

РЕШЕНИЕ

по жалобе № 3-09/66-2015

30 декабря 2015 года

г. Пенза, ул. Урицкого, 127

Комиссия Пензенского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1. Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту – Комиссия Управления), в составе:

<...>;

при участии:

заявителя – <...>.

со стороны администрации Засечного сельсовета Пензенского района Пензенской области:

- <...>.

индивидуального предпринимателя Трухмаева В.Ю.

рассмотрев жалобу гражданина <...> (ул. <...>, г. Пенза, 440031) на действия организатора аукциона – Администрацию Засечного сельсовета Пензенского района Пензенской области (далее - Администрация) при проведении открытого аукциона по предоставлению в собственность земельного участка (извещение № 301015/0289413/02), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Пензенской области 21.12.2015 поступила жалоба гражданина <...> (ул. <...> г. Пенза, 440031) на действия организатора аукциона – Администрацию Засечного сельсовета Пензенского района Пензенской области (далее - Администрация) при проведении открытого аукциона по предоставлению в собственность земельного участка (извещение № 301015/0289413/02) (далее - Аукцион).

В жалобе Заявитель указывает на то, что Аукцион проведен Администрацией с существенными нарушениями действующего законодательства, а именно:

- размер задатка (60% от начальной цены) не соответствует нормам Федерального закона от 21.12.2001 № 178 – ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», которым размер задатка установлен в размере 20 %;

- предмет Аукциона сформирован неверно и имеются существенные ограничения его использования, поскольку на земельном участке находятся места общего пользования: проезжая часть, тротуары, остановка общественного транспорта;
- в извещении об Аукционе не указана информации о правах третьих лиц на земельный участок, в то время как на нем располагаются рекламные конструкции;
- в аукционной документации отсутствует информация о том, кем была произведена оценка земельного участка, являющегося предметом Аукциона;
- основанием проведения Аукциона является Постановление от 22.06.2015 «О проведении аукциона по предоставлению земельного участка в собственность», которое изначально было поименовано как «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка», по которому аукцион был проведен, но приостановлен по представлению Прокуратуры Пензенской области.

На заседании Комиссии Управления гражданин <...> поддержал доводы, изложенные в жалобе, а также обратил внимание на то, что содержащаяся в отчете об оценке № 15С/01 10 графа об ограничениях и обременениях земельного участка с кадастровым номером 58:00:0000000:226, указывает на наличие ограничений прав на данный земельный участок.

Кроме того, в ходе рассмотрения жалобы гражданином <...> были заявлены дополнительные доводы о нарушении заказчиком требований законодательства, а именно: протокол о результатах Аукциона размещен с нарушением сроков, установленных частью 16 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ (далее – ЗК РФ), и не содержит сведений, предусмотренных частью 15 статьи 39.12 ЗК РФ.

Правовая позиция Администрации изложена в возражении на жалобу от 28.12.2015 № 1332.

На заседании Комиссии Управления представитель Администрации с доводами, изложенными в жалобе, не согласился. Пояснил, что Аукцион проводился в соответствии со статьями 39.11, 39.12 Земельного Кодекса РФ, в которых требования к размеру задатка не установлены. Размер задатка 60% от начальной стоимости земельного участка установлен постановлением Администрации № 334 от 26.10.2015 г. «О проведении аукциона по предоставлению в собственность земельного участка». Начальной ценой предмета аукциона является рыночная стоимость земельного участка, определенная ИП Трухмаевым В.Ю., о чем свидетельствует отчет об оценке №15С/01 10 от 04.09.2015. В соответствии с кадастровой выпиской от 24.11.2015 г. на земельном участке, являющемся предметом Аукциона, отсутствуют какие – либо обременения. Содержащиеся в отчете об оценке № 15С/01 10 сведения о том, что земельный участок входит в территориальную зону: «Торгового назначения», не являются сведениями об обременениях прав на земельный участок, а относятся к сведениям о целевом использовании земельного участка.

Заседание Комиссии Управления в соответствии с уведомлением – требованием от 23.12.2015 № 5143 - 3 назначено на 29.12.2015 года.

В связи с необходимостью получения дополнительных документов и информации в заседании Комиссии по рассмотрению жалобы гражданина <...> объявлен

перерыв до 10 часов 00 минут 30.12.2015.

К участию в рассмотрении настоящей жалобы привлечен специалист по оценке земельных участков ИП Трухмаев В.Ю.

На заседании Комиссии Управления ИП Трухмаев В.Ю. пояснил, что обременений в праве на земельный участок, являющийся предметом Аукциона, из представленных Администрацией документов, на основании которых проводилась оценка земельного участка, не установлено.

Изучив представленные документы, заслушав пояснения лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, Комиссией Управления установлено следующее.

Статьей 18.1 Закона о защите конкуренции установлен порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров.

Согласно статье 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с [ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ](#) Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным [ЗАКОНОМ](#) от 18 июля 2011 года N 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Подготовка, организация и проведение аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, регулируются статьями 39.11, 39.12 ЗК РФ.

