

Публикация документа не является официальной. Официально правовые акты публикуются в официальных печатных изданиях в соответствии с действующим законодательством.

Исх. от 26.01.2018 № 250/03

Организатору торгов –

Комитету по управлению имуществом
Администрации Маловишерского
муниципального района

ул. Володарского, д. 14,

г. Малая Вишера, Новгородская область,
174260

е-mail: kumimv@yandex.ru

Заявителю –

Шпаковскому Е.И.

РЕШЕНИЕ

по результатам рассмотрения жалобы

о нарушении порядка организации и проведения обязательных в
соответствии

с законодательством Российской Федерации торгов

23 января 2018 года

Новгород

Великий

Комиссия по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и
порядка заключения договоров в соответствии со статьей 18.1 Федерального

закона от 27.06.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) Управления Федеральной антимонопольной службы по Новгородской области (далее – Комиссия) в составе:

Куриков И.А. – председатель Комиссии, заместитель руководителя – начальник отдела Управления;

Захарова О.А. – член Комиссии, главный специалист-эксперт Управления;

Герасимова М.В. – член Комиссии, ведущий специалист-эксперт Управления;

в присутствии представителей:

- организатора торгов – Комитета по управлению имуществом Администрации Маловишерского муниципального района – «...»;

- податель жалобы – Шпаковский Евгений Иванович – надлежащим образом уведомлен о времени и месте заседания Комиссии, своих представителей на рассмотрение жалобы не направил,

рассмотрев жалобу Шпаковского Евгения Ивановича (далее – Шпаковский Е.И.) на действия организатора торгов – Комитета по управлению имуществом Администрации Маловишерского муниципального района (174260, Новгородская область, г. Малая Вишера, ул. Володарского, д. 14; далее - Комитет) при проведении торгов путем проведения открытого по составу участников и форме подачи предложений аукциона по продаже земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, государственная собственность на которые не разграничена (лот № 1 - право на заключение договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 53:08:0010511:192, общей площадью 99 кв.м., расположенного на землях населенных пунктов по адресу: Новгородская область, г. Малая Вишера, ул. 50 лет Октября, з/у 11, в границах согласно кадастровому паспорту, разрешенное использование: магазины), извещение № 221117/0908127/01 о проведении которого было размещено на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов в сети «Интернет» по адресу: <http://torgi.gov.ru> (далее – официальный сайт) 22.11.2017,

УСТАНОВИЛА:

29.12.2017 в Управление Федеральной антимонопольной службы по Новгородской области (далее – Новгородское УФАС России) поступила жалоба Шпаковского Е.И. на действия организатора торгов – Комитета при проведении торгов путем проведения открытого по составу участников и форме подачи предложений аукциона по продаже земельных участков,

находящихся в муниципальной собственности, государственная собственность на которые не разграничена (лот № 1 - право на заключение договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 53:08:0010511:192, общей площадью 99 кв.м., расположенного на землях населенных пунктов по адресу: Новгородская область, г. Малая Вишера, ул. 50 лет Октября, з/у 11, в границах согласно кадастровому паспорту, разрешенное использование: магазины), извещение № 221117/0908127/01 о проведении которого было размещено на официальном сайте 22.11.2017 (далее – Жалоба).

Жалоба подана в соответствии со статьей 18.1 Закона о защите конкуренции и с соблюдением требований, предусмотренных частью 6 указанной статьи.

Податель Жалобы указывает, что из извещения о проведении торгов по лоту № 1 (право на заключение договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 53:08:0010511:192, общей площадью 99 кв.м., расположенного на землях населенных пунктов по адресу: Новгородская область, г. Малая Вишера, ул. 50 лет Октября, з/у 11 в границах согласно кадастровому паспорту) (далее – Извещение), следует, что земельный участок предоставляется в собственность с видом разрешенного использования: магазины, права на земельный участок, ограничения этих прав отсутствуют.

Согласно Правилам землепользования и застройки Маловишерского городского поселения, указанный вид разрешенного использования предусматривает строительство объекта.

Однако, в Извещении не определены параметры разрешенного строительства объекта, отсутствуют сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства. Технические условия подключения объекта строительства к инженерным сетям к Извещению также не приложены, отсутствует информация о сроке действия таких технических условий, плате за подключение (технологическое присоединение).

