

Решение и предписание по делу №Т14/91

Резолютивная часть объявлена 10.07.2014

Решение в полном объеме изготовлено 15.07.2014

г. Тюмень

Комиссия Тюменского УФАС России по рассмотрению жалоб о нарушениях при проведении торгов в составе:

Председатель Комиссии: Поткина И.В. - вр. и.о. заместителя руководителя управления,

Члены комиссии: Москвичева О.Н. - начальник отдела,

Верзун Ю.Д. - начальник отдела.

в присутствии: рассмотрев дело №Т14/91 по признакам нарушения администрацией Нижнетавдинского муниципального района (626020, Тюменская область, Нижнетавдинский район, с. Нижняя Тавда, ул. Калинина, 54) действующего законодательства при проведении открытого аукциона № ОА 2/14 по продаже права на заключение договора аренды земельного участка,

заявителя – директора ООО «Институт архитектуры и дизайна» Панова И.Г. (решение единственного учредителя о назначении директором № 1 от 30.01.2013)

представителей ответчика – администрации Нижнетавдинского муниципального района – Кузнецова В.В. (доверенность № 251 от 08.07.2014), Баяновой В.В. (доверенность № 250 от 18.06.2014)

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Тюменской области 02.07.2014 г. поступила жалоба ООО «Институт архитектуры и дизайна» на действия администрации Нижнетавдинского муниципального района (далее – администрация) при проведении открытого аукциона № ОА 2/14 по продаже права на заключение договора аренды земельного участка (далее – аукцион).

Заявитель в своей жалобе ссылается на незаконность установления организатором торгов необоснованных ограничений по предназначению земельного участка, в том числе к количеству квартир в доме, для строительства которого предоставляется земельный участок, а также к материалам для строительства дома.

Указанная жалоба признана соответствующей требованиям, предусмотренным ч.

6 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) и принята к рассмотрению. На основании ч. 11 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции информация о поступлении указанной жалобы и ее содержании размещена на официальном сайте торгов <http://www.torgi.gov.ru>, официальном сайте Тюменского УФАС России <http://tyumen.fas.gov.ru/>. В соответствии с ч.19 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции Тюменским УФАС России в адрес организатора торгов направлено требование о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу и уведомлении лиц, подавших заявки на участие в торгах, о факте поступления жалобы, ее содержании, месте и времени ее рассмотрения.

В заседании комиссии по рассмотрению дела заявитель доводы, изложенные в жалобе, поддержал в полном объеме, пояснив, что в бюллетене № ОА 2/14 аукциона параметры разрешенного строительства определены следующие: жилые дома; этажность - 3 этажа; отступ от границ смежных участков - не менее 3 м до жилого дома и не менее 1 м до хозяйственных вспомогательных строений. Распоряжением администрации Нижнетавдинского муниципального района № 1185а-р от 30.05.2014, также размещенном на официальном сайте торгов <http://www.torgi.gov.ru>, внесены изменения в бюллетень о проведении торгов, а именно установлены следующие параметры: высота дома - 2 этажа; количество квартир – 16; фундамент – ленточный железобетонный; стены - керамзитные блоки, железобетонные плиты и перекрытия. Данное распоряжение, по мнению заявителя, незаконно, т.к. оно нарушает действующее законодательство, регламентирующее порядок проведения аукционов, а также положения земельного законодательства, что помешало обществу подать заявку на участие в аукционе.

Представители ответчика, пояснили, что считают доводы жалобы ООО «Институт архитектуры и дизайна» необоснованными в связи с тем, что в жалобе не указано, какая норма права была нарушена и не указано в чем были созданы препятствия для участия в аукционе заявителя. Кроме того, документацией по проведению торгов предмет аукциона определен как право на заключения договора аренды на земельный участок, а количество квартир, этажность застройки и элементы объекта строительства являются только пожеланиями заказчика к объекту строительства.

Комиссия Тюменского УФАС России, исследовав представленные сведения и документы, заслушав пояснения лиц, участвующих в деле, пришла к следующим выводам.

Порядок проведения аукционов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для жилищного строительства установлен статьей 38.1 Земельного кодекса РФ (далее также – ЗК РФ).

На основании п. 4 ст. 38.1 ЗК РФ в качестве продавца земельного участка или права на заключение договора аренды земельного участка выступает орган местного самоуправления.

В соответствии с п. 6 ст. 38.1 ЗК РФ в качестве организатора торгов по продаже земельного участка или права на заключение договора аренды земельного

участка выступает продавец земельного участка или действующая на основании договора с ним специализированная организация.

В целях реализации указанных полномочий администрацией Нижнетавдинского муниципального района было принято распоряжение № 902-р от 22.04.2014 о проведении торгов в форме аукциона по продаже прав на заключение договора аренды земельного участка общей площадью 1 478 кв.м с кадастровым № 72:12:1203002:1743, с разрешением использования под строительство многоквартирного жилого дома.

Извещение № 300514/0091900/01 о проведении данного аукциона было размещено на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru 30.05.2014 и опубликовано в бюллетене № ОА 2/14, также размещенном на официальном сайте торгов.

