

РЕШЕНИЕ

№ 565-ФАС52-10/13

Резолютивная часть решения оглашена 06 июня 2013 года

В полном объеме решение изготовлено 11 июня 2013 года

г. Н. Новгород

Комиссия № 4 Управления Федеральной антимонопольной службы по Нижегородской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», в составе:

- председатель комиссии;
- заместитель председателя комиссии, начальник отдела контроля органов государственной власти;
- член комиссии, ведущий специалист – эксперт отдела контроля органов государственной власти;

при участии:

· представителя администрации г. Балахны Нижегородской области (доверенность);

· представителя администрации г. Балахны Нижегородской области (доверенность);

представителя ООО «Статум» (доверенность);

представителя ООО «Статум» (доверенность)

рассмотрела 06 июня 2013 года в открытом заседании комиссии с объявлением резолютивной части решения жалобу общества с ограниченной ответственностью «Статум» (далее – ООО «Статум», заявитель) на действия администрации г. Балахны Нижегородской области при организации аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельных участков, а именно: лот №1 – земельный

асток, кадастровый №52:16:0050103:1178, находящийся по адресу: Нижегородская область, г. Балахна, ул. Ветлянская, 6; лот №2 – земельный участок, кадастровый №56:16:0050103:1177, находящийся по адресу: Нижегородская область, Балахна, ул. Ветлянская, 5

УСТАНОВИЛА:

правление Федеральной антимонопольной службы по Нижегородской области

ступила жалоба ООО «Статум» (вх. №2911 от 30.05.2013) на действия администрации г. Балахны Нижегородской области при организации аукциона по одаже права на заключение договора аренды земельных участков, а именно: лот 1 – земельный участок, кадастровый №52:16:0050103:1178, находящийся по адресу: Нижегородская область, г. Балахна, ул. Ветлянская, 6; лот №2 – земельный участок, кадастровый №56:16:0050103:1177, находящийся по адресу: Нижегородская область, г. Балахна, ул. Ветлянская, 5 .

мнению заявителя, организатором торгов - администрацией города Балахны при оведении аукциона на право заключения договора аренды земельных участков рушены требования статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации, а иенно:

формационном сообщении и извещении о проведении торгов указан способ оведения торгов – аукцион, закрытый по форме подачи предложений о размере ендной платы, однако в соответствии с пунктом 3 статьи 38.1 Земельного кодекса РФ аукцион по продаже земельного участка для жилищного строительства из земель, ходящихся муниципальной собственности, либо права на заключение договора енды такого земельного участка является открытым по составу участников и по рме подачи заявок

- в извещении о проведении торгов указан шаг аукциона 0 (ноль), тем не инее, подпунктом 6 пункта 10 статьи 38.1 установлено, что извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о шаге аукциона;

- в извещении о проведении аукциона в нарушение пункта 4 части 10 статьи 38.1 Земельного кодекса РФ отсутствует информация о предмете аукциона, в том сле о местоположении, о площади, о границах, об обременениях земельного астка, об ограничениях его использования, о кадастровом номере, о разрешенном пользовании земельного участка, о параметрах разрешенного строительства ъекта капитального строительства, о технических условиях подключения такого ъекта к сетям инженерно-технического обеспечения и об информации о плате за дключение.

ким образом, по мнению заявителя, аукционная документация не соответствует конодательству и действия администрации г. Балахны Нижегородской области по измещению указанного аукциона являются незаконными.

основании части 11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-З «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) от 30.05.2013 жалоба ООО «Статум» принята к рассмотрению Комиссией Нижегородского УФАС России №4 по рассмотрению жалоб в порядке,

еудсмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

Заседание комиссии антимонопольного

гана назначено на 06 июня 2013 года.

В письменных возражениях на
лобу (вх. № 3003 от 04.06.2013) администрация г. Балахны сообщила, что в
ответствии с частью 4 статьи 38 Земельного кодекса РФ, порядок организации и
оведения торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков или права
заклучение договоров аренды таких земельных участков определяется
олномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом
полнительной власти в соответствии с Гражданским кодексом Российской
эдрации и настоящим Кодексом.

данный момент данный порядок утвержден Постановлением Правительства РФ от
.11.2002 № 808 « Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в
сударственной или муниципальной собственности земельных участков или права на
ключение договоров аренды таких земельных участков».