На основании вышеизложенного, податель Жалобы – Шпаковский Е.И. просит признать вышеуказанные торги незаконными и выдать организатору торгов – Комитету обязательное для исполнения предписание об устранении нарушений.

Организатор торгов – Комитет представил письменные возражения на Жалобу (вх. № 111 от 15.01.2018 Новгородского УФАС России) и дополнительные пояснения (вх. № 229 от 19.01.2018 Новгородского УФАС России), в которых сообщает следующее.

Извещение о проведении вышеуказанного аукциона было размещено на официальном сайте – 22.11.2017, также данная информация была размещена в официальном периодическом печатном издании Администрации Маловишерского муниципального района – бюллетене «Возрождение» от 22.11.2017 № 31.

Все технические условия подключения к инженерным сетям указаны в Распоряжении Комитета по управлению имуществом Администрации Маловишерского муниципального района от 21.11.2017 № 261-ОД «О проведении аукциона» (далее – Распоряжение).

В пункте 5 Извещения, опубликованном в периодическом печатном издании – бюллетене «Возрождение» от 22.11.2017 № 31 указано, что с информацией о технических условиях можно ознакомиться в отделе градостроительства и дорожного хозяйства Администрации района (174260, г. Малая Вишера, ул. Володарского, д. 14, каб. 23).

Учитывая вышеизложенное, Комитет считает Жалобу необоснованной.

На рассмотрении Жалобы представитель организатора торгов – Комитета поддержал доводы, изложенные в письменных возражениях, в полном объеме и устно отметил, что запросов на разъяснения от участников аукциона не поступало.

В результате рассмотрения Жалобы установлено следующее.

Согласно Распоряжению организатор торгов принял решение о проведении торгов путем проведения открытого по составу участников и форме подачи предложений аукциона по продаже земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, государственная собственность на которые не разграничена (лот № 1 - право на заключение договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 53:08:0010511:192, общей площадью 99 кв.м., расположенного на землях населенных пунктов по адресу: Новгородская область, г. Малая Вишера, ул. 50 лет Октября, з/у 11, в границах согласно кадастровому паспорту, разрешенное использование: магазины), начальная цена права продажи – 70 000 рублей, залоговая сумма 20% - 14 000 рублей, шаг аукциона 3% - 2 100 рублей.

В Распоряжении также указаны следующие технические условия подключения строящегося объекта к инженерно-техническим сетям: «на данной территории линии электросвязи, принадлежащие ПАО «Ростелеком» не имеется. Электроснабжение возможно от воздушной линии ВЛИ-0,4 кВф. «50 лет октября» от ТП № 11. Сети газопровода не проходят. Подключение объекта к водоснабжению можно выполнить в водопроводные сети, проходящие по пер. Банковский. Возможность подключения к тепловым сетям ООО «ТК Новгородская» может быть установлена только после определения подключаемой максимальной тепловой нагрузки».

В соответствии с пунктами 19, 20 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенных Правительством Российской Федерации, муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона.

Извещение о проведении рассматриваемого аукциона было размещено организатором торгов – Комитетом на официальном сайте 22.11.2017.

Согласно пункту 21 статьи 39.11 ЗК РФ в извещении о проведении аукциона должны содержаться 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 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);
- 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 сведениям, размещенным на официальном сайте по рассматриваемому аукциону, организатором торгов – Комитетом были опубликованы следующие документы:

1. Извещение;
2. Бланк заявки;
3. Проект договора продажи.

Как следует из пункта 5 Извещения, размещенного на официальном сайте, с информацией о технических условиях можно ознакомиться в отделе градостроительства и дорожного хозяйства Администрации района (174260, г. Малая Вишера, ул. Володарского, д. 14, каб. 23).

Распоряжение с информацией 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), организатором торгов – Комитетом на официальном сайте размещено не было.

Кроме того, в указанном Распоряжении в любом случае отсутствует информация о стоимости подключения (технологического присоединения) к сетям, как это предусмотрено подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

Согласно пункту 3 статьи 3 Правил землепользования и застройки Маловишерского городского поселения, утвержденных решением Совета депутатов Маловишерского городского поселения от 27.10.2016 № 94 (далее – Правила землепользования), в отношении земельных участков и объектов капитального строительства всех видов территориальных зон, за исключением территориальных зон сельскохозяйственного назначения, градостроительный регламент определяет:

- виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- ограничения в использовании земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территорий использования территорий.

