



ФЕДЕРАЛЬНАЯ АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА  
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ  
ПО АСТРАХАНСКОЙ ОБЛАСТИ

414000, г. Астрахань, ул. Шаумяна, 47, а/я 267, тел (851-2) 39-05-80 e-mail: to30@fas.gov.ru

РЕШЕНИЕ № 68-НТ-04-17

по делу о нарушении процедуры торгов и порядка заключения договоров

23 ноября 2017 г.

г. Астрахань

Комиссия Астраханского УФАС России по контролю за проведением торгов и порядком заключения договоров в соответствии со ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», созданная приказом руководителя Астраханского УФАС России от 27.01.2015 №31-п, (далее – Комиссия), в составе:

**председатель комиссии:**

<...> - заместитель руководителя-начальник отдела товарных рынков и естественных монополий Управления;

**члены комиссии:**

<...> – начальник отдела контроля в сфере закупок и антимонопольного контроля органов власти Управления;

<...> - специалист-эксперт отдела контроля в сфере закупок и антимонопольного контроля органов власти Управления,

в отсутствие надлежащим образом извещенной <...> Г.В. (416501, Астраханская область, Ахтубинский район, город Ахтубинск, ул. Щербакова, д. 20, кв. 12) и ее представителя, а также в отсутствие представителей администрации МО «Город Ахтубинск» (далее – Организатор торгов) (местонахождение: 416501, Астраханская область, Ахтубинский район, город Ахтубинск, улица Андреева, 9), рассмотрев жалобу <...> Г.В. (далее - Заявитель) на действия организатора торгов – администрации МО «Город Ахтубинск» (далее – Организатор торгов, Заказчик) при проведении открытого аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка из земель населенных пунктов, с кадастровым номером 30:01:150101:3176, площадью 170 кв. м, расположенного по адресу: Астраханская область, Ахтубинский район, город Ахтубинск, улица Жуковского, между домами № 2 и № 4, на основании ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

**УСТАНОВИЛА:**

В Астраханское УФАС России 03.11.2017 поступила жалоба <...> Г.В. на действия организатора торгов – администрации МО «Город Ахтубинск» при проведении открытого аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка из земель населенных пунктов, с кадастровым номером 30:01:150101:3176, площадью 170 кв. м, расположенного по адресу: Астраханская область, Ахтубинский район, город Ахтубинск, улица Жуковского, между домами № 2 и № 4 (далее – открытый аукцион).

По мнению Заявителя, Организатор торгов нарушил порядок организации и проведения вышеуказанного аукциона.

На основании вышеизложенного Заявитель просит рассмотреть жалобу по существу.

Уведомлением Астраханского УФАС России от 07.11.2017 № 04/7045-АМ рассмотрение жалобы было назначено на 14.11.2017 г. в 11 час. 00 мин.

В назначенное время в Управление прибыл только представитель Организатора торгов Барсуков М.С. (доверенность от 07.09.2017 № 48). Днём ранее (13.11.2017) в Управление от Заявителя поступило письменное ходатайство о рассмотрении жалобы в его отсутствие в связи с невозможностью прибытия. В связи с необходимостью получения ранее запрошенной информации у Организатора торгов (по подпункту 9 (документы об утверждении лица, ответственного за размещение информации об обжалуемых торгах в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и (или) СМИ), подпункту 11 (подтверждение извещения лиц, подавших заявки на участие в закупке, о факте поступления жалобы, ее содержании, месте и времени ее рассмотрения), подпункту 12 (документы, подтверждающие размещение в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» ([www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)) документов, подлежащих такому опубликованию и такому размещению) пункта 3 уведомления Астраханского УФАС России от 07.11.2017 № 04/7045-АМ), а также в связи с получением дополнительной информации (документов) у Управления Федеральной службы Государственной регистрации кадастра и картографии по Астраханской области, необходимых для подтверждения либо опровержения доводов Заявителя, указанных в рассматриваемой жалобе, 14.11.2017 г. в рассмотрении вышеназванной жалобы Управлением уже был объявлен перерыв до 14 час. 30 мин. 17.11.2017 г., а в последующем — до 14 час. 00 мин. 23.11.2017 г.

В назначенное время в Управление ни Заявитель, ни его представители, ни представители Организатора торгов не явились.

Необходимо отметить, что 17.11.2017 г. запрошенные документы Организатором торгов в Управление были представлены, однако по состоянию на 23.11.2017 от Управления Федеральной службы Государственной регистрации кадастра и картографии по Астраханской области запрошенная письмом Астраханского УФАС России от 14.11.2017 № 04/8068-АМ информация так и не поступила в Управление.

Комиссия, изучив документы (сведения и информацию), представленные сторонами, а также информацию, размещенную в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», установила следующее.

