

РЕШЕНИЕ № 59-НТ-04-17

по делу о нарушении процедуры торгов и порядка заключения договоров

04 октября 2017 г. г. Астрахань

Комиссия Астраханского УФАС России (далее — Управление) по контролю за проведением торгов и порядком заключения договоров в соответствии со ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», созданная приказом руководителя Астраханского УФАС России от 27.01.2015 №31-п (далее – Комиссия), в составе:

председатель комиссии:

<...> - руководитель Управления;

члены комиссии:

<...> – начальник отдела контроля в сфере закупок и антимонопольного контроля органов власти Управления;

<...> - специалист-эксперт отдела контроля в сфере закупок и антимонопольного контроля органов власти Управления,

в отсутствие надлежащим образом извещенного <...> (далее — Заявитель) (<...>) и его представителя,

в присутствии представителя администрации МО «Наримановский район» (далее – Организатор торгов) (местонахождение: 416111, Астраханская область, г. Нариманов, ул. Центральная, 10) <...> (доверенность от 20.06.2017 № 4729),

рассмотрев жалобу <...> А.В. (далее - Заявитель) на действия организатора торгов – администрации МО «Наримановский район» (далее – Организатор торгов) при организации открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов площадью 15000 кв.м, расположенного по адресу: Астраханская область, Наримановский район, с. Солянка, ул. Энергетическая, 2, для строительства жилого квартала малоэтажной застройки (номер извещения, размещенного на сайте <https://torgi.gov.ru>: 010917/0176523/02), на основании ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Астраханское УФАС России 25.09.2017 поступила жалоба <...> А.В. на действия организатора торгов – администрации МО «Наримановский район» при организации открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов площадью 15000 кв.м, расположенного по адресу: Астраханская область, Наримановский район, с. Солянка, ул. Энергетическая, 2, для строительства жилого квартала малоэтажной застройки (номер извещения, размещенного на сайте <https://torgi.gov.ru>: 010917/0176523/02) (далее – открытый аукцион).

По мнению Заявителя, Организатор торгов нарушил порядок организации вышеуказанного аукциона.

На основании вышеизложенного Заявитель просит рассмотреть жалобу по существу.

Комиссия, изучив документы (сведения и информацию), представленные сторонами, а также информацию, размещенную в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», установила следующее.

Подготовка и организация 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 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

Пунктом 1 статьи 39.11 ЗК РФ установлено, что 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.

В соответствии со статьей 39.11 ЗК РФ и постановлением администрации МО «Наримановский район» от 01.09.2017 № 1761 Организатором торгов объявлен открытый аукцион на право заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов площадью 15000 кв.м, расположенного по адресу: Астраханская область, Наримановский район, с. Солянка, ул. Энергетическая, 2, для строительства жилого квартала малоэтажной застройки путем размещения извещения о проведении такого аукциона на официальном сайте www.torgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (номер извещения: 010917/0176523/02 от 01.09.2017) (далее - Извещение).

Требования к содержанию извещения о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлены пунктом 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

Согласно подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения 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).

Заявитель указывает на отсутствие информации 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).

Согласно части 1 статьи 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГРК РФ) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут включать в себя:

- 1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;
- 2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- 3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;
- 4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;
- 5) иные показатели.

Данная информация является существенной и подлежит указанию в информационном сообщении о проводимом аукционе.

Отсутствие в составе извещения данных о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства свидетельствует о ненадлежащем выполнении Организатором торгов требований подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

Указанные действия Организатора торгов содержат признаки состава

административного правонарушения, ответственность за совершение которого предусмотрена частью 1 статьи 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Следовательно, довод Заявителя об отсутствии в извещении о проведении аукциона на официальном сайте www.torgi.gov.ru сведений о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства Комиссия признаёт обоснованным.

Что касается довода Заявителя о нарушении Администрацией положений статьи 38.1 ЗК РФ, то Комиссия находит его несостоятельным ввиду утраты силы указанной статьи с 01.03.2015 г. в соответствии с Федеральным законом от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Также в ходе рассмотрения поступившей жалобы Комиссией установлены и иные нарушения порядка организации рассматриваемых торгов.

Так, согласно части 19 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 (далее - официальный сайт), не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

Статьей 39.11 ЗК РФ определено, что обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора купли-продажи или проект договора аренды земельного участка (часть 22), а также обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории является проект договора о комплексном освоении территории, подготовленный в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации (часть 23).

