

РЕШЕНИЕ

Дело № 10-Т-2015

г. Чебоксары

Резолютивная часть решения оглашена 04 марта 2015 года.

Решение изготовлено в полном объеме 10 марта 2015 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Чувашской Республике – Чувашии по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия), созданная на основании приказа Чувашского УФАС России от 14.05.2014 № 145 в составе:

«...»

рассмотрев жалобу ООО «МАРКЕТ-ПРО» на действия Администрации Ибресинского района Чувашской Республики при проведении открытого аукциона по продаже земельных участков для индивидуального жилищного строительства, в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Чувашской Республике – Чувашии поступила жалоба ООО «МАРКЕТ-ПРО» (вх№05-18/1271 от 24.02.2015) на действия Администрации Ибресинского района Чувашской Республики при проведении открытого аукциона по продаже земельных участков расположенных на территории Ибресинского района Чувашской Республики (пгт Ибреси, ул. Пионерская 7, №21:10:160208:15) и (с/п Кировское, ул. Полевая, №21:10:020201:611) для индивидуального жилищного строительства.

Из жалобы следует, что на официальном сайте Российской Федерации в сети интернет-www.forgi.gov.ru, а также на сайте администрации Ибресинского района Чувашской Республики опубликовано извещение №270115/0070281/01 о проведении открытого аукциона по продаже земельных участков для индивидуального жилищного строительства, расположенных на территории Ибресинского района.

ООО «МАРКЕТ-ПРО», изучив извещение и документацию об аукционе и, намереваясь подать заявку на участие в Аукционе, установило, что указанное извещение и документация об аукционе не содержат информацию **о технических условиях подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и информацию об оплате за такое подключение.**

Вместе тем, согласно части 5 статьи 38 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс) порядок организации и проведения аукционов по продаже земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключения договоров аренды земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для жилищного строительства определяется статьей 38.1 настоящего Кодекса.

Согласно части 2 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации, аукцион по продаже земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключения договора аренды такого земельного участка для индивидуального и малоэтажного жилищного строительства проводится только в отношении земельного участка, прошедшего государственный кадастровый учет, в случае, если определены разрешенное использование такого земельного участка, а также **технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и плата за подключение.**

По мнению заявителя, отсутствие в извещении о торгах обязательных сведений, предусмотренных законом, является существенным нарушением порядка проведения торгов.

Представители Администрации Ибресинского района Чувашской Республики сообщили, что руководствовались частью 1 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации, согласно которому аукцион по продаже земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договора аренды такого земельного участка для жилищного строительства (**за исключением индивидуального и малоэтажного жилищного строительства**) 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 (технологического присоединения) такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и плата за подключение (технологическое присоединение).**

Администрация посчитала, что в случае индивидуального и малоэтажного жилищного строительства не обязана была в извещении указывать технические условия подключения (технологического присоединения).

Изучив представленные документы, заслушав пояснения представителей сторон по делу, Комиссия приходит к следующему.

В соответствии со статьями 1,3 Закона о защите конкуренции данный закон определяет организационные и правовые основы защиты конкуренции, в том числе предупреждения и пресечения монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции, а также недопущения, ограничения, устранения конкуренции органами власти и распространяется на отношения, которые связаны

с защитой конкуренции.

В соответствии с пунктом 17 статьи 4 Закона о защите конкуренции признаки ограничения конкуренции - 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;

Статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее-Закон о защите конкуренции) установлен порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров.

По правилам статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд.

Согласно части 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

Таким образом, действия лица, выступающего организатором торгов должны соответствовать порядку проведения торгов, установленному Гражданским кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами и постановлениями Правительства Российской Федерации.

Согласно части 5 статьи 38 Земельного кодекса Российской Федерации порядок организации и проведения аукционов по продаже земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договоров аренды земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для жилищного строительства определяется статьей 38.1 настоящего Кодекса.

Согласно пункту 2 статьи 30.1 Земельного кодекса Российской Федерации продажа земельных участков для жилищного строительства или продажа права на заключение договоров аренды земельных участков для жилищного строительства осуществляется на аукционах, за исключением случаев, установленных подпунктами 5 и 5.1 пункта 1 статьи 24, пунктами 2.1 и 2.4 статьи 30 и пунктом 27 статьи 38.1 настоящего Кодекса, пунктом 4 настоящей статьи.

Порядок организации и проведения аукционов по продаже земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договоров аренды земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для жилищного строительства до 1 марта 2015 года определялся статьей 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

Из изложенного следует, что аукцион по продаже земельного участка для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в силу обязательности его проведения должен соответствовать также и требованиям антимонопольного законодательства.

Антимонопольные требования к торгам установлены статьей 17 Закона о защите конкуренции, согласно части 1 которой при проведении торгов запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

Постановлением администрации Ибресинского района от 20.01.2015 № 16 принято решение организовать торги по продаже земельных участков из заранее подготовленного перечня земельных участков, расположенных на территории Ибресинского района (пгт Ибреси, ул. Пионерская 7, №21:10:160208:15) и (с/п Кировское, ул. Полевая, №21:10:020201:611).

В соответствии с данным постановлением отделу экономики, имущественных и земельных отношений администрации надлежало в установленном порядке осуществить продажу земельных участков путем проведения аукциона.

Проведение открытого аукциона назначено на 04 марта 2015 года. Срок приема заявок установлен с 28 января по 26 февраля 2015 года.

Согласно пункту 9 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации, не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. До определения Правительством Российской Федерации официального сайта Российской Федерации в сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте

организатора аукциона в сети "Интернет" и опубликовывается организатором аукциона в периодическом печатном издании, определяемом соответственно Правительством Российской Федерации, высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, главой муниципального образования. Информация о проведении аукциона должна быть доступна для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

Согласно Постановлению Правительства Российской Федерации от 10.09.2012 № 909 адрес сайта www.torgi.gov.ru определен в качестве адреса официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации, в т.ч. о проведении аукционов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для жилищного строительства.