Подготовка и организация аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, регулируются статьями 39.11, 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

Пунктом 1 статьи 39.11 ЗК РФ установлено, что решение о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (далее также - аукцион), принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

В соответствии со статьей 39.11 ЗК РФ и постановлением администрации МО «Город Ахтубинск» от 18.09.2017 № 1138 Организатором торгов объявлен открытый аукцион на право заключения договора купли-продажи земельного участка из земель населенных пунктов, с кадастровым номером 30:01:150101:3176, площадью 170 кв. м, расположенного по адресу: Астраханская область, Ахтубинский район, город Ахтубинск, улица Жуковского, между домами № 2 и № 4 путем размещения извещения о проведении такого аукциона в еженедельном издании Государственного летно-испытательного центра им. В.П.Чкалова «Испытатель» от 20.09.2017 № 37(1068) и на сайте Организатора торгов – [www.adm-akhtubinsk.ru](http://www.adm-akhtubinsk.ru) (20.09.2017).

Проанализировав извещение о проведении Аукциона (далее - Извещение), Комиссия установила следующее.

1. Согласно пунктам 19 и 20 статьи 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, а также организатор аукциона 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.

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 10.09.2012 № 909 сайт [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) определен как официальный сайт Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении аукционов по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

В нарушение пункта 19 статьи 39.11 ЗК РФ Извещение не было размещено на официальном сайте.

Указанные действия Организатора торгов содержат признаки состава административного правонарушения, ответственность за совершение которого предусмотрена частью 1 статьи 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

2. Вместе с тем, дата проведения Аукциона Организатором торгов была определена в Извещении 20.10.2017.

Однако в еженедельном издании Государственного летно-испытательного центра им. В.П.Чкалова «Испытатель» от 20.09.2017 № 37(1068) и на сайте Организатора торгов [www.adm-akhtubinsk.ru](http://www.adm-akhtubinsk.ru) Извещение было опубликовано только 20.09.2017, т.е. фактически срок составил с момента опубликования Извещения до дня проведения Аукциона — 29 дней, что составляет меньше 30-дневного срока, установленного пунктом 20 статьи 39.11 ЗК РФ.

Указанные действия Организатора торгов содержат признаки состава административного правонарушения, ответственность за совершение которого предусмотрена частью 4 статьи 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Таким образом, довод Заявителя о нарушении сроков опубликования Извещения и неопубликования такого извещения на официальном сайте Комиссия считает обоснованным.

3. В соответствии с пунктом 4 статьи 39.12 ЗК РФ прием документов прекращается не ранее чем за пять дней до дня проведения аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Однако, как следует из Извещения, дата и время окончания приема заявок Организатором торгов установлены 13.10.2017 17 час. 00 мин., тогда как проведение Аукциона было назначено на 20.10.2017.

Таким образом, в нарушение указанной нормы прием документов прекращается фактически за 6 дней до дня проведения Аукциона.

Учитывая вышеизложенное, довод Заявителя о сокращении Организатором торгов срока для подачи заявок на участие в рассматриваемых торгах Комиссия считает обоснованным.

Указанные действия Организатора торгов содержат признаки состава административного правонарушения, ответственность за совершение которого предусмотрена частью 10 статьи 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Как следует из пункта 17 статьи 4 Закона о защите конкуренции, сокращение числа хозяйствующих субъектов является признаком ограничения конкуренции.

В соответствии с частью 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции при проведении торгов запрещаются действия, которые приводят или могут привести к ограничению конкуренции.

На основании вышеизложенного, Комиссия приходит к выводу о том, что действия Организатора торгов, выразившиеся в сокращении срока подачи заявок на участие в открытом аукционе, нарушают часть 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

4. Согласно подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ 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).

Заявитель указывает на отсутствие информации «о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного использования — размещения торгового павильона», при этом ссылаясь на вышеуказанные положения нормативного правового акта.

Комиссия, учитывая основной вид разрешенного использования спорного земельного участка, не предусматривающий строительство объекта капитального строительства, считает вышеуказанный довод Заявителя несостоятельным.

5. Также Комиссия отмечает, что пунктом 9 статьи 39.12 ЗК РФ определено, что «организатор аукциона ведет протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе, который должен содержать сведения о заявителях, допущенных к участию в аукционе и признанных участниками аукциона, датах подачи заявок, внесенных задатках, а также сведения о заявителях, не допущенных к участию в аукционе, с указанием причин отказа в допуске к участию в нем. Заявитель, признанный 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**». Протокол о результатах аукциона размещается на официальном сайте в течение одного рабочего дня со дня подписания данного протокола (пункт 16 статьи 39.12 ЗК РФ).

Однако в нарушение вышеуказанных положений ЗК РФ ни один из упомянутых выше протоколов Организатором торгов не был опубликован на официальном сайте.

