.01.2019, согласно которому Район принимает к исполнению осуществление отдельных функций по подготовке документации для проведения аукционов по продаже или предоставлении в аренду земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории Поселения (п. 1.2. Соглашения).

В соответствии с Уставом муниципального образования «Пушкиногорье»: «Муниципальные нормативные правовые акты, затрагивающие права, свободы и обязанности человека и гражданина, устанавливающие правовой статус организаций, учредителем которых выступает муниципальное

образование, а также соглашения, заключаемые между органами местного самоуправления, вступают в силу после их официального опубликования и (или) официального обнародования

Официальным опубликованием муниципального правового акта или соглашения, заключенного между органами местного самоуправления, считается первая публикация его полного текста в периодическом печатном издании, определяемом решением Собрания депутатов поселения

Официальным обнародованием муниципального правового акта или соглашения, заключенного между органами местного самоуправления, считается его обнародование на информационных стендах (досках объявлений) в общественных местах: здание Администрации поселения (р.п. Пушкинские Горы, ул. Пушкинская, д. 42), Пушкиногорская центральная районная библиотека (р.п. Пушкинские Горы, ул. Пушкинская, д. 3).»

Извещение о проведении аукциона по продаже земельного участка было обнародовано на информационных стендах (досках объявлений) в общественных местах: в зданиях Администрации поселения (р.п. Пушкинские Горы, ул. Пушкинская, д. 42), Пушкиногорской центральной районной библиотеки (р.п. Пушкинские Горы, ул. Пушкинская, д. 3). Также извещение было размещено на официальном сайте РФ для размещения информации о торгах www.torgi.gov.ru и на официальном сайте администрации городского поселения «Пушкиногорье» www.pgori.ru.

Одним из этапов порядка в соответствии с пп. 2 п. 4 ст. 39.11 ЗК РФ является обращение заинтересованных в предоставлении земельного участка гражданина или юридического лица в уполномоченный орган с заявлением об утверждении схемы расположения земельного участка, если земельный участок предстоит образовать и не утвержден проект межевания территории, в границах которой предусмотрено образование земельного участка. При этом в данном заявлении указывается цель использования земельного участка.

В аукционной документации, прикрепленной к извещению, специалистом администрации Пушкиногорского района (действующим по заключенному соглашению в сфере земельных отношений от 01.01.2019) была допущена техническая ошибка, где указано, что «победителем аукциона признается участник, предложивший наибольший годовой размер арендной платы», в остальных документах данная ошибка не просматривается.

Проект межевания территории в Администрации городского поселения «Пушкиногорье» не утверждался.

В соответствии пп. 1 п. 4 ст. 39.11 ЗК РФ подготовка схемы расположения земельного участка проводилась заинтересованным лицом (Т.) по собственной инициативе.

Изучив материалы жалобы, пояснения представителей Организатора торгов, Заявителя, участвующих в рассмотрении жалобы, Комиссия пришла к следующим выводам:

Организатором открытого аукциона по продаже права собственности на земельный участок из земель населенных пунктов, площадью 66 кв.м., с кадастровым номером 60:20:0102403:149 расположенного по адресу: Псковская область, Пушкиногорский район, рп Пушкинские Горы, ул. Совхозная (лот №1) является Администрацией городского поселения «Пушкиногорье» (ул. Пушкинская, д. 42, р.п. Пушкинские Горы, Псковская область, 181370), которое на основании постановления Администрации городского поселения «Пушкиногорье» от 06.09.2019 года № 151 «О проведении аукциона» и в соответствии с п. 1, п. 4 ст. 39.11 Земельного Кодекса РФ от 25.10.2001 года № 136-ФЗ.

11.09.2019 на официальном интернет-сайте <https://torgi.gov.ru> было опубликовано извещение № 110919/2051075/01 о проведении открытого аукциона.

Дата окончания подачи заявок – 11.10.2019, дата подведения итогов – 16.10.2019. Начальная цена – 13528,02 руб.

На участие в аукционе по лоту №1 , по состоянию на 14.10.2019 согласно протоколу приема заявок подана одна заявка от Т., которая допущена к участию в аукционе.

В соответствии с п. 14 ст. 39.12 ЗК РФ аукцион по лоту №1 признан несостоявшимся. Принято решение заключить договор купли-продажи по начальной цене предмета аукциона с единственным участником.

Комиссия считает, что доводы, изложенные в жалобе Заявителя, являются частично обоснованными в связи с нижеследующим.

1. Порядок подготовки и организации аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности предусмотрен ст.39.11 ЗК РФ.

Согласно п.4 ст. 39.11 ЗК РФ проведение аукциона, а также образование земельного участка для его продажи путем проведения аукциона может осуществляться по инициативе заинтересованных в предоставлении земельного участка гражданина или юридического лица. Подготовка заинтересованными в предоставлении земельного участка гражданином или юридическим лицом схемы расположения земельного участка не допускается в случае образования земельного участка из земель или земельных участков, расположенных в границах субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга, Севастополя или в границах населенных пунктов.

Комиссией установлено, что земельный участок, расположенный по адресу р.п. Пушкинские горы ул. Совхозная, в отношении которого подано заявление Т от 22.02.2019 об утверждении его схемы, согласно кадастрового плана территории кадастрового квартала № 60:20:0102403 относится к землям населенных пунктов.

Из пояснений Т. от 29.10.2019 следует, что ею был заключен договор № 19-007 от 07.02.2019 на подготовку схемы земельного участка расположенного по адресу: р.п. Пушкинские горы ул. Совхозная. Данная схема утверждена постановлением Администрации городского поселения «Пушкиногорье» № 35 от 04.03.2019.

