

РЕШЕНИЕ

04.04.2016 г.
Новосибирск

г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (далее - Новосибирское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

Князькова С.Е. – и.о. заместителя руководителя управления, председатель Комиссии;

Долженкова Е.В. – начальник отдела контроля органов власти, член Комиссии;

Калинина О.Ю. – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член Комиссии,

рассмотрев жалобу общества с ограниченной ответственностью «Вудинск» (далее – ООО «Вудинск») на действия организатора торгов администрации г. Тогучина Тогучинского района Новосибирской области по проведению открытого аукциона по продаже земельного участка по адресу: г. Тогучин, ул. Островского, 17/1, кадастровый номер <...> :24:010147:99,

в присутствии представителей ООО «Вудинск» директора «...» (протокол собрания учредителей ООО «Вудинск» от 06.12.2012), «...». (по доверенности №1 от 01.10.2015), администрации г. Тогучина Тогучинского района НСО (по доверенности №54АА 0811929)

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (далее – Новосибирское УФАС России) поступила жалоба (вх. № 2224 от 17.03.2016г.) общества с ограниченной ответственностью «Вудинск» (далее – ООО «Вудинск») на действия организатора торгов администрации г. Тогучина Тогучинского района Новосибирской области по проведению открытого аукциона по продаже земельного участка по адресу: г. Тогучин, ул. Островского, 17/1, кадастровый номер <...> :24:010147:99.

Заявитель сообщает следующее.

01.02.2016 года организатором торгов - администрацией города Тогучина Тогучинского района Новосибирской области был объявлен открытый аукцион по продаже земельного участка по адресу: г. Тогучин ул. Островского, 17/1 кадастровый номер <...> :24:010 147:99.

Информация о торгах:

Номер извещения о проведении торгов: № 010216/1811532/02.

Организатор торгов: администрацией города Тогучина Тогучинского района Новосибирской области.

Адрес: 633456, Новосибирская обл., г. Тогучин, ул. Садовая, д. 17.

Согласно Извещению (опубликованного на сайте <http://torgi.gov.ru/>) о проведении аукциона от 01.02.2016 года № 4 (п. 4) Организатором торгов было указано следующее:

Предмет аукциона: земельный участок, имеющий следующие характеристики:

- местоположение земельного участка: Новосибирская область, Тогучинский район, г. Тогучин, ул. Островского, 17/1.

- площадь земельного участка 162,0 кв.м;

- кадастровый номер земельного участка - 54:24:010147:99.

Права на земельный участок: земельный участок из земель, муниципальная собственность на которые не разграничена.

Ограничения прав на земельный участок: отсутствуют.

Разрешённое использование: обслуживания объекта торговли.

Категория земель: земли населённых пунктов.

Территориальная зона: зона градостроительного юга использования (Б1).

Согласно п. 7 был указан регламентированный срок подачи заявок: «Порядок приёма заявки на участие в аукционе, адрес места ее приёма, дата и время начала и окончания приёма заявок на участие в аукционе: заявка составляется в двух экземплярах, один из которых остаётся у организатора аукциона, другой - у заявителя. В случае подачи заявки представителем заявителя предъявляется оригинал доверенности. Один заявитель вправе подать только одну заявку на участие в аукционе. Заявки принимаются адресу: Новосибирская область, г. Тогучин, ул. Садовая, 17, каб. 14, с даты опубликования извещения о проведении аукциона по 03.03.2016 ежедневно (за исключением выходных и праздничных дней) с 08:30 до 13:00, с 14:00 до 16:30».

Аналогичное требование содержится в Извещении о проведении торгов, согласно которому указано, что дата и время окончания приема заявок: 03.03.2016 09:00

Заявитель 12.02.2016 года (в указанный в Извещении срок) подал по форме, указанной в документации, заявку на участие в аукционе с приложением всех необходимых документов, в том числе и платежного поручения о перечислении задатка в размере 7 900 (семь тысяч девятьсот) руб. 00 коп. (Платёжное поручение № 101 от 11.02.1016 г.)

При этом Организатор торгов 02.03.2016 года вносит изменения в Извещении о проведении торгов и указывает уже в Извещении о проведении торгов следующее:

Общая информация по лоту;

Тип торгов: продажа

Форма собственности: муниципальная

Реквизиты решения о проведении торгов: постановление администрации города

Тогучина Тогучинского района Новосибирской области от 28.04.2015 № 230 «О проведение аукциона по продаже земельного участка, имеющего местоположение: г. Тогучин, ул. Островского, 17/1».