Таким образом, извещение о проведении аукциона на продажу земельного участка для строительства объекта капитального строительства должно содержать сведения о предельных параметрах разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указанных в Правилах землепользования и Градостроительном регламенте.

Однако, организатором торгов – Комитетом, ни в Извещении, размещенном на официальном сайте, ни в периодическом печатном издании – бюллетене «Возрождение» сведений о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства представлено также не было.

Таким образом, в действиях организатора торгов – Комитета содержится нарушение подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ, выразившееся в размещении на официальном сайте информации о проведении торгов, размещение которой предусмотрено действующим земельным законодательством Российской Федерации.

Учитывая вышеизложенное, Жалоба является обоснованной.

Частью 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции установлено, что при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

При рассмотрении Жалобы Комиссией Новгородского УФАС Россией установлено следующее.

1. В соответствии с подпунктом 6 и подпунктом 8 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ в извещении о проведении аукциона должны содержаться сведения о:

- «шаге аукциона»;
- размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка.

Согласно пункту 18 статьи 39.11 ЗК РФ организатор аукциона устанавливает время, место и порядок проведения аукциона, сроки подачи заявок на участие в аукционе, порядок внесения и возврата задатка, величину повышения начальной цены предмета аукциона («шаг аукциона»). «Шаг

аукциона» устанавливается в пределах трех процентов начальной цены предмета аукциона.

Так согласно, Извещению, размещенному на официальном сайте, по лоту № 1:

- начальная цена права купли-продажи – 70 000 рублей,

- залоговая сумма - 2 100 рублей,

- шаг аукциона – 14 000 рублей.

Такие же сведения по «шагу аукциона» и размеру задатка были размещены в периодическом печатном издании – бюллетене «Возрождение» от 22.11.2017 № 31 и указаны в Распоряжении.

При этом, из извещения № 221117/0908127/01, сформированного организатором торгов программными средствами официального сайта, следует, что:

- размер задатка для участия в торгах установлен в размере 20 % от начального размера цены права на заключение договора купли-продажи (14 000 рублей);

- «шаг аукциона» установлен в размере 3 % от начального размера цены права на заключение договора купли-продажи (2 100 рублей).

На рассмотрении Жалобы представитель организатора торгов – Комитета, пояснил, что в периодическом печатном издании – бюллетень «Возрождение» от 22.11.2017 № 31 была допущена техническая ошибка. Организатором торгов в выпуске бюллетеня «Возрождение» от 11.12.2017 № 33 была опубликована информация о технической ошибке, допущенной организатором торгов в извещении о проведении аукциона с указанием, что подпункт 6 извещения о проведении аукциона следует читать в следующей редакции: «6. Начальная цена права продажи земельного участка: Лот № 1 – 70 000,00 (семьдесят тысяч рублей 00 копеек; Шаг аукциона: 2 100 руб. (две тысячи сто рублей 00 копеек); Размер задатка: 14 000 руб. (четырнадцать тысяч рублей 00 копеек)...».

Однако в Извещении, размещенное на официальном сайте, никаких изменений организатором торгов внесено не было.

Таким образом, опубликованная организатором торгов – Комитетом информация о «шаге аукциона» и размере задатка носит противоречивый характер и вводит участников торгов в заблуждение.

Учитывая вышеизложенное, в действиях организатора торгов – Комитета содержатся нарушения пункта 18 статьи 39.11 ЗК РФ и подпунктов 6, 8 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ, выразившиеся в наличии противоречий при указании

информации о «шаге аукциона» и размере задатка в извещении о проведении аукциона по продаже земельного участка.