Согласно части 1 статьи 39.11 ЗК РФ решение о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (далее также - аукцион), принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

Как следует из пункта 2 Извещения о проведении Аукциона, основанием для его проведения является постановление администрации Засечного сельсовета Пензенского района Пензенской области от 26.20.2015 № 334 «О проведении аукциона по предоставлению в собственность земельного участка». В связи с чем довод <...> о том, что Аукцион проводился на основании Постановления от 22.06.2015 «О проведении аукциона по предоставлению земельного участка в собственность», которое изначально было поименовано как «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка», является несостоятельным.

Согласно частям 19, 20 статьи 39.11 ЗК РФ 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.

Постановлением Правительства РФ от 10.09.2012 N 909 «Об определении официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов и внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации» в качестве адреса официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (далее - Официальный сайт) для размещения информации о проведении аукционов по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, а также о проведении аукционов на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, определен адрес сайта www.forgi.gov.ru.

Как следует из представленных документов, 30.10.2015 Администрацией в сети Интернет на официальном сайте www.forgi.gov.ru (далее – Официальный сайт) размещено извещение № 301015/0289413/02 о проведении Аукциона, а также соответствующая документация.

Информация о проведении Аукциона также размещена в газете «Поселенческие ведомости» от 30.10.2015 № 16.

В соответствии с частью 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения:

- 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;

9) о сроке аренды земельного участка в случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка. При этом срок аренды такого земельного участка устанавливается с учетом ограничений, предусмотренных [пунктами 8 и 9 статьи 39.8](#) настоящего Кодекса;

10) о размере ежегодной арендной платы при предоставлении земельного участка юридическому лицу в аренду для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства, за исключением первого арендного платежа, размер которого определяется по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства. При этом размер ежегодной арендной платы, если предметом аукциона является размер первого арендного платежа, определяется в порядке, установленном для определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов.

Извещение № 301015/0289413/02 о проведении Аукциона содержит всю предусмотренную ЗК РФ информацию.

Так, согласно извещению Аукцион состоял из одного лота:

- предоставление в собственность земельного участка с кадастровым номером 58:00:0000000:226, расположенного по адресу: местоположение: Установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 3200 м. от ориентира по направлению на северо-запад. Почтовый адрес ориентира: Пензенская область, Пензенский район, с. Засечное, Проезд Шоссейный, д. 17а, начальная цена предмета Аукциона – 1 200 000 руб, размер задатка – 720 000 руб., 60% начальной цены.

Дата и время начала приема заявок: 06.11.2015 08:00.

Дата и время окончания приема заявок: 07.12.2015 17:00.

Сведения о правах не зарегистрированы.

Обременение и ограничение использования – не установлены.

Согласно протоколу рассмотрения заявок от 14.12.2015 на участие в Аукционе подано 5 заявок. Победителем Аукциона признан гражданин Обухов Д.В., предложивший наибольшую цену в размере 15924000 руб.

Установление задатка в размере 60 % начальной цены Заявитель считает нарушением пункта 6 статьи 18 Федерального закона от 21.12.2001 № 178 – ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее – Закон о приватизации), в соответствии с которым для участия в аукционе претендент вносит задаток в размере 20 процентов начальной цены, указанной в информационном сообщении о продаже государственного или муниципального имущества.

Вместе с тем, в силу прямого указания подпункта 1 части 2 статьи 3 Закона о приватизации действие настоящего Федерального закона не распространяется на отношения, возникающие при отчуждении земли, за исключением отчуждения земельных участков, на которых расположены объекты недвижимости, в том числе имущественные комплексы.

Как было указано выше, правоотношения, возникающие при продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или заключении договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, регулируются статьями 39.11, 39.12 ЗК РФ.

Рассматриваемый в рамках настоящей жалобы Аукцион проводился в соответствии с названными статьями, которые не устанавливают каких-либо требований к размеру задатка. Размер задатка 60% от начальной стоимости земельного участка установлен постановлением Администрации № 334 от 26.10.2015 г. «О проведении аукциона по предоставлению в собственность земельного участка», что не противоречит положениям Земельного кодекса РФ.

Принимая во внимание вышеизложенное, довод гражданина <...> о завышении суммы задатка является необоснованным.

В соответствии с частью 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение об аукционе должно содержать, в том числе, сведения о правах на земельный участок и об ограничениях этих прав.

Согласно извещению об Аукционе, права на земельный участок, являющийся предметом Аукциона, не зарегистрированы, обременение и ограничение не установлены.

В соответствии со статьей 1 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» ограничения (обременения) являются наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права

собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, концессионного соглашения, ареста имущества и других).

Частью 1 статьи 56 ЗК РФ предусмотрено, что права на землю могут быть ограничены по основаниям, установленным настоящим Кодексом, федеральными законами.