На основании изложенного, схема земельного участка относящегося к землям населенных пунктов и расположенного по адресу: р.п. Пушкинские горы ул. Совхозная подготовлена для его продажи заинтересованным в его предоставлении гражданином – Т что нарушает требование пп.1 п.4 ст. 39.11 ЗК РФ.

2. Согласно пп.4 п.21 ст. 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о предмете аукциона (в том числе 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).

Данный перечень сведений о предмете аукциона, которые должны содержаться в извещении не является закрытым. К таким сведениям так же относится информация о размещенных на земельном участке незаконно установленных строениях, поскольку она влияет на принятие решения потенциальными участниками на участие в аукционе. Кроме того, потенциальный покупатель не сможет фактически воспользоваться своим правом пользования земельным участком по целевому назначению, в виду наличия на участке самовольно возведенных построек. Данные обстоятельства в соответствии с ч. 1 ст. 17 Закона о защите конкуренции приводят или могут привести к недопущению, ограничению, или устранению

конкуренции.

Материалами жалобы подтверждено, что Администрации городского поселения «Пушкиногорье» известно о расположенных на земельном участке незаконно установленных строениях (в адрес Т выдано предписание № 36 об устранении нарушений земельного законодательства).

Следовательно, информация о незаконно установленных строениях относится к сведениям о предмете аукциона (земельном участке расположенного по адресу: р.п. Пушкинские горы ул. Совхозная) и должна содержаться в извещении о проведении аукциона.

3. По доводу Заявителя о не опубликовании извещения о проведении аукциона установлено следующее:

Согласно пояснениям Администрации городского поселения «Пушкиногорье» от 18.10.2019 № 644 в соответствии с Уставом муниципального образования «Пушкиногорье» муниципальные нормативные правовые акты, затрагивающие права, свободы и обязанности человека и гражданина, устанавливающие правовой статус организаций, учредителем которых выступает муниципальное образование, а также соглашения, заключаемые между органами местного самоуправления, вступают в силу после их официального опубликования и (или) официального обнародования.

Официальным опубликованием муниципального правового акта или соглашения, заключенного между органами местного самоуправления, считается первая публикация его полного текста в периодическом печатном издании, определяемом решением Собрания депутатов поселения.

Официальным обнародованием муниципального правового акта или соглашения, заключенного между органами местного самоуправления, считается его обнародование на информационных стендах (досках объявлений) в общественных местах: здание Администрации поселения (р.п. Пушкинские Горы, ул. Пушкинская, д. 42), Пушкиногорская центральная районная библиотека (р.п. Пушкинские Горы, ул. Пушкинская, д. 3).

Извещение о проведении аукциона по продаже земельного участка было обнародовано на информационных стендах (досках объявлений) в общественных местах: в зданиях Администрации поселения (р.п. Пушкинские Горы, ул. Пушкинская, д. 42), Пушкиногорской центральной районной библиотеки (р.п. Пушкинские Горы, ул. Пушкинская, д. 3), а также на официальном сайте РФ для размещения информации о торгах www.torgi.gov.ru и на официальном сайте администрации городского поселения «Пушкиногорье» www.pgori.ru.

Поскольку заявителем не предоставлено Комиссии фактов не размещения информации на информационных стендах (досках объявлений) в общественных местах, то данный довод не нашел своего подтверждения.

4. В силу части 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган при рассмотрении жалобы в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции не ограничен доводами, указанными в жалобе, и проверяет торги в полном объеме. Антимонопольный орган не ограничен пределами поступившего в его адрес обращения заинтересованного лица, а исследует и оценивает на предмет соответствия нормативным требованиям все совершенные в ходе оспариваемых торгов действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии.

Комиссия Псковского УФАС России в соответствии с частью 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции рассмотрела жалобу с учетом иных выявленных нарушений, а именно:

Согласно пп.4 п.8 ст.39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, 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.

В соответствии с постановлением Администрации городского поселения «Пушкиногорье» №133 от 12.08.2019, с выпиской из ЕГРН от 26.12.2019 земельный участок КН 60:20:0102403:149 имеет вид разрешенного использования «для объектов индивидуального жилищного строительства».

Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» для вида разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства» предусмотрена возможность строительства зданий, сооружений.

Следовательно, в соответствии с пп. 4 п.8 ст.39.11 ЗК РФ в отношении земельного участка КН 60:20:0102403:149 расположенного по адресу: р.п. Пушкинские горы ул. Совхозная при подготовке аукциона организатором торгов должны быть получены технические условия подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения.

В нарушение требований пп.4 п.8 ст.39.11 ЗК РФ извещение № 110919/2051075/01 и иные документы открытого аукциона не содержат указанные сведения и, соответственно, земельный участок КН 60:20:0102403:149 не может быть предметом аукциона.

Таким образом, Комиссия Псковского УФАС России приходит к выводу о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1

статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», поскольку Администрацией городского поселения «Пушкиногорье» нарушен порядок организации аукциона № 110919/2051075/01 по лоту № 1.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 и пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции», Комиссия Псковского УФАС России,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу С частично обоснованной.
2. Установить нарушение пп.1 п.4, пп.4 п.8, пп.4 п.21 ст. 39.11 ЗК РФ.
3. Выдать Администрации городского поселения «Пушкиногорье» предписание об аннулировании аукциона по лоту №1.
4. Передать материалы ответственному должностному лицу для принятия решения о возбуждении административного производства в отношении виновных лиц.

Заместитель

Председателя Комиссии

Члены Комиссии:

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