2. Согласно пункту 15 статьи 39.12 ЗК РФ результаты аукциона оформляются протоколом, который составляет организатор аукциона. Протокол о результатах аукциона составляется в двух экземплярах, один из которых передается победителю аукциона, а второй остается у организатора аукциона. В протоколе указываются следующая информация:

1) сведения о месте, дате и времени проведения аукциона;

2) предмет аукциона, в том числе сведения о местоположении и площади земельного участка;

3) сведения об участниках аукциона, о начальной цене предмета аукциона, последнем и предпоследнем предложениях о цене предмета аукциона;

4) наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя и (при наличии) отчество, место жительства (для гражданина) победителя аукциона и иного участника аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона;

5) сведения о последнем предложении о цене предмета аукциона (цена приобретаемого в собственность земельного участка, размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа).

В соответствии с пунктом 16 статьи 39.12 ЗК РФ протокол о результатах аукциона размещается на официальном сайте в течение одного рабочего дня со дня подписания данного протокола.

Протокол о результатах аукциона был составлен организатором торгов – Комитетом 25 декабря 2017 года, торги были признаны несостоявшимися ввиду участия в них менее двух участников (заявка № 1 – «...» – допущен к участию в аукционе; заявка № 2 – «...» – не допущена к участию в аукционе, по причине поступления заявки и документов для участия в аукционе после окончания установленного срока приема заявок).

Проанализировав содержание информации о проведении рассматриваемых торгов, размещенной на официальном сайте, Комиссия приходит к выводу, что на момент рассмотрения Жалобы протокол о результатах аукциона организатором торгов размещен не был, а вместо протокола на официальном сайте дважды размещено распоряжение Комитета по управлению имуществом Администрации Маловишерского муниципального района от 25.12.2017 № 303-од «О результатах аукциона», в котором отсутствуют сведения об участниках аукциона, о начальной цене предмета аукциона, последнем и предпоследнем предложениях о цене предмета аукциона; наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя и (при наличии) отчество, место жительства (для гражданина) победителя аукциона и иного участника аукциона, который сделал

предпоследнее предложение о цене предмета аукциона; сведения о последнем предложении о цене предмета аукциона (цена приобретаемого в собственность земельного участка, размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа).

Учитывая вышеизложенное, в действиях организатора торгов – Комитета содержится нарушение пункта 16 статьи 39.12 ЗК РФ, выразившееся в размещении протокола о результатах аукциона на официальном сайте.

Вышеуказанные нарушения законодательства Российской Федерации, установленные в действиях организатора торгов – Комитета, являются грубыми, существенно повлияли на результаты торгов, имеют признаки ограничения конкуренции, привели к признанию торгов несостоявшимися по причине допуска к участию в них только одного участника, что дает основания для выдачи предписания об аннулировании аукциона.

Руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Шпаковского Евгения Ивановича на действия организатора торгов – Комитета по управлению имуществом Администрации Маловишерского муниципального района (174260, Новгородская область, г. Малая Вишера, ул. Володарского, д. 14) при проведении торгов путем проведения открытого по составу участников и форме подачи предложений аукциона по продаже земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, государственная собственность на которые не разграничена (лот № 1 - право на заключение договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 53:08:0010511:192, общей площадью 99 кв.м., расположенного на землях населенных пунктов по адресу: Новгородская область, г. Малая Вишера, ул. 50 лет Октября, з/у 11, в границах согласно кадастровому паспорту, разрешенное использование: магазины), извещение № 221117/0908127/01 о проведении которого было размещено на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов в сети «Интернет» по адресу: <http://torgi.gov.ru> 22.11.2017, обоснованной.

2. Признать в действиях организатора торгов – Комитета по управлению имуществом Администрации Маловишерского муниципального района нарушения пункта 18 статьи 39.11 ЗК РФ, подпунктов 4, 6, 8 пункта 21 статьи

39.11, пункта 16 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

3. Выдать организатору торгов - Комитету по управлению имуществом Администрации Маловишерского муниципального района и его комиссии обязательное для исполнения предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка проведения торгов путем аннулирования вышеуказанного аукциона.

4. Передать материалы Жалобы уполномоченному должностному лицу Новгородского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении дел об административном правонарушении в соответствии с Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях в отношении должностных лиц организатора торгов - Комитета по управлению имуществом Администрации Маловишерского муниципального района.

Председатель Комиссии
Куриков

И.А.

Члены Комиссии
Захарова

О.А.

М.В. Герасимова

Решение и предписание могут быть обжалованы в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия.