сть 5 статьи 38 ЗК РФ гласит о том, что порядок организации и проведения
кционов по продаже земельных участков из земель, находящихся в
сударственной или муниципальной собственности, либо права на заключение
говоров аренды земельных участков из земель, находящихся в государственной
и муниципальной собственности, для жилищного строительства определяется
атьей 38.1 настоящего Кодекса.

огласно Письма Министерства экономического развития РФ от 15.04.2011
Д23-1559 нормы статьи 38.1 распространяются только на проведение аукционов на
ключение договоров аренды земельных участков для жилищного строительства, за

ключением индивидуального и малоэтажного. Следовательно, при проведении
кционов на индивидуальное и малоэтажное строительство распространяются
рмы части 4 статьи 38 ЗК РФ.

споряжением администрации города Балахны от 16.04.2013 № 152-р объявлен
кцион на право заключить договора аренды следующих земельных участков:
мельный участок с кадастровым номером № 52:16:0050103:1178, находящийся по
дресу: г.Балахна, ул. Ветлянская, 6 и земельный участок с кадастровым номером
:16:0050103:1177 находящийся по адресу: г.Балахна, ул. Ветлянская, 5. Целевое
значение и разрешенное использование земельного участка — под жилыми домами
(земли населенных пунктов).

инное распоряжение издано на основании Постановления Правительства РФ от
.11.2002 № 808 «Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в
сударственной или муниципальной собственности земельных участков или права на
ключение договоров аренды таких земельных участков».

ввязи с этим, все условия конкурса и извещение о его проведении составлены на
новании норм и правил данного Постановления.

калобе заявитель указывает, что аукцион должен быть открытым по составу
астников и по форме подачи заявки, однако пункт 2 вышеуказанного постановления
асит: «торги являются открытыми по составу участников и проводятся в форме

циона или конкурса. При этом аукцион может быть открытым или закрытым форме подачи предложений или размере арендной платы».

жалобе указывается, что в извещении о проведении конкурса отсутствуют сведения шаге аукциона. Шаг аукциона при закрытой форме подачи предложений не ебуется. Это предусматривает пункт 24 вышеуказанного постановления, а именно: на или размер арендной платы указывается в предложении, а победителем нкурса признается участник торгов, предложивший наибольшую цену или ибольший размер арендной платы.

жалобе указывается, что в извещении о проведении конкурса должна содержаться едующая информация: о разрешенном использовании земельного участка, о раметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, о нических условиях подключения такого объекта к сетям инженерно-технического еспечения и об информации о плате за подключение.

днако пункт 8 Постановления Правительства РФ № 808 от 11.11.2002 данное ебование не содержит.

жалобе указывается, что в извещении не указана информация о задатке. Однако это оответствует действительности. И в распоряжении о проведении торгов, и в вещении указана сумма задатка, реквизиты для его перечисления, сроки возврата, о и требует подпункт «е» пункта 8 Постановления Правительства РФ № 808 «Об ганизации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или ниципальной собственности земельных участков или права на заключение говоров аренды таких земельных участков».

формация о проведении оспариваемых торгов по своему содержанию оответствует требованиям законодательства. Извещение о проведении аукциона убликовано 23.04.2013 в газете "Рабочая Балахна" №46, то есть с соблюдением идцатидневного срока размещения информации, установленного статьей 448 ажданского кодекса Российской Федерации, пунктом 8 Правил.

целью довести соответствующую информацию о проведении аукциона на право ключения договора аренды до неограниченного круга возможных участников, инистрацией города Балахны в своем распоряжении сделана ссылка на статью .1, предусматривающую опубликование извещения о проведении конкурса на аво заключения договора аренды на официальном сайте www.torgi.gov.ru., так как лько эта статья Земельного кодекса РФ содержит в себе информацию носительно использования организаторами аукциона дополнительных источников убликования извещения, публичного оповещения, поиска потенциальных ендаторов.

формационное сообщение о проведении торгов № 230413/0295976/01 убликовано в газете «Рабочая Балахна» № 46 от 23.04.2013 и на официальном сайте [vw.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru). от 23.04.2013, то есть за месяц до проведения аукциона.

