



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 № 72-НТ-04-17

по делу о нарушении процедуры торгов и порядка заключения договоров

20 декабря 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 финансовых рынков и рекламы 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 присутствии представителя <...> Г.В. (<...>), надлежащим образом извещенной, <...> И.В. (доверенность от 09.12.2017 № 30АА0704309),

в присутствии представителей администрации МО «Город Ахтубинск» (далее – Организатор торгов) (местонахождение: 416501, Астраханская область, Ахтубинский район, город Ахтубинск, улица Андреева, 9) <...> М.С. (доверенность от 07.09.2017 № 48) и <...>(доверенность от 19.12.2017 № 67),

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 30:01:150101:3145, площадью 60 кв. м, расположенный по адресу: Астраханская область, Ахтубинский район, город Ахтубинск, ул. Нестерова, район дома № 3 (лот № 4)) (реестровый номер извещения о проведении открытого аукциона, размещенного на сайте www.torgi.gov.ru: 081117/10832413/01), 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 06.12.2017 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 30:01:150101:3145, площадью 60 кв. м, расположенный по адресу: Астраханская область, Ахтубинский район, город Ахтубинск, ул. Нестерова, район дома № 3 (лот № 4)) (реестровый номер извещения о проведении открытого аукциона, размещенного на сайте www.torgi.gov.ru: 081117/10832413/01) (далее – открытый аукцион).

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

На основании вышеизложенного Заявитель просит рассмотреть жалобу по существу.

Уведомлением Астраханского УФАС России от 08.12.2017 № 04/8702-АМ рассмотрение жалобы было назначено на 13.12.2017 г. в 15 час. 15 мин.

В назначенное время в Управление прибыли представители Организатора торгов <...> М.С. (доверенность от 07.09.2017 № 48) и <...> Д.З. (доверенность от 12.12.2017 № 66), а Заявитель и его представитель не явились. Между тем, на заседании Комиссии присутствовало лицо, представившееся как <...> И.В., не предъявившее Комиссии документы, подтверждающие ее полномочия на представление интересов <...> Г.В. в Астраханском УФАС России.

В связи с необходимостью получения 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, 13.12.2017 г. в рассмотрении вышеназванной жалобы Управлением был объявлен перерыв до 10 час. 30 мин. 20.12.2017 г.

В назначенное время в Управление прибыли представитель <...> Г.В., надлежащим образом извещенной, <...> И.В. (доверенность от 09.12.2017 № 30АА0704309), представитель администрации МО «Город Ахтубинск» (далее – Организатор торгов) (местонахождение: 416501, Астраханская область, Ахтубинский район, город Ахтубинск, улица Андреева, 9) <...> М.С. (доверенность от 07.09.2017 № 48) и <...> А.М. (доверенность от 19.12.2017 № 67).

Необходимо отметить, что по состоянию на 20.12.2017 г. от Управления Федеральной службы Государственной регистрации кадастра и картографии по Астраханской области запрошенная письмом Астраханского УФАС России информация 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 08.11.2017 № 1388 Организатором торгов объявлен открытый аукцион на право заключения договора купли-продажи земельного участка из земель населенных пунктов, с кадастровым номером 30:01:150101:3145, площадью 60 кв. м, расположенный по адресу: Астраханская область, Ахтубинский район, город Ахтубинск, ул. Нестерова, район дома № 3 (лот № 4)) (реестровый номер извещения о проведении открытого аукциона, размещенного на

сайте www.torgi.gov.ru: 081117/10832413/01) путем размещения извещения о проведении такого аукциона в еженедельном издании Государственного летно-испытательного центра им. В.П.Чкалова «Испытатель» от 08.11.2017 № 44(1075) и на сайте Организатора торгов – www.adm-akhtubinsk.ru (08.11.2017).

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 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.

Дата проведения Аукциона Организатором торгов была определена в Извещении 08.12.2017.

Однако на официальном сайте, в еженедельном издании Государственного летно-испытательного центра им. В.П.Чкалова «Испытатель» от 08.11.2017 № 44(1075) и на сайте Организатора торгов www.adm-akhtubinsk.ru Извещение было опубликовано только 08.11.2017, 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.

2. 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 01.12.2017 17 час. 00 мин., тогда как проведение Аукциона было назначено на 08.12.2017.

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

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.

3. 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.

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.

4. Заявитель указывает на отсутствие информации 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).

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.

Следовательно, довод Заявителя об отсутствии в извещении о проведении аукциона на официальном сайте www.torgi.gov.ru сведений о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства Комиссия признаёт обоснованным.

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

6. Довод Заявителя о невозможности поиска информации о продаваемом земельном участке на официальном сайте не нашел у Комиссии своего подтверждения.