Кадастровый номер <...> :24:010147:99.

Категория земель: Земли населённых пунктов.

Вид разрешённого использования: Обеспечение научной деятельности.

Страна размещения: Россия.

Местоположение: Новосибирская обл., Тогучинский р-н, Тогучин г., Островского ул. г. Тогучин, ул. Островского, 17/1.

Детальное местоположение: г. Тогучин, ул. Островского, 17/1.

Площадь (Квадратный метр): 162.

Описание земельного участка: г. Тогучин, ул. Островского, 17/1.

Откуда появился иной вид разрешённого использования, а именно обеспечение научной деятельности, на тот же самый земельный участок, не подлежит объяснению.

Данным Извещением Организатор торгов также вносит изменения в сроки проведения аукциона, и устанавливает срок окончания приёма заявок 09.00 17.03.2016 года.

И уже 14.03.2016 года Организатор торгов отменяет торги и изменяет вновь вид разрешенного использования земельного участка (что ранее уже осуществлялось Организатором торгов):

Статус лота: Отменен/аннулирован

Дата отмены: 14.03.2016

Причина отмены: постановление от 11.03.2016 № 125

Тип торгов: Продажа

Форма собственности: Муниципальная

Реквизиты решения о проведении аукциона: постановление администрации города Тогучина Тогучинского района Новосибирской области от 28.04.2015 № 230 «О проведении аукциона по продаже земельного участка, имеющего местоположение: г.Тогучин, ул. Островского, 17/1».

Кадастровый номер <...> :24:010147:99

Категория земель: Земли населенных пунктов

Вид разрешенного использования: Спорт

Местоположение: Новосибирская обл., Тогучинский р-н, Тогучин г., Островского ул.

Детальное местоположение: г.Тогучин, ул. Островского, 17/1.

Площадь: 162.0 Квадратный метр

Площадь м²: 162

Описание земельного участка: г.Тогучин, ул.Островского, 17/1

Вышеуказанные действия Организатора торгов являются нарушениями норм действующего законодательства на основании следующего:

Аукцион по продаже земельного участка проводится в соответствии требованиями Земельного Кодекса Российской Федерации.

Согласно ч. 9 ст. 39.11 ЗК РФ аукцион является открытым по составу участников.

Согласно ч. 19 ст. 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,

Согласно ч. 20 ст. 39.11 ЗК РФ 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.

Согласно ч. 21 ст. 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 при соединении) 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.

Согласно ч. 4 ст. ст. 39.12 ЗК РФ приём документов прекращается не ранее чем за пять дней до дня проведения аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Согласно ч. 9 ст. 39.12 ЗК РФ Организатор аукциона ведёт протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе, который должен содержать сведения о заявителях, допущенных к участию в аукционе и призванных участниками аукциона, датах подачи заявок, внесённых задатках, а также сведения о заявителях, не допущенных к участию в аукционе, с указанием причин отказа в допуске к участию в нем. Заявитель, призванный 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.

Таким образом, Организатор торгов должен был опубликовать протокол рассмотрения заявок не позднее 05.03.2016 года.

Действующим законодательством не предусмотрено прав Организатора торгов на изменение или отмену торгов по продаже земельного участка.

На основании изложенного, заявитель считает, что действиями Организатора торгов - администрации города Тогучина Тогучинского района Новосибирской области при проведении торгов по продаже земельного участка по адресу: г. Тогучин, ул. Островского, 17/1 кадастровый номер <...> :24:010147:99, были неоднократно нарушены нормы действующего законодательства, регулирующего порядок проведения торгов данного рода, а также нарушены права и законные интересы ООО «Вудинск», в том числе и по блокированию по настоящее время денежных средств, перечисленных в качестве задатка, для участия в данных торгах.

Денежные средства до настоящего времени Организатором торгов не возвращены.

Заявитель просит обязать Организатора торгов провести процедуру рассмотрения заявок на участие в аукционе и опубликовать Протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе.

Администрация г. Тогучина Новосибирской области представила следующие возражения на жалобу ООО «Вудинск» (вх. №1143э от 23.03.2016).