27.01.2015 размещено объявление о проведении рассматриваемого аукциона на официальном сайте торгов <http://torgi.gov.ru>, объявление также размещено в периодическом издании «За победу» от 28.01.2015 года.

В отношении земельных участков для индивидуального и малоэтажного жилищного строительства земельным кодексом предусмотрена специальная норма. В соответствии с частью 2 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации аукцион по продаже земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договора аренды такого земельного участка **для индивидуального и малоэтажного жилищного строительства** проводится только в отношении земельного участка, прошедшего государственной кадастровый учет, в случае, если определены разрешенное использование такого земельного участка, а также **технические условия подключения (технологического присоединения) объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и плата за подключение (технологическое присоединение).**

Комиссия установила, что в нарушение требований Земельного кодекса Российской Федерации земельный участок на момент проведения аукциона не имеет технических условий подключения (технологического присоединения) объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, следовательно администрацией не были соблюдены требования части 2 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

Требования к содержанию извещения о проведении аукциона установлены пунктом 10 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации, согласно которому извещение или сообщение о проведении аукциона должно содержать сведения:

- 1) об организаторе аукциона;
- 2) о наименовании органа государственной власти или органа местного самоуправления, принявших решение о проведении аукциона, о реквизитах указанного решения;
- 3) о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона;

4) о предмете аукциона, в том числе о местоположении, о площади, о границах, об обременениях земельного участка, об ограничениях его использования, о кадастровом номере, о разрешенном использовании земельного участка, о параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, о **технических условиях подключения (технологического присоединения) такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и об информации о плате за подключение (технологическое присоединение)**;

(в ред. Федерального закона от 30.12.2012 N 318-ФЗ)

5) о начальной цене предмета аукциона (начальной цене земельного участка или начальном размере арендной платы);

6) о "шаге аукциона";

7) о форме заявки на участие в аукционе, о порядке приема, об адресе места приема, о дате и о времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе;

8) о размере задатка, о порядке его внесения участниками аукциона и возврата им, о реквизитах счета для перечисления задатка;

9) о существенных условиях договора, в том числе о сроке аренды.

Таким образом, согласно подпункту 4 пункта 10 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации извещение или сообщение о проведении аукциона должно содержать сведения о предмете аукциона, в том числе о местоположении, о площади, о границах, об обременениях земельного участка, об ограничениях его использования, о кадастровом номере, о разрешенном использовании земельного участка, о параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, о технических условиях подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и об информации о плате за подключение.

Оценив содержание размещенной информации, Комиссия установила, что в нарушение части 2 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации в извещении от 27.01.2015 о проведении аукциона не содержится технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и плата за подключение.

Отсутствие в извещении о проведении аукциона указанных сведений не позволяет заинтересованным в участии в аукционе лицам получить необходимую и достаточную информацию для того, чтобы принять решение об участии в аукционе, поскольку от наличия технических условий на подключение такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, а также размера платы за технологическое присоединение построенного объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, наличия возможности такого присоединения зависит объем финансовых вложений победителя аукциона в строительство жилого дома.

Указанное обстоятельство свидетельствует о возможности наступления событий в виде недопущения, ограничения или устранения конкуренции.

Согласно части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по результатам

рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона.

На основании вышеизложенного Комиссия принимает решение о признании жалобы ООО «МАРКЕТ-ПРО» обоснованной.

Применяя вышеуказанные правовые нормы в совокупности с положениями статьи 23 Закона о защите конкуренции Комиссия приходит к выводу о наличии оснований для выдачи администрации Ибресинского района Чувашской Республики предписания об аннулировании торгов

В соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Комиссия Чувашского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «МАРКЕТ-ПРО» обоснованной.
2. Признать в действиях Администрации Ибресинского района Чувашской Республики при проведении открытого аукциона по продаже земельных участков для индивидуального жилищного строительства нарушение части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».
3. Выдать Администрации Ибресинского района Чувашской Республики предписание об устранении выявленных нарушений путем аннулирования аукциона.

Председатель Комиссии

«...»

Члены Комиссии

«...»

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

10.03.2015 № 05-19/2062

ПРЕДПИСАНИЕ

Дело № 10-Т-2015

г. Чебоксары

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Чувашской Республике – Чувашии по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия), созданная на основании приказа Чувашского УФАС России от 14.05.2014 № 145 в составе:

«...»

на основании решения от 10.03.2015 по делу № 10-Т-2015 о признании факта нарушения администрацией Ибресинского района Чувашской Республики части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» при проведении открытого аукциона по продаже земельных участков, расположенных в Ибресинском районе Чувашской (пгт Ибреси, ул. Пионерская 7, №21:10:160208:15) и (с/п Кировское, ул. Полевая, №21:10:020201:611) для строительства индивидуальных жилых домов, и в соответствии с частью 20 статьи 18.1 указанного Закона,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Администрации Ибресинского района Чувашской Республики **в срок до 01 апреля 2015 года** устранить нарушение части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», путем аннулирования аукциона по продаже земельных участков, расположенных на территории Ибресинского района Чувашской Республики (пгт Ибреси, ул. Пионерская 7, №21:10:160208:15) и (с/п Кировское, ул. Полевая, №21:10:020201:611) для строительства индивидуальных жилых домов.
2. Проинформировать Чувашское УФАС России об исполнении пункта 1 настоящего предписания **в срок до 02 апреля 2015 года**.

Председатель Комиссии

«...»

Члены Комиссии

«...»

Предписание может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.