



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 № 36-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 30:01:000000:794, площадью 369 кв. м, расположенного по адресу: Астраханская область, р-н Ахтубинский, г. Ахтубинск, пер. Ульяновых, 1а, в границах, указанных в кадастровом паспорте земельного участка (лот № 3) (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 30:01:000000:794, площадью 369 кв. м, расположенного по адресу: Астраханская область, р-н Ахтубинский, г. Ахтубинск, пер. Ульяновых, 1а, в границах, указанных в кадастровом паспорте земельного участка (лот № 3) (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 № 04/4003-АМ рассмотрение жалобы было назначено на 28.06.2018 г. в 15 час. 00 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. 30 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 30:01:000000:794, площадью 369 кв. м, расположенного по адресу: Астраханская область, р-н Ахтубинский, г. Ахтубинск, пер. Ульяновых, 1а, в границах, указанных в кадастровом паспорте земельного участка (лот № 3) 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).

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

Проанализировав Извещение, а также учитывая вид разрешенного использования рассматриваемого земельного участка («для строительства многоквартирного дома»), 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 является основанием для выдачи Администрации обязательного для исполнения предписания об устранении допущенных нарушений.

Однако Комиссия отмечает, что согласно протоколу № 1/81 рассмотрения заявок на участие в аукционе от 26.06.2018, 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 №3 был признан несостоявшимся, т. к. по окончании срока подачи заявок, заявки, допущенные к участию в данном аукционе (лот №3), отсутствовали. Соответственно, необходимость в выдаче Организатору торгов предписания об устранении допущенных нарушений при проведении открытого аукциона по лоту № 3 у Комиссии отсутствует.

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 30:01:000000:794, площадью 369 кв. м, расположенного по адресу: Астраханская область, р-н Ахтубинский, г. Ахтубинск, пер. Ульяновых, 1а, в границах, указанных в кадастровом паспорте земельного участка (лот № 3) (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 пункты 19 и 20 статьи 39.11, подпункт 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

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

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.