Извещение о проведении аукциона по продаже земельного участка площадью 162 кв.м., кадастровым номером 54:24:010147:99. местоположением г. Тогучин, ул. Островского, 17/1, разрешённым видом использования «обслуживание объектов торговли», было размещено на официальном сайте www.torgi.gov.ru 01.02.2016, срок подачи заявок установлен по 03.03.2016. дата проведения аукциона - 10.03.2016.

Вместе с тем, в дальнейшем были выявлены ошибки при составлении извещения: так, в пункте 5 извещения вместо начальной цены продажи был указан начальный размер годовой арендной платы, такого же рода ошибка содержалась в приложениях к извещению - образцах заявок на участие в аукционе: (вместо купли-продажи земельного участка было указано «аренда земельного участка»). Соответственно, в поступивших заявках участников содержались те же ошибки.

В связи с этим, 02.03.2016 в извещение и образцы заявок были внесены соответствующие изменения, о чем лица, подавшие заявки, были уведомлены, им было предложено переоформить заявки. Срок подачи заявок был продлён по 17.03.2016, дата проведения аукциона перенесена на 21.03.2016.

По доводам жалобы, Организатор торгов должен был опубликовать протокол рассмотрения заявок не позднее 05.03.2016. Вместе с тем, согласно извещению о проведении аукциона от 01.02.2016, датой определения участников аукциона установлено 04.03.2016, однако, ввиду того, что 02.03.2016 в извещение были внесены изменения и срок подачи заявок продлён по 17.03.2016, датой определения участников аукциона установлено 18.03.2016. Соответственно, 04.03.2016 поступившие заявки не рассматривались, протокол рассмотрения заявок не составлялся.

Далее, 04.03.2016 в Администрацию города Тогучина поступило заявление от гр-на Рулькича В.А., в котором последний указал на то, что предлагаемый к продаже земельный участок, расположенный по адресу г. Тогучин, ул. Островского, 17/1, вплотную граничит с принадлежащим заявителю зданием магазина, расположенным по адресу г. Тогучин, ул. Островского, 17, соответственно, при отчуждении выставленного на торги земельного участка, доступ покупателей к магазину будет ограничен, таким образом, заявитель указал на то, что фактически спорный земельный участок является земельным участком общего пользования, просил отменить торги.

Рассмотрев названное заявление, Администрация города Тогучина согласилась с его доводами и, учитывая требования подпункта 18 пункта 8, пункта 24 статьи 39.11 ЗК РФ, постановлением от 11.03.2016 №125 отменила торги.

Изменение вида разрешенного использования продаваемого земельного участка, на что ссылается податель жалобы, объясняется технической ошибкой при заполнении формы официального сайта Торгов.

Задаток подателю жалобы возвращён 21.03.2016 (платёжное поручение №33).

Комиссия Новосибирского УФАС России на заседании выслушала доводы представителей заявителей, изложенные в жалобе. Дополнительно было пояснено, что изменение разрешенного использования земельного участка осуществлено администрацией г. Тогучина Новосибирской области с нарушением действующего законодательства. Изменение разрешенного использования земельного участка в соответствии с ФЗ от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" относится к полномочиям администрации района. Основания для отнесения земельного участка, выставленного на торги, к земельным участкам общего пользования отсутствуют.

Дополнительно письмом вх. №212-ф от 31.03.2016 администрация г. Тогучина Новосибирской области сообщила следующее.

Названному земельному участку присвоен вид разрешённого использования «земельные участки (территории) общего пользования» постановлением администрации города Тогучина Тогучинского района Новосибирской области от 25.03.2016 № 150 (прилагается), Необходимость выбора именно данного вида разрешённого использования обусловлена местоположением земельного участка относительно здания магазина, расположенного на соседнем земельном участке: как видно из прилагаемой схемы расположения земельных участков, спорный земельный участок вплотную прилегает к одной из сторон здания магазина и фактически представляет собой проход вдоль здания названного магазина (на схеме земельный участок с кадастровым номером 54:24:010147:99 обозначен точками 14-15-и16-и17-и18). Свободный доступ на указанную территорию необходим как для эксплуатации здания, так и для обеспечения беспрепятственного прохода посетителей к входу в магазин, расположенному со стороны спорного земельного участка.

