

РЕШЕНИЕ

13 января 2011 года

г. Ставрополь

дело №135

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ставропольскому краю по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: председателя комиссии – заместителя руководителя управления О.Л. Тихенького, членов комиссии: заместителя начальника отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства И.Н. Гритчина, государственного инспектора отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Н.И. Соболевой, рассмотрев дело № 135, возбужденное 02.12.2010 года по признакам нарушения Администрацией города Будённовска требований ч. 1 ст. 17 Федерального закона от 26.07.2006 года №135–ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

Приказом руководителя Ставропольского УФАС России от 02.12.2010 года № 780 возбуждено дело № 135 по признакам нарушения Администрацией города Будённовска требований ч. 1 ст. 17 Федерального закона от 26.07.2006 года №135–ФЗ «О защите конкуренции», выразившихся в нарушении порядка организации и проведения аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка из земель находящихся в муниципальной собственности, для жилищного строительства, предусмотренного ст. 38.1 Земельного Кодекса РФ.

Управлением Федеральной антимонопольной службы по Ставропольскому краю ежеквартально проводится анализ данных по выделению земельных участков под строительство в рамках ежеквартального мониторинга выделения земельных участков муниципальными образованиями Ставропольского края.

В ходе анализа данных представленных Администрацией города Будённовска за период с 01 июля 2010 по 30 сентября 2010 были выявлены признаки нарушения порядка проведения аукциона по продаже права заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Будённовск, ул. <***>, площадью 592,0 кв.м., кадастровый номер <...> с разрешённым использованием - для строительства многоквартирного жилого дома.

Извещение о проведении аукциона опубликовано в газете «Будённовск сегодня» 27 июля 2010 г. (№58 (365))

Администрация города Будённовска на основании своего постановления от 21.07.2010 г. № 755, предложила к продаже право на заключение договора аренды вышеуказанного земельного участка, о чём разместила соответствующее извещение в средствах массовой информации.

При проведении указанных торгов были допущены следующие нарушения:

Аукцион был проведён до истечения тридцати дней со дня публикации извещения о его проведении и ранее даты указанной в публикации;

В извещении отсутствовали достоверные сведения о проведении торгов, предусмотренные ч. 10 ст. 38.1 Земельного Кодекса РФ;

Вышеуказанные обстоятельства послужили основанием для возбуждения в отношении Администрации города Будённовска настоящего дела.

Представители Администрации города Будённовска <***> и <***> признали факт нарушения антимонопольного законодательства, выразившийся в нарушении порядка организации и проведения аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности для жилищного строительства при этом пояснили, что в соответствии с п. 14 ст. 38.1 Земельного Кодекса РФ приём документов для участия в аукционе прекращается не ранее чем за пять дней до дня проведения аукциона. На 22.08.2010 года поступила только одна заявка от ОАО «Российские железные дороги». Организатором аукциона – отделом архитектуры и градостроительства Администрации города Будённовска ошибочно, основываясь на том, что срок приёма заявок прекращён, имея в наличии только одну заявку, руководствуясь ч. 26 ст. 38.1 Земельного Кодекса РФ, 23.08.2010 года подготовлен протокол аукционной комиссии о признании аукциона не состоявшимся и заключении договора аренды земельного участка по начальной цене арендной платы с единственным участником аукциона.

Рассмотрев материалы дела, заслушав пояснения представителей Администрации города Будённовска, Комиссия пришла к выводу о наличии в действиях Администрации города Будённовска нарушений требований ч. 1 ст. 17 Федерального закона от 26.07.2006 года №135–ФЗ «О защите конкуренции».

При этом Комиссия исходила из следующего.

21 июля 2010 Администрацией муниципального образования города Будённовска было издано постановление №755, согласно которому постановлено подготовить и провести 27 августа 2010 года в 14 часов аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для жилищного строительства, расположенного по адресу: г. Будённовск, ул. <***>, площадью 592,0 кв.м., кадастровый номер <...> с разрешённым использованием - для строительства многоквартирного жилого дома, срок аренды установлен 3 года. Земельный участок обременений не имеет. Начальный размер арендной платы на заключение договора аренды земельного участка составляет 36,0 тыс. руб., задаток установлен в размере 7,2 тыс. руб. (20%), шаг аукциона установлен в размере 5% от начальной цены, что составляет 1,8 тыс. руб. Подключение к инженерным сетям – 1. МУП гор. Будённовска «Горэлектросеть» 2. ГУП СК «Ставрополькрайводоканал» 3. ОАО «Будённовскгазпромбытсервис».

Извещение о проведении аукциона опубликовано в газете «Будённовск сегодня» (№58 (365)) 27 июля 2010 г.

23 августа 2010 составлен протокол заседания Аукционной комиссии по проведению аукционов (конкурсов) по продаже земельных участков и (или) муниципального имущества муниципального образования г. Будённовска в собственность или права на заключение договоров аренды земельных участков и (или) муниципального имущества муниципального образования г. Будённовска на территории муниципального образования г. Будённовска, согласно которому

аукцион признан не состоявшимся по причине участия менее двух участников. С единственным участником аукциона ООО «Российские железные дороги» заключен договор о предоставлении земельного участка в аренду.

