



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 № 04-НТ-04-18

по делу о нарушении процедуры торгов и порядка заключения договоров

24 января 2018 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 извещенного <...> Е.И. и его представителя,

в отсутствие представителей администрации МО «Город Ахтубинск» (далее – Организатор торгов) (местонахождение: 416501, Астраханская область, Ахтубинский район, город Ахтубинск, улица Андреева, 9), рассмотрев жалобу <...> Е.И. (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 30:01:150101:3183, площадью 145 кв. м, расположенного по адресу: Астраханская область, Ахтубинский район, город Ахтубинск, Микрорайон-1, в районе дома № 8 (лот № 2) и с кадастровым номером 30:01:000000:840, площадью 100 кв. м, расположенного по адресу: Астраханская область, Ахтубинский район, город Ахтубинск, площадь Ленина, 1 б (лот № 3) (реестровый номер извещения о проведении открытого аукциона, размещенного на сайте www.torgi.gov.ru: 141217/10832413/01), 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 12.01.2018 поступила жалоба <...> Е.И. 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 30:01:150101:3183, площадью 145 кв. м, расположенного по адресу: Астраханская область, Ахтубинский район, город Ахтубинск, Микрорайон-1, в районе дома № 8 (лот № 2) и с кадастровым номером 30:01:000000:840, площадью 100 кв. м, расположенного по адресу: Астраханская область, Ахтубинский район, город Ахтубинск, площадь Ленина, 1 б (лот № 3) (реестровый номер извещения о проведении

открытого аукциона, размещенного на сайте www.torgi.gov.ru: 141217/10832413/01) (далее – открытый аукцион).

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

На основании вышеизложенного, Заявитель просит рассмотреть жалобу по существу.

Уведомлением Астраханского УФАС России от 16.01.2018 № 04/140-АМ рассмотрение жалобы было назначено на 23.01.2018 г. в 11 час. 15 мин.

В назначенное время в Управление прибыли только представители Организатора торгов — <...> (доверенность от 07.09.2017 № 48) и <...> (доверенность от 19.12.2017 № 67).

В ходе рассмотрения Комиссией был объявлен перерыв до 24.01.2018 до 10 час. 30 мин.

В указанное время Комиссия, изучив документы (сведения и информацию), представленные сторонами, а также информацию, размещенную в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», в отсутствие представителей Организатора торгов, а также самого Заявителя и его представителя 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 12.12.2017 № 1581 Организатором торгов объявлен открытый аукцион на право заключения договора купли-продажи земельного участка из земель населенных пунктов, с кадастровым номером 30:01:150101:3183, площадью 145 кв. м, расположенного по адресу: Астраханская область, Ахтубинский район, город Ахтубинск, Микрорайон-1, в районе дома № 8 (лот № 2) и с кадастровым номером 30:01:000000:840, площадью 100 кв. м, расположенного по адресу: Астраханская область, Ахтубинский район, город Ахтубинск, площадь Ленина, 1 б (лот № 3) путем размещения извещения о проведении такого аукциона в еженедельном издании Государственного летно-испытательного центра им. В.П.Чкалова «Испытатель» от 13.12.2017 № 49(1080) и на сайте Организатора торгов – www.adm-akhtubinsk.ru (13.12.2017), а также на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении аукционов по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, www.torgi.gov.ru с реестровым номером извещения о проведении открытого аукциона 141217/10832413/01 (14.12.2017) (далее – Извещение).

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

1. Согласно статьям 39.3 ЗК РФ, 39.6 ЗК РФ предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов, за исключением закрытого перечня случаев, установленных данными статьями.

Статьями 39.11, 39.12 ЗК РФ введен единый порядок, используемый при предоставлении земельных участков на торгах вне зависимости от целей предоставления таких земельных участков.

Статьей 39.3 ЗК РФ предусмотрены случаи продажи земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на торгах и без проведения торгов. При этом, данной статьей предусмотрено, что продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов, за исключением случаев, изложенных в пункте 2 статьи 39.3 ЗК РФ. Данным пунктом ЗК РФ определен исчерпывающий перечень случаев предоставления таких земельных участков без проведения торгов.