информационном сообщении указано, что заявки на участие в аукционе инимаются по рабочим дням с 26.04.2013 по 27.05.2013 с 08.00 до 12.00 и с 13.00 до .00 На момент осмотрения заявок на участие в аукционе на право заключить договор аренды, а иенно 29.05.2013 в 10.00 ч., по лоту №1 и лоту №2 являющихся предметом жалобы,

дана заявка только от ООО «Новый город». В связи с этим, аукцион по обоим лотам и признан несостоявшимся. Заявители жалобы на участие в аукционе не подавали, не являлись лицом, которым было отказано в участии в аукционе. Кроме этого, из текста вещения следовало, что любой желающий принять участие в конкурсе имел все необходимые данные, по которым мог получить дополнительную информацию о проводимом конкурсе в отделе по управлению муниципальной собственностью администрации города Балахны, по адресу: г.Балахна, ул. Лесопильная д.24 каб. 109. Однако заявители этой возможностью также не пользовались.

Объяснить причину, по которой заявители не подали заявку на участие в аукционе можно лишь в силу отсутствия заинтересованности в приобретении спорных земельных участков ввиду на момент проведения аукциона.

Нарушения при организации аукциона, согласно действующего законодательства могут служить основанием для признания торгов действительными, только если вследствие отступления от установленных законом требований были нарушены права и законные интересы заявителя, а несоблюдение правил проведения аукциона могло повлиять на их результат.

Поэтому факт отсутствия в информационном сообщении (как указывает заявитель) отдельных сведений о проведении конкурса само по себе еще не свидетельствует о нарушении закона и со стороны лица, желающего принять участие в аукционе. Необходимо, чтобы заинтересованное лицо обратилось к организатору за получением необходимых материалов.

Нарушения порядка проведения торгов не могут являться основаниями для признания торгов действительными по заявлению лица, чьи имущественные права и интересы иными нарушениями не затрагиваются и не могут быть восстановлены при применении последствий недействительности заключенной на торгах сделки.

Заслушав выступление заявителя, представителей организатора торгов и следовав имеющиеся доказательства, комиссия приходит к следующему.

Установлено, что на основании распоряжения администрации г. Балахны Нижегородской области от 16.04.2013 №152-р «О проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков» принято решение о проведении открытого аукциона по продаже по продаже права на заключение договора аренды земельных участков, а именно: лот №1 – земельный участок, кадастровый №52:16:0050103:1178, находящийся по адресу: Нижегородская область, г. Балахна, ул. Ветлянская, 6; лот №2 – земельный участок, кадастровый №56:16:0050103:1177, находящийся по адресу: Нижегородская область, г. Балахна, ул. Ветлянская,

Срок аренды 3 года. Информационное сообщение о проведении аукциона размещено в сети Интернет на официальном сайте администрации – www.balakhna-gorod.ru, на официальном сайте в сети Интернет – www.torgi.gov.ru и в официальном издании – газете «Рабочая Балахна». Дата аукциона назначена на 29.05.2013 в 10.00.

Аукцион состоялся 29.05.2013. В соответствии с протоколом №1-11а рассмотрения заявок на участие в открытом аукционе на право заключения договора аренды земельных участков по лотам №1 и №2 аукцион признан несостоявшимся ввиду

дачи одной заявки ООО «Новый город». В соответствии с частью 19 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции администрация договор с единственным участником аукциона ООО «Новый город» не заключила.

соответствии с частью 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (действие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной и аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, давшими 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 затронуты или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

соответствии с пунктом 4 статьи 38 Земельного кодекса РФ порядок организации и проведения торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков или права заключения договоров аренды таких земельных участков определяется Правительством Российской Федерации в соответствии с Гражданским кодексом РФ Земельным кодексом РФ.

установлением Правительства РФ от 11.11.2002 №808 утверждены Правила организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков (далее – Постановление Правительства).

Земельным кодексом РФ предусмотрена специальная норма права – статья 38.1, которая определяет 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.

Согласно части 2 статьи 38.1 Земельного кодекса РФ 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 государственную кадастровую оценку, в случае, если определены разрешенное использование такого земельного участка, а также технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и плата за подключение.

соответствии с пунктом 3 статьи 38.1 Земельного кодекса РФ аукцион по продаже земельного участка для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договора аренды такого земельного участка является открытым по составу участников и по форме подачи заявок.