В извещении о проведении аукциона, в том числе описаны порядок и условия проведения аукциона, указаны следующие параметры разрешенного строительства: жилые дома; этажность - 3 этажа; отступ от границ смежных участков - не менее 3 м до жилого дома и не менее 1 м до хозяйственных вспомогательных строений.

Распоряжением администрации Нижнетавдинского муниципального района № 1185а-р от 30.05.2014 были внесены изменения в извещение о проведении аукциона, согласно которым установлены следующие параметры разрешенного строительства: **высота дома - 2 этажа; количество квартир – 16; фундамент – ленточный железобетонный; стены - керамзитные блоки, железобетонные плиты и перекрытия.**

Однако, ст. 38.1 ЗК РФ не предусмотрена процедура внесения изменений в извещение о проведении аукциона, в связи с чем действия администрации Нижнетавдинского муниципального района по внесению таких изменений являются **неправомерными**.

В соответствии с п. 10 ст. 38.1 ЗК 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 (технологического присоединения) такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и об информации о плате за подключение (технологическое присоединение).

В соответствии с ч. 1 ст. 38 Градостроительного кодекса 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.

Таким образом, в извещении о проведении аукциона должны указываться только предельные значения параметров разрешенного строительства. Включение в извещение требований по **количеству квартир и этажей в доме, а также конкретных материалов для строительства является недопустимым.**

Кроме того, необходимо отметить противоречивость информации по данному аукциону, размещенной на официальном сайте торгов относительно параметров разрешенного строительства: непосредственно в извещении о проведении аукциона указано количество этажей – 3, а в распоряжении от 30.05.2014 № 1185а-р, также размещенном на сайте торгов – 2.

Статьей 18.1 Закона о защите конкуренции установлен порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов, при этом частью 1 указанной статьи закреплено, что по правилам настоящей статьи 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.

В силу ч. 2 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным **лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.**

Так, в ходе рассмотрения настоящего дела установлено, что 26.06.2014 конкурсной комиссией составлен протокол приема заявок на участие в аукционе на право заключения договора аренды (по продаже) земельного участка, расположенного по адресу: Тюменская область, Нижнетавдинский район, с. Нижняя Тавда, ул. Советская, 1А, из которого следует, что **на участие в аукционе была подана одна**

заявка, допущенная до участия в аукционе.

02.07.2014 конкурсной комиссией составлен протокол об итогах аукциона на право заключения аренды земельного участка, в котором единственный участник аукциона был признан победителем.

Согласно журналу приема заявок на проведение открытого аукциона по продаже права аренды земельных участков, проводимого в Нижнетавдинском районе, ООО «Институт архитектуры и дизайна» заявку на участие в открытом аукционе № ОА 2/14 не подавало. Вместе с тем, в ходе рассмотрения дела установлено, что администрацией Нижнетавдинского муниципального района **был нарушен порядок размещения информации**, выразившейся в неправомерном внесении изменений в извещение о проведении открытого аукциона № ОА 2/14, а также в **установлении требований к предмету лота, не предусмотренных земельным законодательством.**

Учитывая изложенное, руководствуясь ч. 20 ст. 18.1, ч. 3.1 ст. 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Институт архитектуры и дизайна» на действия администрации Нижнетавдинского муниципального района Тюменской области при проведении открытого аукциона № ОА 2/14 по продаже права на заключение договора аренды земельного участка (извещения №300514/0091900/01) обоснованной.
2. Выдать администрации Нижнетавдинского муниципального района Тюменской области обязательное для исполнения предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации, проведения открытого аукциона № ОА 2/14 путем отмены протоколов, составленных в ходе проведения открытого аукциона № ОА 2/14, а также извещения о проведении открытого аукциона № ОА 2/14 по продаже права на заключение договора аренды земельного участка №300514/0091900/01.

Председатель Комиссии

И.В. Поткина

Члены Комиссии:

О.Н. Москвичева

Ю.Д. Верзун

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

Предписание по делу № Т14/91

15.07.2014

г. Тюмень

Комиссия Тюменского УФАС России по рассмотрению жалоб при проведении торгов в составе:

Председатель комиссии: Поткина И.В. - вр. и.о заместителя руководителя управления,

Члены комиссии: Москвичева О.Н.- начальник отдела,

Верзун Ю.Д.- начальник отдела.

руководствуясь ч. 20 ст. 18.1, ч. 3.1 ст. 23 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» на основании своего решения от 15.07.2014 по делу № Т14/91 о нарушении администрацией Нижнетавдинского муниципального района Тюменской области, пп. 9,10 ст. 38.1 Земельного кодекса РФ при проведении открытого аукциона № ОА 2/14 по продаже права на заключение договора аренды земельного участка,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Администрации Нижнетавдинского муниципального района **в срок до 22.07.2014** устранить нарушения ст. 38.1 Земельного кодекса РФ путем отмены протоколов, составленных в ходе проведения открытого аукциона № ОА 2/14, а также извещения о проведении открытого аукциона № ОА 2/14 по продаже права на заключение договора аренды земельного участка.

2. О выполнении настоящего предписания сообщить в антимонопольный орган **не позднее пяти дней** со дня его выполнения.

Председатель Комиссии

И.В. Поткина

Члены Комиссии:

О.Н. Москвичева

Предписание может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его выдачи.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа частью 2.1 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.