Ни один из случаев, указанных в пункте 2 статьи 39.3 ЗК РФ, в рассматриваемом случае не применим.

Кроме того, Комиссия отмечает, что согласно уведомлениям филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Астраханской области от 18.01.2018 № 30-0-1-48/4101/2018-585 и №30-0-1-48/4101/2018-592, направленным в адрес Астраханского УФАС России по запросу Управления от 15.01.2018 № 04/134-АМ, на спорных земельных участках не зарегистрированы объекты недвижимости.

Соответственно, довод Заявителя о невозможности продажи вышеуказанных земельных участков в силу пункта 2 статьи 39.1 ЗК РФ несостоятелен так же, как и довод о расположении объектов недвижимости на таких земельных участках.

2. 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).

К сетям инженерно-технического обеспечения относятся электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение.

Проанализировав Извещение, а также учитывая вид разрешенного использования рассматриваемого земельного участка («строительство торгового павильона»), Комиссия приходит к выводу о наличии возможности строительства объектов капитального строительства на рассматриваемом земельном участке.

Между тем, Извещение не содержит названные технические условия, соответственно, ознакомиться с их содержанием на сайте www.torgi.gov.ru не представляется возможным.

Комиссия отмечает, что формулировка пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ предполагает указание в извещении о проведении аукциона не только реквизитов полученных технических условий, но и их содержания, что в данном случае сделано не было.

Таким образом, довод Заявителя об отсутствии информации о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения у Комиссии нашел свое документальное подтверждение.

Отсутствие в составе извещения сведений о технических условиях технологического присоединения объекта капитального строительства к иным сетям инженерно-технического

обеспечения свидетельствует о ненадлежащем выполнении Организатором торгов требований подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

Кроме того, согласно части 1 статьи 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГРК РФ) 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.

Данная информация является существенной и подлежит указанию в информационном сообщении о проводимом аукционе.

Отсутствие в составе извещения данных о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства свидетельствует о ненадлежащем выполнении Организатором торгов требований подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

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.

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.

Однако Комиссия отмечает, что согласно протоколу № 1/63 рассмотрения заявок на участие в аукционе от 10.01.2018, составленному постоянно действующей комиссией по проведению аукционов на право заключения договоров аренды и продаже земельных участков, находящихся в муниципальной собственности и государственная собственность на которые не разграничена (далее — Аукционная комиссия), утвержденной распоряжением администрации МО «Город Ахтубинск» от 11.08.2015 № 673-р (с изменениями от 20.11.2017 № 1412-р), открытый аукцион по лоту №2 был признан несостоявшимся, т. к. по окончании срока подачи заявок, заявки, допущенные к участию в данном аукционе (лот №2), отсутствовали. Соответственно, необходимость в выдаче Организатору торгов предписания об устранении допущенных нарушений при проведении открытого аукциона по лоту № 2 у Комиссии отсутствует.

На основании вышеизложенного, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <...> Е.И. 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 30:01:150101:3183, площадью 145 кв. м, расположенного по адресу: Астраханская область, Ахтубинский район, город Ахтубинск, Микрорайон-1, в районе дома № 8 (лот № 2) и с

кадастровым номером 30:01:000000:840, площадью 100 кв. м, расположенного по адресу: Астраханская область, Ахтубинский район, город Ахтубинск, площадь Ленина, 1 б (лот № 3) (реестровый номер извещения о проведении открытого аукциона, размещенного на сайте www.torgi.gov.ru: 141217/10832413/01), обоснованной в части.

2. Признать администрацию МО «Город Ахтубинск» нарушившей подпункт 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

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 30:01:000000:840, площадью 100 кв. м, расположенного по адресу: Астраханская область, Ахтубинский район, город Ахтубинск, площадь Ленина, 1 б (лот № 3) (реестровый номер извещения о проведении открытого аукциона, размещенного на сайте www.torgi.gov.ru: 141217/10832413/01).

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.