В силу части 2 статьи 56 ЗК РФ могут устанавливаться следующие ограничения прав на землю:

- 1) особые условия использования земельных участков и режим хозяйственной деятельности в охранных, санитарно-защитных зонах;
- 2) особые условия охраны окружающей среды, в том числе животного и растительного мира, памятников природы, истории и культуры, археологических объектов, сохранения плодородного слоя почвы, естественной среды обитания, путей миграции диких животных;
- 3) условия начала и завершения застройки или освоения земельного участка в течение установленных сроков по согласованному в установленном порядке проекту, строительства, ремонта или содержания автомобильной дороги (участка автомобильной дороги) при предоставлении прав на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности;
- 4) иные ограничения использования земельных участков в случаях, установленных настоящим [Кодексом](#), федеральными законами.

Ограничения прав на землю устанавливаются актами исполнительных органов государственной власти, актами органов местного самоуправления, решением суда или в [порядке](#), предусмотренном настоящим Кодексом для охранных зон, и подлежит государственной регистрации в случаях и в порядке, которые установлены федеральными законами (части 3 и 6 статьи 56 ЗК РФ).

Частью 1 статьи 2 Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» предусмотрено, что государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее также - государственная регистрация прав) - юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским [кодексом](#) Российской Федерации. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права.

В силу части 1 статьи 4 названного закона государственной регистрации подлежат права собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со [статьями 130, 131, 132](#) и [164](#) Гражданского кодекса Российской Федерации, а также ограничения (обременения) прав на него, в том числе сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда, а в отношении объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, выявленных объектов

культурного наследия - безвозмездное пользование (ссуда).

В материалах дела имеется кадастровая выписка о земельном участке с кадастровым номером 58:00:0000000:226, являющемся предметом Аукциона, в которой отсутствуют сведения о зарегистрированных правах на данный земельный участок, а также обременениях и ограничениях прав на него.

Доказательств обратного заявителем не представлено, как не представлено и допустимых доказательств нахождения на земельном участке проезжей части, тротуаров, остановки общественного транспорта, рекламных конструкций.

Ссылки заявителя на то, что содержащаяся в отчете об оценке № 15С/0110 графа об ограничениях и обременениях земельного участка с кадастровым номером 58:00:0000000:226, указывает на наличие ограничений прав на данный земельный участок, являются несостоятельными по следующим основаниям.

Отчет об оценке земельного участка в силу приведенных выше норм Земельного кодекса РФ и Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» не является доказательством наличия обременений или ограничений прав на земельный участок. Вхождение земельного участка в территориальную зону: «Торгового назначения», свидетельствует об ограничении его целевого использования, а не об ограничении прав на него. Данный факт подтвержден в ходе заседания Комиссии специалистом по оценке земельных участков ИП Трухмаевым В.Ю.

Поскольку часть 21 статьи 39.11 ЗК РФ не предусматривает указание в извещении об аукционе информации о том, кем производилась оценка земельного участка, жалоба гражданина <...> в данной части также является необоснованной.

Как было указано выше, на заседании Комиссии <...> были заявлены дополнительные доводы, а именно: протокол о результатах Аукциона размещен с нарушением сроков, установленных частью 16 статьи 39.12 ЗК РФ, и не содержит сведений, предусмотренных частью 15 статьи 39.12 ЗК РФ.

В соответствии с частью 15 статьи 39.12 ЗК РФ результаты аукциона оформляются протоколом, который составляет организатор аукциона. В протоколе указываются, в том числе, место жительства (для гражданина) победителя аукциона и иного участника аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона; сведения о последнем предложении о цене предмета аукциона (цена приобретаемого в собственность земельного участка).

Согласно пояснениям представителя Администрации земельный участок продан по цене 15924000 руб. участнику аукциона с билетом № 1, однако из протокола о результатах Аукциона, размещенного на сайте torgi.gov.ru, следует, что земельный участок продан по цене 19924000 руб., при этом лицом, сделавшим последнее предложение о цене предмета аукциона в размере 15924000 руб., указан участник с билетом № 2.

Кроме того, в протоколе о результатах Аукциона отсутствует информацию о месте жительства победителя аукциона и участника аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона.

Таким образом, протокол о результатах Аукциона не соответствует требованиям,

установленным частью 15 статьи 39.12 ЗК РФ, поскольку не содержит все предусмотренные данной нормой сведения.

Согласно части 16 статьи 39.12 ЗК РФ протокол о результатах аукциона размещается на официальном сайте в течение одного рабочего дня со дня подписания данного протокола.

Из анализа информации, размещенной в сети «Интернет» на сайте torgi.gov.ru, следует, что протокол о результатах Аукциона подписан 14.12.2015, а размещен на сайте - 24.12.2015., что является нарушением требований части 16 статьи 39.12 ЗК РФ.

Таким образом, основываясь на материалах дела и имеющихся доказательствах, Комиссия единогласно пришла к выводу о наличии в действиях администрации Засечного сельсовета Пензенского района Пензенской области при проведении открытого аукциона по предоставлению в собственность земельного участка (извещение № 301015/0289413/02) нарушения требований части 15, части 16 статьи 39.12 ЗК РФ.

Комиссия Управления, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА

1. Признать жалобу гражданина <...> обоснованной.
2. Выдать организатору аукциона - администрации Засечного сельсовета Пензенского района Пензенской области предписание о внесении изменений в протокол о результатах аукциона.

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