Таким образом аукцион по продаже по продаже земельного участка из земель, находящихся в муниципальной собственности, либо права на заключение договора аренды такого земельного участка для индивидуального и малоэтажного жилищного строительства может быть только открытым по составу участников и по форме подаче заявок.

соответствии с пунктом 10 статьи 38.1 Земельного кодекса РФ в извещении или общении о проведении аукциона должны содержаться 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 изрешенном использовании земельного участка, о параметрах разрешенного использования объекта капитального строительства, о технических условиях подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и об информации о плате за подключение, а также о "шаге аукциона".

Несмотря на то, что в нарушение названных норм закона, опубликованное извещение о проведении аукциона не содержит данной информации, что является существенным нарушением порядка проведения аукциона.

Администрация г. Балахны Нижегородской области ссылается на то, что в настоящее время Правила организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков утверждены постановлением Правительства.

Несмотря на принятие статьи 38.1 Земельного кодекса РФ нормы указанного постановления Правительства на организацию торгов по предоставлению участков для жилищного строительства могут быть применены к отношениям, регулируемым настоящей статьей в части, не противоречащей нормам данной статьи.

Таким образом пункт 10 статьи 38.1 Земельного кодекса РФ императивно устанавливает перечень сведений, которые должны содержаться в извещении о проведении аукциона.

Целью проведения торгов в форме аукциона в силу пункта 4 статьи 447 Гражданского кодекса РФ является получение наиболее высокой цены за продаваемую вещь. По смыслу указанной нормы извещение о проведении торгов направлено на привлечение наибольшего количества заинтересованных лиц с целью выявления наилучшего предложения об условиях продажи (наивысшей цены).

Указанная в возражениях на жалобу ссылка администрации г. Балахны на недоступность информации о проводимом конкурсе в отделе по управлению муниципальной собственностью не принимается Комиссией Нижегородского УФАС России, поскольку указанное обстоятельство не исключает обязанность выполнения организатором торгов установленного подпунктами 4 и 6 пункта 10 статьи 38.1 Земельного кодекса РФ требования о размещении в извещении о проведении торгов указанных сведений.

Следовательно ненадлежащее доведение информации о публичных торгах может быть признано нарушением, достаточным для признания торгов недействительным.

Как установлено в части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов состоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания,

едусмотренного [пунктом 3.1 части 1 статьи 23](#) данного Федерального закона.

[пункт 3.1 части 1 статьи 23](#) Закона о защите конкуренции содержит полномочие антимонопольного органа по выдаче, в частности, организатору торгов обязательных предписаний о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации, проведения торгов, в том числе предписаний об отмене торгов.

в связи с выявленными нарушениями антимонопольный орган выдает организатору торгов предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка проведения торгов.

на основании изложенного, руководствуясь статьей 18.1 (частями 17, 20) и пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Федерального закона «О защите конкуренции», комиссия

решила:

признать действия администрации г. Балахны Нижегородской области при организации аукциона по отмене права на заключение договора аренды земельных участков, а именно: лот №1 – земельный участок, кадастровый №52:16:0050103:1178, находящийся по адресу: Нижегородская область, г. Балахна, ул. Ветлянская, 6; лот №2 – земельный участок, кадастровый №56:16:0050103:1177, находящийся по адресу: Нижегородская область, г. Балахна, ул. Ветлянская, 5 – признаны обоснованными.

признать действия администрации г. Балахны Нижегородской области, выраженные в нарушении порядка организации аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельных участков, а именно: лот №1 – земельный участок, кадастровый №52:16:0050103:1178, находящийся по адресу: Нижегородская область, г. Балахна, ул. Ветлянская, 6; лот №2 – земельный участок, кадастровый №56:16:0050103:1177, находящийся по адресу: Нижегородская область, г. Балахна, ул. Ветлянская нарушением части 2, 3, 10 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

дать администрации г. Балахны Нижегородской области обязательное для исполнения предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка проведения торгов.

в соответствии с частью 23 статьи 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции» решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.

Председатель Комиссии

Заместитель председателя комиссии

Члены комиссии

- [predpisanie 11.06.13 noss-10-3849.doc](#)