По смыслу пункта 1 статьи 262 ГК РФ, пунктов 11 и 12 статьи 1 ГрК РФ основным признаком, позволяющим отнести земельный участок к территории общего пользования, является возможность его использования неограниченным кругом лиц. В силу пункта 1 статьи 85 ЗК РФ в состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к жилым, общественно-деловым, производственным и иным территориальным зонам. В пункте 12 данной статьи Кодекса закреплено, что земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации.

Рассмотрев жалобу, представленные материалы и возражения Комиссия Новосибирского УФАС России установила следующее.

Администрация г. Тогучина Новосибирской области постановлением №230 от 28.04.2015 приняла решение о проведении аукциона по продаже земельного участка, имеющего местоположение: г. Тогучин, Островского,17/1, с разрешенным использованием: для обслуживания объектов торговли.

01.02.2015 на официальном сайте www.torgi.gov.ru опубликовано извещение

№010216/1811532/02 о проведении аукциона по продаже указанного земельного участка.

Дата и время начала приема заявок: 01.02.2016;

Дата и время окончания приема заявок 03.03.2016;

Дата проведения аукциона: 10.03.2016

Вид разрешенного использования: магазины.

Начальная цена предмета аукциона указана как начальный годовой размер арендной платы – 79 000,00 руб.

04.03.2015 извещение о проведении аукциона было изменено.

Срок окончания приема заявок продлен до 17.03.2016.

Вид разрешенного использования: Спорт

Дата проведения аукциона 21.03.2016.

14.03.2015 аукцион отменен.

Порядок подготовки и организации аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности регулируется ст. 39.11 ЗК РФ.

Согласно ч. 19 ст. 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.

Согласно п/п. 4 ч. 21 ст. 39.11 ЗК РФ Извещение о проведении аукциона должно содержать в том числе информацию о разрешенном использовании земельного участка. Следовательно, размещение недостоверной информации о разрешенном использовании земельного участка является нарушением п/п. 4 ч. 21 ст. 39.11 ЗК РФ.

ЗК РФ не предусматривает права организатора торгов вносить изменения в извещение о проведении торгов.

Таким образом, администрацией г. Тогучина Новосибирской области допущено нарушение порядка организации и проведения торгов.

Согласно ч. 24 ст. 39.11 ЗК РФ уполномоченный орган принимает решение об отказе в проведении аукциона в случае выявления обстоятельств, предусмотренных [пунктом 8](#) настоящей статьи. Извещение об отказе в проведении аукциона размещается на официальном сайте организатором аукциона в течение трех дней со дня принятия данного решения. Организатор аукциона в течение трех дней со

дня принятия решения об отказе в проведении аукциона обязан известить участников аукциона об отказе в проведении аукциона и вернуть его участникам внесенные задатки.

Постановлением администрации г. Тогучина Новосибирской области №150 от 25.03.2015 земельному участку, расположенному по адресу: НСО, Тогучинский район, г. Тогучин, ул. Островского, 17/1 с кадастровым номером 54:24:010147:99, площадью 162 кв.м., изменено и присвоено разрешенное использование – «земельные участки (территории) общего пользования».

Согласно п.п. 18 ч. 8 ст.39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если земельный участок является земельным участком общего пользования или расположен в границах земель общего пользования, территории общего пользования.

14.03.2016 администрация г. Тогучина Новосибирской области отменила проведение указанного аукциона.

Правомерность изменения администрацией г. Тогучина Тогучинского района Новосибирской области разрешенного использования земельного участка не является предметом рассмотрения в рамках настоящей жалобы.

Поскольку аукцион отменен, основания для выдачи администрации г. Тогучина Новосибирской области предписания об устранении нарушения порядка организации и проведения торгов отсутствуют.

Также администрация г. Тогучина Новосибирской области нарушила трехдневный срок для возврата задатка заявителю в связи с отменой торгов (21.03.2016) в соответствии ч. 24 ст. 39.11 ЗК РФ.

Учитывая изложенные обстоятельства, руководствуясь ч. 20 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Новосибирского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу общества с ограниченной ответственностью «Вудинск» (далее – ООО «Вудинск») на действия организатора торгов администрации г. Тогучина Тогучинского района Новосибирской области по проведению открытого аукциона по продаже земельного участка по адресу: г. Тогучин, ул. Островского, 17/1, кадастровый номер <...> :24:010147:99 обоснованной.

2. Признать, что основания для принятия иных мер по устранению нарушения порядка организации и проведения торгов отсутствуют.