



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 № 35-НТ-04-18

по делу о нарушении процедуры торгов и порядка заключения договоров

03 июля 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 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 <...>, надлежащим образом извещенной о месте и времени рассмотрения ее жалобы, <...>,

в отсутствие представителей администрации МО «Город Ахтубинск» (далее – Организатор торгов) (местонахождение: 416501, Астраханская область, Ахтубинский район, город Ахтубинск, улица Андреева, 9),

рассмотрев жалобу <...> (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, находящегося в муниципальной собственности, с кадастровым номером 30:01:150101:3184, площадью 22 кв. м, расположенного по адресу: Астраханская область, р-н Ахтубинский, г. Ахтубинск, ул. Добролюбова, 21 в границах, указанных в кадастровом паспорте земельного участка (лот № 2) (реестровый номер извещения о проведении открытого аукциона, размещенного на сайте www.torgi.gov.ru: 300518/10832413/01), 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 22.06.2018 поступила жалоба <...> на действия организатора торгов – администрации МО «Город Ахтубинск» при проведении открытого аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка из земель населенных пунктов, находящегося в муниципальной собственности, с кадастровым номером 30:01:150101:3184, площадью 22 кв. м, расположенного по адресу: Астраханская область, р-н Ахтубинский, г. Ахтубинск, ул. Добролюбова, 21 в границах, указанных в кадастровом паспорте земельного участка (лот № 2) (реестровый номер извещения о проведении открытого аукциона, размещенного на сайте www.torgi.gov.ru: 300518/10832413/01) (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 26.06.2018 № 04/4001-АМ рассмотрение жалобы было назначено на 28.06.2018 г. в 15 час. 15 мин.

В назначенное время в Управление прибыл только представитель Заявителя.

В связи с необходимостью получения запрошенной информации (документов) у Организатора торгов, необходимых для подтверждения либо опровержения доводов Заявителя, указанных в рассматриваемой жалобе, 28.06.2018 г. в рассмотрении вышеназванной жалобы Управлением был объявлен перерыв до 14 час. 15 мин. 03.07.2018 г.

В назначенное время в Управление прибыл только представитель Заявителя.

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 29.05.2018 № 654 Организатором торгов объявлен открытый аукцион на право заключения договора купли-продажи земельного участка из земель населенных пунктов, находящегося в муниципальной собственности, с кадастровым номером 30:01:150101:3184, площадью 22 кв. м, расположенного по адресу: Астраханская область, р-н Ахтубинский, г. Ахтубинск, ул. Добролюбова, 21 в границах, указанных в кадастровом паспорте земельного участка (лот № 2) путем размещения извещения о проведении такого аукциона в еженедельном издании Государственного летно-испытательного центра им. В.П.Чкалова «Испытатель» и на сайте Организатора торгов – www.adm-akhtubinsk.ru (23.05.2018).

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 29.06.2018.

Однако на официальном сайте, в еженедельном издании Государственного летно-испытательного центра им. В.П.Чкалова «Испытатель» Извещение было опубликовано только 30.05.2018, на сайте Организатора торгов www.adm-akhtubinsk.ru в **14 час. 55 мин.** (при том, что дата и время начала приема заявок Организатором торгов определены — 30.05.2018 **08 час.00 мин.**), т.е. фактически срок составил с момента опубликования Извещения до дня проведения Аукциона — 29 дней, что составляет меньше 30-дневного срока, установленного пунктами 19 и 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.

Как следует из Извещения, дата и время окончания приема заявок Организатором торгов установлены «до 17 час. 00 мин. 25.06.2018», проведение Аукциона назначено на 29.06.2018. Таким образом, прием документов прекращается фактически за 4 дня до дня проведения Аукциона.

Соответственно, довод Заявителя о нарушении Организатором торгов части 4 статьи 39.12 ЗК РФ, по мнению Комиссии, является ошибочным и основан на неверной трактовке норм материального права, поскольку исходя из смысла данной нормы права срок между датой проведения аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, и датой окончания приема документов может составлять менее 5 дней, и не должен быть более 5 дней.

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).

Заявитель указывает на отсутствие информации 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.

Между тем, Комиссия считает необходимым отметить следующее.

Согласно пункту 6 статьи 2 Федерального закона от 28.12.2009 № 381-ФЗ «Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации» под нестационарным торговым объектом понимается торговый объект, представляющий собой временное сооружение или временную конструкцию, не связанные прочно с земельным участком, вне зависимости от наличия или отсутствия подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения, в том числе передвижное сооружение.

В соответствии с пунктом 3.14 ГОСТ Р 51773-2009 «Национальный стандарт Российской Федерации. Услуги торговли. Классификация предприятий торговли», утвержденного и введенного в действие приказом Ростехрегулирования от 15.12.2009 № 771-ст (далее - ГОСТ Р 51773-2009), нестационарный торговый объект - торговый объект, представляющий собой временное сооружение или временную конструкцию, не связанные прочно с земельным участком, вне зависимости от присоединения или неприсоединения к сетям инженерно-технического обеспечения, в том числе передвижное (мобильное) сооружение.

В примечании к пункту 3.14 ГОСТ Р 51773-2009 указано, что к нестационарным торговым объектам относят павильоны, киоски, палатки, торговые автоматы и иные временные торговые объекты.

В пункте 62 Государственного стандарта Российской Федерации ГОСТ Р 51303-2013 «Национальный стандарт Российской Федерации. Торговля. Термины и определения», утвержденного приказом Росстандарта от 28.08.2013 N 582-ст, также дано определение торговому павильону, согласно которому такой павильон считается нестационарным торговым объектом, представляющим собой отдельно стоящее строение (часть строения) или сооружение (часть сооружения) с замкнутым пространством, имеющим торговый зал и рассчитанным на одно или несколько рабочих мест продавцов. В примечании к пункту указано, что павильон может иметь помещения для хранения товарного запаса.

Исходя из указанных определений, учитывая особенности конструктивных элементов павильона, у Комиссии отсутствуют основания считать, что на рассматриваемом земельном участке предполагается строительство объекта капитального строительства.

Таким образом, Комиссия, учитывая основной вид разрешенного использования спорного земельного участка («строительство **торгового павильона**»), не предусматривающий строительство объекта капитального строительства, считает вышеуказанный довод Заявителя несостоятельным.

4. 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 <...> на действия организатора торгов – администрации МО «Город Ахтубинск» при проведении открытого аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка из земель населенных пунктов, находящегося в муниципальной собственности, с кадастровым номером 30:01:150101:3184, площадью 22 кв. м , расположенного по адресу: Астраханская область, р-н Ахтубинский, г. Ахтубинск, ул. Добролюбова, 21 в границах, указанных в кадастровом паспорте земельного участка (лот № 2) (реестровый номер извещения о проведении открытого аукциона, размещенного на сайте www.torgi.gov.ru: 300518/10832413/01), обоснованной в части.

2. Признать администрацию МО «Город Ахтубинск» нарушившей подпункт 8 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, пункты 19 и 20 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, находящегося в муниципальной собственности, с кадастровым номером 30:01:150101:3184, площадью 22 кв. м , расположенного по адресу: Астраханская область, р-н Ахтубинский, г. Ахтубинск, ул. Добролюбова, 21 в границах, указанных в кадастровом паспорте земельного участка (лот № 2) (реестровый номер извещения о проведении открытого аукциона, размещенного на сайте www.torgi.gov.ru: 300518/10832413/01).

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.