

Администрация МО Каневской район

ул. Горького, д.60, ст.Каневская,

Краснодарский край,353730

РЕШЕНИЕ

Резолютивная часть решения объявлена 09.06.2016 г.

Полный текст решения изготовлен 24.06.2016 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председатель Комиссии:

Оберемок В.В. – заместитель руководителя управления,

Члены комиссии:

Крамаренко Е.В. – начальник отдела контроля органов власти;

Еременко С.Г. – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти;

Азарова Е.И. – специалист первого разряда отдела контроля органов власти,

рассмотрев дело № 56/2016 по признакам нарушения Администрацией муниципального образования Каневской район (ул.Горького, д.60, ст.Каневская, Краснодарский край,353730) части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите

конкуренции», в присутствии представителя администрации К. А.Н. (доверенность №03-05/132 от 15.01.2016)

УСТАНОВИЛА:

Краснодарским УФАС России рассмотрены материалы проверки администрации муниципального образования Каневской район (Горького ул., 60, ст.Каневская, Каневской район, Краснодарский край, 353730), проведенной инспекцией Краснодарского УФАС России на основании приказа руководителя Краснодарского УФАС России от 08.10.2015 № 510 (акт проверки от 22.10.2015).

В ходе проведенной проверки в действиях администрации муниципального образования Каневской район установлены признаки нарушения порядка организации и проведения торгов.

Приказом №108 от 02.03.2016 возбуждено дело №56/2016 о нарушении антимонопольного законодательства.

Определением от 17.03.2016 №5254/9 рассмотрение дела назначено на 05.05.2016 на 15-00 часов.

Определением от 06.05.2016 в связи с принятием заключения об обстоятельствах дела №56/2016 рассмотрение дела отложено на 09.06.2016 .

Заключение об обстоятельствах дела №56/2016 направлено администрации муниципального образования Каневской район 13.05.2016 исх.№9853/9.

В ходе рассмотрения дела установлено следующее.

В период с 01.07.2013 по 01.10.2015 управлением имущественных отношений администрации МО Каневской район проведено три аукциона по продаже права аренды земельных участков под жилищное строительство, для их комплексного освоения в целях жилищного строительства.

Извещением о проведении торгов №290115/0124505/01 от 29.01.2015 на сайте <http://torgi.gov.ru> объявлен открытый аукцион, лоты №№1-37, предоставление в аренду земельных участков с целевым назначением и разрешенным использованием - для отдельно стоящего усадебного жилого дома с участком, возможностью содержания и разведения домашнего скота и птицы. При этом в указанных лотах не определены технические условия подключения объекта к сетям инженерно – строительного обеспечения.

В нарушение норм статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей на момент публикации извещения №77 от 29.12.2014), статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и Правил подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.02.2006 N 83 (далее – Правила), опубликованные извещения о проведении аукциона не содержат информации для заинтересованных лиц (потенциальных участников торгов) о технических условиях подключения (технологического присоединения) такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и об информации о плате за подключение (технологическое присоединение), что является существенным нарушением порядка проведения торгов.

В соответствии с частью 4 статьи 30 Земельного кодекса РФ (в редакции, действовавшей на момент публикации извещения №77 от 29.12.2014) *предоставление земельного участка для строительства без предварительного согласования места размещения объекта*

осуществляется в следующем порядке:

1) проведение работ по формированию земельного участка:

- выполнение в отношении земельного участка кадастровых работ, осуществление государственного кадастрового учета такого земельного участка;

- определение разрешенного использования земельного участка;

- определение технических условий подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения и платы за подключение (технологическое присоединение) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - плата за подключение (технологическое присоединение));

- принятие решения о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов);

- публикация сообщения о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или приеме заявлений о предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов);

2) утратила силу;

3) проведение торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельного участка или продаже права на заключение договора аренды земельного участка или предоставление земельного участка в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) на основании заявления гражданина или юридического лица, заинтересованных в предоставлении земельного участка. Передача земельных участков в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) допускается при условии предварительной и заблаговременной публикации сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков в случае, если имеется только одна заявка;

4) подписание протокола о результатах торгов (конкурсов, аукционов) или подписание договора аренды земельного участка в результате предоставления земельного участка без проведения торгов (конкурсов, аукционов).

Согласно части 5 статьи 38 Земельного кодекса РФ (в редакции, действовавшей на момент публикации извещения №77 от 29.12.2014) 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 части 2 статьи 38.1 Земельного кодекса РФ (в редакции, действовавшей на момент публикации извещения №77 от 29.12.2014) 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 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.