Приказом Министерства связи и массовых коммуникаций Российской Федерации от 03.06.2015 г. № 195 утверждён Регламент официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов по адресу www.torgi.gov.ru (далее - Регламент).

Согласно утвержденному Регламенту сайт www.torgi.gov.ru является официальным сайтом при размещении информации об организации и проведении торгов.

По итогам анализа информации, размещенной на официальном сайте, Комиссией установлено отсутствие проекта договора аренды рассматриваемого земельного участка и проекта договора о комплексном освоении территории, подготовленного в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Указанные действия Организатора торгов содержат признаки состава

административного правонарушения, ответственность за совершение которого предусмотрена частью 1 статьи 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Кроме того, Комиссией установлено, что на официальном сайте Организатором торгов в разделе «Описание» вкладки «Документы» Извещения указаны банковские реквизиты счета для перечисления задатка («Средство платежа – денежная единица (валюта) Российской Федерации - рубль. Задаток вносится единым платежом путем перечисления на счет управления Федерального казначейства по Астраханской области (Администрация МО «Наримановский район») БИК 041203001, ИНН 3008004235, КПП 302301001, ОКТМО 12640406, Р/с 40101810400000010009, КБК 20011105013100000120, Отделение по Астраханской области Южного главного управления Центрального банка Российской Федерации»), **которые отличны** от реквизитов, размещенных отдельным документом в той же вкладке в формате doc («МКП «Земельный центр» МО «Наримановский район; банковские реквизиты счета для перечисления задатка: средство платежа – денежная единица (валюта) Российской Федерации – рубль; задаток вносится единым платежом на счет: ИНН – 3023016725; КПП – 302301001; БИК – 041203602; ОГРН – 1163025050165; ОКТМО – 12640101; ОКАТО – 12240501000; ОКВЭД-74.20.36; юридический адрес: 416111, Астраханская область, Наримановский район, г. Нариманов, ул. Центральная, 10; расчетный счет: 40702810705000001142; банк: Астраханское отделение № 8625 ПАО «Сбербанк»; кор. сч. 301 018 105 000 000 006 02»).

На заседании Комиссии представитель Организатора торгов пояснил, что задаток необходимо было перечислять на реквизиты, указанные в разделе «Описание» официального сайта (р/с 40101810400000010009).

Однако, по мнению Комиссии, такое неоднозначное указание банковских реквизитов для перечисления задатка могло не позволить претенденту на участие в аукционе определить, по каким реквизитам следует вносить соответствующий задаток, что могло привести к неправомерному недопуску Организатором торгов такого участника из-за отсутствия на расчетном счете необходимого задатка.

Указанные действия Организатора торгов содержат признаки состава административного правонарушения, ответственность за совершение которого предусмотрена частью 3 статьи 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

При анализе Извещения Комиссией установлено, что 02.10.2017 Организатором торгов были внесены изменения в такое извещение в части адреса места приема заявок от потенциальных участников открытого аукциона. При этом, необходимо отметить, что Организатор торгов не продлил срок приема заявок и не перенес день проведения аукциона на более поздний срок, тем самым лишив потенциальных участников возможности ознакомиться с новой версией извещения.

Указанные действия Организатора торгов содержат признаки состава административного правонарушения, ответственность за совершение которого предусмотрена частью 10 статьи 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

В соответствии с пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» наличие выявленных нарушений Земельного кодекса Российской Федерации в действиях Организатора торгов является основанием для выдачи Администрации обязательного для исполнения предписания об устранении допущенных нарушений.

На основании вышеизложенного, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <...> А.В. на действия организатора торгов – администрации МО «Наримановский район» при организации открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов площадью 15000 кв.м, расположенного по адресу: Астраханская область, Наримановский район, с. Солянка, ул. Энергетическая, 2, для строительства жилого квартала малоэтажной застройки (номер извещения, размещенного на сайте <https://torgi.gov.ru:010917/0176523/02>), обоснованной в части.
2. Признать администрацию МО «Наримановский район» нарушившей пункт 11 статьи 26.11, пункты 22 и 23 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.
3. Выдать администрации МО «Наримановский район» предписание об аннулировании открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов площадью 15000 кв.м, расположенного по адресу: Астраханская область, Наримановский район, с. Солянка, ул. Энергетическая, 2, для строительства жилого квартала малоэтажной застройки (номер извещения, размещенного на сайте <https://torgi.gov.ru:010917/0176523/02>).
4. Передать материалы, собранные в ходе рассмотрения жалобы Заявителя, должностному лицу Астраханского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.

Председатель комиссии <...>

Члены комиссии <...>

<...>

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