



**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 № 08-НТ-04-18

по делу о нарушении процедуры торгов и порядка заключения договоров

31 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 извещенных <...> Н.Н. и его представителя,

представителей администрации МО «Город Ахтубинск» (далее – Организатор торгов) (местонахождение: 416501, Астраханская область, Ахтубинский район, город Ахтубинск, улица Андреева, 9), рассмотрев жалобу <...> Н.Н. (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) (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 23.01.2018 поступила жалоба <...> Н.Н. 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) (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 и проведения вышеуказанного аукциона.

На основании вышеизложенного, Заявитель просит рассмотреть жалобу по существу.

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.

Ранее, 24.01.2018 Комиссией была рассмотрена 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). По итогам рассмотрения данной жалобы было принято решение № 04-НТ-04-18 от 24.01.2018, в котором отражено 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) 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, названные технические условия к Извещению на официальном сайте не размещены, 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 явилось основанием для выдачи Администрации обязательного для исполнения предписания № 04-НТ-04-18 об устранении допущенных нарушений от 24.01.2018 путем аннулирования рассматриваемого аукциона (лот №3). Кроме того, Комиссия отметила в указанном решении, 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».

Что касается доводов Заявителя об отсутствии сведений о целевом назначении, о разрешенном использовании земельного участка, описания земельного участка, о размере задатка в Извещении, то Комиссия считает их документально не подтвержденными, поскольку в Извещении, прикрепленном отдельным файлом в подразделе «Документы» Раздела «Аренда и продажа земельных участков» официального сайта, такие сведения размещены.

Также Комиссия находит довод Заявителя о неправомерном отказе ему в допуске к участию в открытом аукционе (лот № 2) необоснованным ввиду следующего.

Пунктом 1 статьи 39.12 ЗК РФ определено, что 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.

Согласно подпункту 1 пункта 8 статьи 39.12 ЗК РФ заявитель не допускается к участию в аукционе, в том числе, в случае непредставления необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений.

Как следует из заявки Заявителя, <...> Н.Н. не представил в составе своей заявке сведений о банковских реквизитах счета для возврата задатка, а также документ, подтверждающий внесение задатка.

Соответственно, Комиссия считает обоснованным отказ постоянно действующей комиссии 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), в допуске к участию <...> Н.Н., отраженный в протоколе № 1/63 рассмотрения заявок на участие в аукционе от 10.01.2018, составленном Аукционной комиссией.

Кроме того, Заявитель указал в своей жалобе, что на земельном участке, являющемся предметом данных торгов, расположен объект недвижимости, в котором расположена аптека. 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).

Как уже ранее Комиссией было отмечено, за кем-либо вещного или иного права на вышеуказанное Заявителем строение, расположенное на рассматриваемом земельном участке, не зарегистрировано. Учитывая данное обстоятельство, 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 аптеки на рассматриваемом земельном участке не ограничивает возможность иных потенциальных участников участвовать в торгах на право заключения договора купли-продажи такого земельного участка.

Кроме того, Комиссия обращает внимание Заявителя на то, что, как следует из постановления Правительства РФ от 22.12.2011 № 1081 «О лицензировании фармацевтической деятельности», для получения лицензии для осуществления фармацевтической деятельности соискателю лицензии необязательно наличие у такого соискателя на праве собственности помещения, зарегистрированного в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

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.

На основании вышеизложенного, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <...> Н.Н. 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) (реестровый номер извещения о проведении открытого аукциона, размещенного на сайте www.torgi.gov.ru: 141217/10832413/01), обоснованной в части.

2. Предписание администрации МО «Город Ахтубинск» не выдавать.

3. Материалы, собранные в ходе рассмотрения жалобы Заявителя, должностному лицу Астраханского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении не передавать.

Председатель комиссии

<...>

Члены комиссии

<...>

<...>

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