В соответствии с п. 10 ст. 38.1 Земельного кодекса в указанной редакции в извещении или сообщении о проведении аукциона в числе других сведений должны содержаться и **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.

Согласно ч. 9 ст. 48 Градостроительного кодекса РФ орган местного самоуправления не позднее, чем за тридцать дней со дня проведения соответствующих торгов либо до дня принятия решения о предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для строительства, либо до дня принятия решения о предварительном согласовании места размещения объекта капитального строительства предоставляет заинтересованным лицам технические условия присоединения к сетям инженерно - технического обеспечения, предусматривающие максимальную нагрузку, срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, информацию о плате за подключение, а также о плате за технологическое присоединение к электрическим сетям.

В соответствии с п. 5 Правил, орган местного самоуправления не позднее чем за 30 дней до даты принятия решения проведении торгов по продаже права собственности (аренды) земельного участка или о предоставлении для строительства земельного участка находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо решения о предварительном согласовании места размещения объекта капитального строительства предоставляет заинтересованным лицам технические условия.

Для получения технических условий, а также информации о плате за подключение к сетям инженерно-технического обеспечения орган местного самоуправления в срок не позднее чем за 45 дней до даты принятия одного из указанных решений обращается в организацию, осуществляющую эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, к которым планируется подключение объектов капитального строительства.

Таким образом, исходя из смысла вышеприведенных норм, следует прямая, установленная законом, обязанность Администрации – как Организатора торгов по продаже права на заключение договоров аренды и договоров купли-продажи земельных участков, не только обратиться эксплуатирующую организацию за получением технических условий, но и получить их, и выставить на торги земельный участок с уже имеющимися техническими условиями.

Согласно части 4 статьи 30 и части 2 статьи 38.1 Земельного кодекса РФ(в редакции, действовавшей на момент публикации извещения №77 от 29.12.2014) 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 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.

Таким образом, опубликованное 29.01.2015 года Организатором торгов на сайтах Интернет <http://torgi.gov.ru/> №290115/0124505/01 информационное сообщение о проведении торгов по продаже права на заключение договоров аренды и договоров купли-продажи земельных участков по лотам №№1-37, не содержит требуемой законом информации.

Согласно ч. 2 ст. 448 Гражданского кодекса РФ одним из условий надлежащего проведения торгов является наличие в извещении полной информации о предмете торгов.

Отсутствие в извещении о торгах обязательных сведений, предусмотренных законом, является существенным нарушением порядка проведения торгов. Указанная правовая

позиция согласуется с выводами Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа, изложенным в постановлении от 14.10.2013 по делу № А32-25338/2012.

Также инспекцией установлено, что на сайте администрации МО Каневской район <http://kanevskadm.ru/> 31 марта 2015 года опубликовано извещение о проведении торгов по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков, расположенных в муниципальном образовании Каневской район (лоты №№1-12). При этом предметом торгов по лотам №№9-12 являются:

Лот №9. Земельный участок из земель населенных пунктов, расположенный по адресу: Краснодарский край, Каневской район, с/п Стародеревянковское, вдоль автодороги Краснодар-Ейск (справа), с кадастровым номером 23:11:0311004:87, площадью 288200 кв.м., **разрешенное использование – коммерческие мастерские, мелкое производство экологически чистое или 5 класса вредности.** Начальный размер арендной платы составляет 4085000 (четыре миллиона восемьдесят пять тысяч) рублей. Размер задатка вносимого претендентами для участия в торгах составляет 1225500 (один миллион двести двадцать пять тысяч пятьсот) рублей. Шаг аукциона 204250 (двести четыре тысячи двести пятьдесят) рублей. Срок заключения договора аренды 10 лет.

Лот №10. Земельный участок из земель населенных пунктов, расположенный по адресу: Краснодарский край, Каневской район, с/п Стародеревянковское, ст-ца Стародеревянковская, ул.Краснодарская, 2/1, с кадастровым номером 23:11:0309123:130, площадью 46738 кв.м., **разрешенное использование – для рынка открытого и закрытого.** Начальный размер арендной платы составляет 689000 (шестьсот восемьдесят девять тысяч) рублей. Размер задатка вносимого претендентами для участия в торгах составляет 206700 (двести шесть тысяч семьсот) рублей. Шаг аукциона 34450 (тридцать четыре тысячи четыреста пятьдесят) рублей. Срок заключения договора аренды 5 лет.