Указанные действия Организатора торгов содержат признаки состава административного правонарушения, ответственность за совершение которого предусмотрена частью 10 статьи 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Таким образом, довод Заявителя о неразмещении соответствующих протоколов на официальном сайте нашел у Комиссии свое подтверждение.

6. Довод Заявителя об отсутствии в Извещении описания порядка проведения аукциона у Комиссии не нашел своего документального подтверждения.

7. Что же касается довода Заявителя об отсутствии в Извещении сведений о порядке определения победителя, то Комиссия считает его несостоятельным ввиду того, что законодательством Российской Федерации обязанность за организатором торгов в части указания в извещении о проведении торгов такого порядка не закреплена.

8. Кроме того, Заявитель указал в своей жалобе, что на земельном участке, являющемся предметом данных торгов, расположено капитальное строение. По мнению Заявителя, при наличии на данном земельном участке объекта, препятствующего использованию такого участка, Организатор торгов не вправе проводить торги по продаже вышеназванного земельного участка.

Однако Комиссия считает данный довод Заявителя несостоятельным по следующим основаниям.

В силу подпункта 8 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам, за исключением случаев размещения сооружения (в том числе сооружения, строительство которого не завершено) на земельном участке на условиях сервитута или объекта, который предусмотрен пунктом 3 статьи 39.36 ЗК РФ и размещение которого не препятствует использованию такого земельного участка в соответствии с его разрешенным использованием.

Согласно пункту 2 статьи 8.1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом.

Право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитута, а также иные права в случаях, предусмотренных ГК и иными законами (пункт 1 статьи 131 ГК РФ).

Комиссия полагает, что здания, строения, сооружения, указанные в подпункте 8 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ должны быть не просто расположены на земельном участке, а напротив, факт их там нахождения должен иметь какое-либо правовое обоснование, позволяющее говорить о необходимости соблюдения прав лица, которому они принадлежат. Данная позиция подтверждается судебной практикой (постановления Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 16.06.2014 по делу № А33-10743/2013, от 10.06.2014 по делу № А33-9839/2013, от 12.05.2014 по делу № А33-9636/2013; постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 19.07.2016 по делу № А52-1907/2015).

Поскольку доказательства наличия зарегистрированного за кем-либо вещного или иного права на вышеуказанное Заявителем строение, расположенное на рассматриваемом земельном участке, в материалах жалобы отсутствуют и Заявителем не представлены, Комиссия приходит к выводу о том, что оснований для применения положений подпункта 8 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ в рассматриваемом случае не имеется.

В свою очередь, наличие не принадлежащего кому-либо на праве собственности, ином вещном или другом праве здания магазина на рассматриваемом земельном участке не ограничивает возможность иных потенциальных участников участвовать в торгах на право заключения договора купли-продажи такого земельного участка.

Таким образом, заявленное Заявителем основание не является в рассматриваемом случае препятствием в заключении договора купли-продажи земельного участка на конкурентной основе.

Изложенная правовая позиция согласуется с многочисленной судебной практикой (Постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 08.12.2016 № Ф02-6667/2016 по делу № А33-5336/2016; Постановление Первого арбитражного апелляционного суда от 10.11.2016 по делу № А11-13473/2015 и т.д.). Изложенное также указывает на отсутствие оснований для включения в вышеуказанное извещение сведений об ограничениях прав на рассматриваемый земельный участок.

В соответствии с пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» наличие выявленных нарушений Земельного кодекса Российской Федерации в действиях Организатора торгов является основанием для выдачи Администрации обязательного для исполнения предписания об устранении допущенных нарушений.

На основании вышеизложенного, Комиссия

#### **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу <...> Г.В. на действия организатора торгов – администрации МО «Город Ахтубинск» при проведении открытого аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка из земель населенных пунктов, с кадастровым номером 30:01:150101:3176, площадью 170 кв. м, расположенного по адресу: Астраханская область, Ахтубинский район, город Ахтубинск, улица Жуковского, между домами № 2 и № 4, обоснованной в части.

2. Признать администрацию МО «Город Ахтубинск» нарушившей пункты 19 и 20 статьи 39.11, пункт 4 статьи 39.12, пункты 9 и 16 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, часть 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

3. Выдать администрации МО «Город Ахтубинск» предписание об аннулировании открытого аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка из земель населенных пунктов, с кадастровым номером 30:01:150101:3176, площадью 170 кв. м, расположенного по адресу: Астраханская область, Ахтубинский район, город Ахтубинск, улица Жуковского, между домами № 2 и № 4.

4. Передать материалы, собранные в ходе рассмотрения жалобы Заявителя, должностному лицу Астраханского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.

Председатель комиссии

<...>

Члены комиссии

<...>

<...>

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