7. Довод Заявителя о неправомерном не рассмотрении Организатором торгов и его членами аукционной комиссии заявки <...> Г.В. на участие в открытом аукционе, поданной 01.12.2017 в отдел кадров, контроля и обработки информации администрации МО «Город Ахтубинск» (согласно расписке, выданной таким отделом <...> Г.В.), Комиссия считает несостоятельным ввиду следующего.

Подпунктом 7 пункта 20 статьи 39.11 ЗК РФ определено, что извещение о проведении аукциона должно содержать сведения, в том числе, 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.

Как установлено Комиссией, в Извещении такие сведения были установлены Организатором торгов. Так, в Извещении указано, что прием заявок на участие в аукционе будет осуществляться по адресу: 416506, Астраханская область, Ахтубинский район, г. Ахтубинск, ул. Щербакова, д. 14, **кабинет 225**.

Однако, как следует из пояснений представителей Организатора торгов, в установленном в Извещении Организатором торгов место, а именно, в кабинет 225 по окончании срока подачи заявок на участие в открытом аукционе заявка от <...> Г.В. на участие в таком аукционе не поступала.

Более того, Комиссия отмечает, что доказательств невозможности сдачи <...> Г.В. соответствующей заявки в вышеуказанный кабинет в пределах срока, определенного Организатором торгов, в материалах жалобы отсутствуют.

Что же касается денежных средств, внесенных Заявителем в качестве задатка для участия в Аукционе на расчетный счет, указанный в Извещении, то Комиссия отмечает, что в материалах жалобы отсутствуют доказательства, подтверждающие поступление на указанный счет такого задатка.

8. Податель жалобы указывает в своей жалобе, что в нарушение статьи 39.11 ЗК РФ договор купли-продажи спорного земельного участка будет заключаться по итогам торгов с неуполномоченным органом – муниципальное учреждение «Отдел имущественных отношений и землепользования администрации МО «Город Ахтубинск», а оплата цены такого договора будет производиться в муниципальное учреждение «Финансовый отдел администрации муниципального образования Город Ахтубинск».

Однако Комиссия находит такой довод несостоятельным ввиду того, что в вышеуказанных учреждениях единственным учредителем является администрация МО «Город Ахтубинск», созданных таким уполномоченным органом для реализации соответствующих полномочий, установленных положением об указанных учреждениях.

9. 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).

Как следует из информации, размещенной по состоянию на 20.12.2017 на сайте Федеральной службы Государственной регистрации кадастра и картографии https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/!ut/p/z1/pVHbUoMwEP2avjabAkr7FttO1XrrTQsvTMAVsJAwITjj35sAo86o7YNMZsjunrPn7IaEZE9Cwd_ylOtcCl6YOAjPosXKndOpS5eLFT0HdsWW1KELgK1Hno4C7ikJ_8M3AMuHPz4Ghh8elZiOTgCsxVMi1yRMCxI3-

2AidvyUhApfUKEaNsqqM62ryQAGUB0O3IDJWiHWWg1VM4DfSJmsNdn_AJPArOM8AnrJKHN
Hy_vZdgs7cDjzd1oBEDJxrpNpNBKfGqUqEgxxg1wlGUvsk9lqJpsaTSdzlcVzJJoytkAbGxVE_XlvEt
2oHsorrnSJoq8mvGWSwIEJ0An1gJqfQ13vq0-
k3yvDNgF0SdMhqmSdt04Cb2yzKk8zHSIMe9UmfsWkF4mbvHjORV8ymJbXwlDrAr_s1O2MEe-
GDlx1bOeLXzuX3zCdqSmbRXe724v52pZQJGYLiosEeytVudtD_1A—
doHp_T_OOwDTWJypw!!/p0/IZ7_01HA1A42KODT90AR30VLN22001=CZ6_GQ4E1C41KGQ170
AIAK131G00T5=MEcontroller!QCPObjectDataController==/?

object_data_id=30:1:150101:3145&dbName=firLite®ion_key=130, 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 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. 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 30:01:150101:3145, площадью 60 кв. м, расположенный по адресу: Астраханская область, Ахтубинский район, город Ахтубинск, ул. Нестерова, район дома № 3 (лот № 4)) (реестровый номер извещения о проведении открытого аукциона, размещенного на сайте www.torgi.gov.ru: 081117/10832413/01), обоснованной в части.

2. 2. Признать администрацию МО «Город Ахтубинск» нарушившей пункты 19, 20 статьи 39.11, подпункт 4 пункта 21 статьи 39.11, пункт 4 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, часть 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

3. 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 30:01:150101:3145, площадью 60 кв. м, расположенный по адресу: Астраханская область, Ахтубинский район, город Ахтубинск,

ул. Нестерова, район дома № 3 (лот № 4)) (реестровый номер извещения о проведении открытого аукциона, размещенного на сайте www.torgi.gov.ru: 081117/10832413/01).

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.