Лот №11. Земельный участок из земель населенных пунктов, расположенный по адресу: Краснодарский край, Каневской район, с/п Стародеревянковское, ст-ца Стародеревянковская, ул.Краснодарская, 2/2, с кадастровым номером 23:11:0309123:129, площадью 47577 кв.м., **разрешенное использование – для размещения торгово-выставочной площадки.** Начальный размер арендной платы составляет 698000 (шестьсот девяносто восемь тысяч) рублей. Размер задатка вносимого претендентами для участия в торгах составляет 209400 (двести девять тысяч четыреста) рублей. Шаг аукциона 34900 (тридцать четыре тысячи девятьсот) рублей. Срок заключения договора аренды 5 лет.

Лот №12. Земельный участок из земель населенных пунктов, расположенный по адресу: Краснодарский край, Каневской район, ст.Каневская, Юго-западная промышленная зона, 15, с кадастровым номером 23:11:0603320:72, площадью 37994 кв.м., **разрешенное использование – для строительства предприятий промышленного производства.** Начальный размер арендной платы составляет 550000 (пятьсот пятьдесят тысяч) рублей. Размер задатка вносимого претендентами для участия в торгах составляет 165000 (сто шестьдесят пять тысяч) рублей. Шаг аукциона 27500 (двадцать семь тысяч пятьсот) рублей. Срок заключения договора аренды 10 лет.

Установлено, что извещение опубликовано также в газете «Каневские зори, однако на сайте <http://torgi.gov.ru/> указанное извещение не опубликовано.

В соответствии с частью 22 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (в редакции от 08.03.2015, действующей на дату проведения аукциона) Обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о

проведении аукциона является проект договора купли-продажи или проект договора аренды земельного участка.

Статьей 39.12 «Земельного кодекса Российской Федерации» от 25.10.2001 N 136-ФЗ (в редакции от 08.03.2015, действующей на дату проведения аукциона) определено:

9. Организатор аукциона ведет протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе, который должен содержать сведения о заявителях, допущенных к участию в аукционе и признанных участниками аукциона, датах подачи заявок, внесенных задатках, а также сведения о заявителях, не допущенных к участию в аукционе, с указанием причин отказа в допуске к участию в нем. Заявитель, признанный участником аукциона, становится участником аукциона с даты подписания организатором аукциона протокола рассмотрения заявок. Протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе подписывается организатором аукциона не позднее чем в течение одного дня со дня их рассмотрения и размещается на официальном сайте не позднее чем на следующий день после дня подписания протокола.

16. Протокол о результатах аукциона размещается на официальном сайте в течение одного рабочего дня со дня подписания данного протокола.

Также установлено, что извещение о проведении торгов по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков, расположенных в муниципальном образовании Каневской район (лоты №№1-12) от 31.03.2015 не содержит информации для заинтересованных лиц (потенциальных участников торгов) о технических условиях подключения (технологического присоединения) такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и информации о плате за подключение (технологическое присоединение), что является существенным нарушением порядка проведения торгов.

Согласно части 21 ст. 39.11 «Земельного кодекса Российской Федерации» от 25.10.2001 N 136-ФЗ (в редакции от 08.03.2015, действующей на дату проведения аукциона) извещение о проведении аукциона должно содержать сведения:

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).

Таким образом, установлено, что Организатором торгов - управлением имущественных отношений администрации МО Каневской район в информационном сообщении о проведении торгов по продаже права на заключение договоров аренды и договоров купли-продажи земельных участков от 29.01.2015 года на сайте Интернет <http://torgi.gov.ru>

№290115/0124505/01 по лотам №№1-37, (аукцион от 10 марта 2015) не указаны технические условия подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и информация о плате за подключение (технологическое присоединение), что является существенным нарушением порядка проведения торгов.

При проведении аукциона от 22 мая 2015 по лотам №№9-12 нарушен порядок публикации извещения о проведении аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков, а именно, указанное извещение и протоколы аукциона опубликованы на официальном сайте администрации и в газете «Каневские Зори», однако не опубликованы на официальном сайте Российской Федерации <http://torgi.gov.ru/>, также при публикации указанного извещения не указаны технические условия подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и информация о плате за подключение (технологическое присоединение), что является существенным нарушением порядка проведения торгов.

Администрацией муниципального образования Каневской район представлены в управление письменные пояснения в связи с определением о назначении дела №56/2106 (исх.№01-25/1946 от 19.04.2016).