Информация о результатах аукциона была опубликована в газете «Будённовск сегодня» (№67 (374)) 27 августа 2010 г.

Согласно части 9 ст. 38.1 Земельного кодекса РФ, извещение о проведении аукциона публикуется организатором аукциона в периодическом печатном издании, определяемом соответственно Правительством Российской Федерации, высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, главой муниципального образования, и 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". Информация о проведении аукциона должна быть доступна для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

В силу пункта 14 ст. 38.1 Земельного кодекса РФ приём документов прекращается не ранее чем за пять дней до дня проведения аукциона.

Из анализа документов следует, что в извещении указано, что аукцион состоится 27.08.2010; заявки на участие в аукционе принимаются со дня опубликования извещения, то есть с 27.07.2010 и их приём прекращается за пять дней до проведения аукциона.

Согласно протоколу заседания Аукционной комиссии от 23.08.2010 г. в связи с тем, что поступила одна заявка на участие в аукционе, аукцион признан несостоявшимся и определено предоставить право заключить договор аренды с единственным участником ООО «Российские железные дороги».

Таким образом, данный аукцион был проведён ранее даты, указанной в извещении.

Помимо этого, в том же номере газеты «Будённовск сегодня» от 27 июля 2010 г. (№58 (365)) была опубликована противоречивая информация относительно даты проведения вышеуказанного аукциона. В извещении указано, что аукцион состоится 27 августа 2010, однако ниже в главе «Сведения о земельном участке, выставленном на аукцион 25 августа 2010» на аукцион выставлен тот же земельный участок. Следовательно в одном извещении указаны разные даты проведения одного и того же аукциона.

Представители Администрации города Будённовска по факту публикации в газете «Будённовск сегодня» противоречивой информации относительно даты проведения вышеуказанного аукциона пояснили, что в редакцию газеты была передана информация с опечаткой. По факту допущенных нарушений и.о. заведующего отделом архитектуры и градостроительства города Будённовска была привлечена к дисциплинарной ответственности.

Указанные нарушения, допущенные при публикации извещения, могли повлиять на решение потенциальных участников аукциона при принятии решения об участии в торгах.

В соответствии с ч. 1 ст. 38.1 Земельного кодекса РФ, 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 государственной 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 соответствии с п. 4 ч. 10 ст. 38.1 Земельного кодекса РФ, 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.

п. 4 ч. 10 ст. 38.1 Земельного кодекса РФ содержит условие о необходимости опубликования технических условий подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и информации о плате за подключение. Наличие данных условий в извещении о проведении аукциона является обязательным. Отсутствие данного условия может привести к ограничению конкуренции в части создания участнику торгов или нескольким участникам торгов преимущественных условий при участии в аукционе, в том числе путём доступа к информации.

В извещении, опубликованном Администрацией города Будённовска отсутствуют достаточные данные о технических условиях подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения и платы за подключение объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, а также не указан размер оплаты, что является существенным условием, могущим повлиять на принятие решения о подаче заявок на участие в аукционе, исходя из финансовых возможностей потенциальных покупателей.

Извещение не соответствует требованиям, указанным в ч. 10 ст. 38.1 Земельного кодекса РФ.

Законодательством однозначно определено, что эта информация должна быть указана в извещении или сообщении о проведении аукциона (конкурса) и доступна для неопределенного круга лиц потенциальных участников аукциона, то есть, организатором аукциона не соблюдена полностью процедура проведения аукциона, созданы условия ограничивающие конкуренцию, а именно ограничение количества участников путём ограничения доступа к информации.

Согласно статье 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите

конкуренции» при проведении торгов запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

Таким образом, Администрация города Будённовска нарушила нормы Земельного Кодекса РФ, что привело к ограничению конкуренции, соответственно нарушила нормы антимонопольного законодательства, а именно ч.1 ст.17 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в части нарушения порядка проведения земельных аукционов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для строительства многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Будённовск, ул. <***>, площадью 592,0 кв.м., кадастровый номер <...> в части размещения недостоверной и неполной информации о проводимом аукционе, и тем самым создания препятствий в участии в нём потенциальным участникам из-за непредставления необходимой информации.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 23, ч. 1 ст. 39, ч. 1-4 ст. 41, ч. 1 ст. 49 ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

Признать Администрацию города Будённовска нарушившей нормы антимонопольного законодательства, а именно ч. 1 ст.17 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции».

Выдать Администрации города Будённовска предписание об устранении нарушения антимонопольного законодательства (ч.1 ст.17 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции») и в связи с этим, при опубликовании информации о проведении конкурсов, аукционов по предоставлению земельных участков, в полном объёме соблюдать требования ст. 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

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

Примечание.

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