

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 7796эп
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 25.11.2015

г. Москва

Комиссия Московского областного УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушения при организации и проведении торгов, а также порядка заключения договоров (далее – Комиссия), в составе:
Иванюженко К.В. – заместитель руководителя – начальник отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;
Голованов А.В. – заместитель начальника отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;
Мантиков А.А. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России,
рассмотрев жалобу <...> (далее – Заявитель) на действия (бездействие) Администрации Коломенского муниципального района Московской области (далее – Организатор торгов), при организации и проведении аукциона по продаже земельного участка, извещение о проведении торгов опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru за № 081015/0214394/01 (далее – Аукцион), в присутствии представителей лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, уведомленных в соответствии с требованиями части 11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

Порядок организации и проведения Аукциона установлен статьями 39.11 и 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

Общие требования к торгам установлены статьями 447 и 448 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Установив соответствие жалобы формальным требованиям статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Московским областным УФАС России в установленном порядке в адрес Заявителя и Организатора торгов направлено уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу.

Согласно доводам жалобы:

1. Извещение не содержит сведений об обременении земельного участка, являющимся объектом Аукциона (далее – Земельный участок). Вместе с тем, в границах Земельного участка находятся опоры линии электропередач.

2. Извещение не содержит предельных параметров разрешенного строительства.

3. По мнению Заявителя, поданные документы не соответствовали требованиям извещения в части, касающейся представления копий паспорта в полном объеме. Те же нарушения были допущены и другими лицами, в связи с чем Заявитель и другие участники не могли быть допущены к

участию в Аукционе.

4. Выбор Аукциониста путем открытого голосования не производился.

5. Аукционистом не был соблюден шаг Аукциона. Предложения о цене предмета торгов увеличивались без учета «шага аукциона», либо его кратности.

Согласно позиции Организатора торгов:

1. Зарегистрированные обременения на Земельный участок отсутствуют. Оснований для указания обременений в извещении не имеется. По имеющейся у Организатора торгов информации Публичное акционерное общество энергетики и электрификации «Мосэнерго» при прокладке воздушной линии электропередач допустило отступление от проекта, однако устно заверило Организатора торгов об устранении указанного нарушения в ближайшее время.

2. Извещение о проведении торгов содержит предельные параметры разрешенного строительства.

3. Представленных копий страниц паспорта Заявителя достаточно для оценки возможности допуска к участию в Аукционе. Указанный подход был соблюден Организатором торгов при рассмотрении всех заявок.

4. Нарушение порядка выбора Аукциониста не является нарушением порядка проведения Аукциона.

5. Довод признал и сообщил, что не считает нарушением превышение размера шага Аукциона. Действия Аукционной комиссии были продиктованы желанием сэкономить время.

Относительно доводов жалобы Комиссией установлено следующее.

1. Согласно подпункту 4 пункта 20 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации извещение о проведении аукциона должно содержать сведения 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).

Из представленных Организатором торгов документов наличие обременений не усматривается, в «Публичной кадастровой карте Росреестра» так же не имеется соответствующих сведений.

Заявителем не представлено каких-либо документов, подтверждающих установление обременений в отношении Земельного участка.

Довод Заявителя не обоснован.

2. В соответствии с частью 1 статьи 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации 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.

Комиссией осмотрен подлинник извещения о проведении Аукциона (далее – Извещение).

В Извещении указано следующее: «параметры разрешенного строительства: не выше 3 этажей».

Таким образом, Извещение не содержит всех сведений о параметрах разрешенного строительства.

Довод Заявителя обоснован.

3. Согласно пункту 1 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок следующие документы:

1) заявка на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка;

2) копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для граждан);

3) надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если заявителем является иностранное юридическое лицо;

4) документы, подтверждающие внесение задатка.

В соответствии с пунктом 8 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации заявитель не допускается к участию в аукционе в

следующих случаях:

- 1) непредставление необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений;
- 2) непоступление задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе;
- 3) подача заявки на участие в аукционе лицом, которое в соответствии с настоящим Кодексом и другими федеральными законами не имеет права быть участником конкретного аукциона, покупателем земельного участка или приобрести земельный участок в аренду;
- 4) наличие сведений о заявителе, об учредителях (участниках), о членах коллегиальных исполнительных органов заявителя, лицах, исполняющих функции единоличного исполнительного органа заявителя, являющегося юридическим лицом, в предусмотренном настоящей статьей реестре недобросовестных участников аукциона.

Комиссией осмотрен подлинник заявки, поданной Заявителем. Заявка не содержит копий всех страниц паспорта Заявителя.

Комиссией осмотрены подлинники заявок лиц, допущенных к участию в Аукционе.

Ни одна из заявок не содержит копии всех страниц паспорта.

Таким образом Организатор торгов допустил к участию лиц, не представивших копии паспорта в полном объеме. Вместе с тем, Организатором торгов соблюден принцип равенства подходов к оценке заявок на участие в Аукционе.

Довод Заявителя обоснован.

4. Заявитель не ссылается на норму, регулиующую порядок организации и проведения Аукциона, которая, по его мнению, могла быть нарушена путем непроведения открытого голосования по выбору Аукциониста.

Довод Заявителя не обоснован.

5. Согласно пункту 18 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации 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.

Комиссией рассмотрено извещение.

Извещением установлен шаг Аукциона в размере 3% начальной цены Земельного участка.

Организатор торгов не отрицает того, что Аукцион проводился с отступлением от установленного извещением шага Аукциона, в том числе его «кратности».

Организатором торгов не соблюден установленный извещением порядок проведения Аукциона.

Довод Заявителя обоснован.

Вместе с тем, указанное нарушение порядка проведения Аукциона не создало Заявителю препятствий для того, чтобы сделать предложение о цене

предмета Аукциона, признанное Аукционной комиссией наибольшим.

Заявитель обжаловал положения Извещения после того как согласился с условиями, опубликованными в Извещении; подал заявку и был признан победителем Аукциона (протокол о результатах аукциона по продаже земельного участка с К№50:34:0050206:311, расположенного в д. Горностаево Коломенского района).

На основании вышеизложенного и руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <...> обоснованной.
2. Оснований для выдачи предписания не имеется.

Члены Комиссии:

К.В. Иванюженко

А.В. Голованов

А.А. Мантиков

Примечание:

согласно части 23 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «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.