Администрация считает, что положениями пунктов 2 и 5 статьи 34 Федерального закона от 23.06.2014 г. № 171 -ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» предусмотрено, что: В случае, если до дня вступления в силу вышеуказанного закона органом государственной власти или органом местного самоуправления в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу Федерального закона № 171 -ФЗ) опубликовано извещение о проведении торгов (конкурса, аукциона) по продаже земельного участка или торгов (конкурса, аукциона) по продаже права на заключение договора аренды земельного участка либо сообщение о наличии предлагаемых для передачи в аренду и находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, предоставление таких земельных участков осуществляется в соответствии со статьями 30, 38, 38.1 и 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей до 1 марта 2015 года).

В случае, если до дня вступления в силу настоящего Федерального закона органом государственной власти или органом местного самоуправления в соответствии с пунктом 2 статьи 10 Федерального закона от 24 июля 2002 года N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу настоящего Федерального закона) опубликовано сообщение о наличии предлагаемых для передачи в аренду и находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, предоставление таких земельных участков осуществляется в соответствии с пунктом 2 статьи 10 Федерального закона от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (в редакции, действовавшей до 1 марта 2015 года), но не позднее 1 января 2018 года.

В отношении земельных участков, являющихся предметами торгов от 31 марта 2015 года (лоты № 1-12), сообщения о наличии предлагаемых для передачи в аренду земельных участков опубликованы в газете «Каневские Зори» в выпусках от 1 января 2015 года № 1 и от 5 февраля 2015 года № 10 (т.е. до дня вступления в силу Федерального закона № 171-ФЗ).

По результатам приема заявлений была инициирована процедура проведения торгов, так как в соответствии со статьей 30, 38 Земельного кодекса РФ (в редакции, действовавшей до 1 марта 2015 года) и пунктом 2 статьи 10 Федерального закона от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (в редакции, действовавшей до 1 марта 2015 года) если подано два и более заявлений о передаче земельных участков в аренду, такие земельные участки предоставляются в аренду на торгах (конкурсах, аукционах).

Учитывая переходные положения Федерального закона от 23 июня 2014 г. № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» и то, что при подготовке аукционной документации администрацией применялись положения Земельного кодекса РФ в редакции, действовавшей до 1 марта 2015 года, организатор торгов считает, что аукцион был проведен в соответствии с Правилами организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков, утвержденными постановлением Правительства РФ от 11 ноября 2002 г. № 808, которые до 1 марта 2015 года не предполагали публикацию извещения о проведении торгов на сайте www.torgi.gov.ru.

Комиссия по делу №56/2015, рассмотрев возражения администрации МО Каневской район, не нашла оснований для принятия указанной правовой позиции.

Согласно части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» при проведении торгов, запроса котировок цен на товары (далее - запрос котировок), запроса предложений запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, в том числе: 2) создание участнику торгов, запроса котировок, запроса предложений или нескольким участникам торгов, запроса котировок, запроса предложений преимущественных условий участия в торгах, запросе котировок, запросе предложений, в том числе путем доступа к информации, если иное не установлено федеральным законом.

С учетом поступивших возражений администрации МО Каневской район, а также выводов комиссии по делу №56/2016, в ходе рассмотрения материалов проверки принято решение признать факт нарушения части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в действиях администрации МО Каневской район.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 3 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать в действиях администрации муниципального образования Каневской район факт нарушения части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в создании участнику торгов или нескольким участникам торгов преимущественных условий участия в торгах, в том числе путем доступа к информации:

- при публикации извещения о проведении аукциона 10 марта 2015г (<http://torgi.gov.ru> №290115/0124505/01) по лотам №№1-37- не указаны технические условия подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и информация о плате за подключение (технологическое присоединение);

- при проведении аукциона от 22 мая 2015 по лотам №№9-12 нарушен порядок публикации извещения о проведении аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков, а именно, извещение и протоколы аукциона не опубликованы на официальном сайте Российской Федерации <http://torgi.gov.ru/>, также при публикации указанного извещения не указаны технические условия подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и информация о плате за подключение (технологическое присоединение).

2. В связи с тем, что договоры по результатам торгов заключены, предписание не выдавать.

3. Передать материалы дела №56/2016 должностному лицу для принятия решения о возбуждении административного производства в отношении должностного лица администрации МО Каневской район по части 1 статьи 14.9. Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Председатель комиссии

В.В. Оберемок

Члены комиссии

Е.В. Крамаренко

С.Г. Еременко

Е.И. Азарова

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