

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 №43-НТ-04-18

по делу о нарушении процедуры торгов и порядка заключения договоров

17 августа 2018г. 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» (далее – Комиссия), в составе:

председателя комиссии

<...> - заместителя руководителя - начальника отдела товарных рынков и естественных монополий Астраханского УФАС России (далее также - Управление);

членов комиссии:

<...> - начальника отдела контроля в сфере закупок и антимонопольного контроля органов власти Управления;

<...> - специалиста-эксперта отдела товарных рынков и естественных монополий Управления,

в присутствии представителя <...> - <...> (доверенность №30АА0704309 от 19.12.2017), в присутствии представителей администрации МО «Город Ахтубинск» <...> (доверенность №31 от 25.06.2018), <...> (доверенность №48 от 07.09.2017), рассмотрев жалобу <...> на действия организатора торгов – администрации МО «Город Ахтубинск» при проведении аукциона на право заключить договор купли – продажи/аренды на земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности от 17.07.2018 № 882 (170718/10832413/01 лот 1, 2, 3), 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 08.08.2018 поступила жалоба <...> на действия организатора торгов – администрации МО «Город Ахтубинск» при проведении аукциона на право заключить договор купли – продажи/аренды на земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности от 17.07.2018 № 882 (170718/10832413/01 лот 1, 2, 3) .

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», 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 17.07.2018 №882 Организатором торгов объявлен открытый аукцион на право заключить договор купли – продажи/аренды на земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности от 17.07.2018 № 882 (170718/10832413/01 лот 1, 2, 3) путем размещения извещения о проведении такого аукциона в еженедельном издании Государственного летно-испытательного центра им. В.П.Чкалова «Испытатель», на сайте Организатора торгов – www.adm-akhtubinsk.ru, на официальном сайте www.torgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

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

1. 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 рассматриваемых земельных участков («строительство индивидуального жилого дома (лот №1), размещение торгового павильона (лот №2), строительство магазина (лот №3)»), Комиссия приходит к выводу о наличии возможности строительства объектов капитального строительства на рассматриваемом земельном участке.

Между тем, не все технические условия размещены в Извещении на официальном сайте, соответственно, ознакомиться с их содержанием на сайте www.torgi.gov.ru не представляется возможным.

Так, в извещении отсутствует следующая информация о технических условия.

Согласно п. 10 Постановления Правительства РФ от 13.02.2006 N 83 "Об утверждении Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и Правил подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения" технические условия должны содержать следующие данные: максимальная нагрузка в возможных точках подключения; срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определяемый в том числе в зависимости от сроков реализации инвестиционных программ; срок действия технических условий, исчисляемый с даты их выдачи и составляющий (за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации) при комплексном освоении земельных участков в целях жилищного строительства не менее 5 лет, а в остальных случаях не менее 3 лет. По истечении этого срока параметры выданных технических условий могут быть изменены.

В Извещении отсутствует информация о сроке подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

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.

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

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 «с 08 ч.00 мин. 18.07.2018 г. до 17 ч. 00 мин. 16.08.2018 г.», проведение Аукциона назначено на 20 августа 2018 года: по лоту № 1 в 11:00; по лоту № 2 в 13:30, по лоту № 3 в 14:00. 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. Комиссия соглашается с доводом Заявителя о том, что в Извещении отсутствуют реквизиты решения о проведении аукциона.

Согласно пп. 2 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения об уполномоченном органе и о реквизитах решения о проведении аукциона.

Извещение о проведении аукциона размещено в еженедельном издании Государственного летно-испытательного центра им. В.П.Чкалова «Испытатель» 18 июля 2018 №28 (1110).

При этом, вышеуказанное Извещение в нарушение пп. 2 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ не содержит реквизитов решения о проведении аукциона..

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.

Заявителем указывается довод о том, что организатор торгов в нарушение ст. 39.11 ЗК РФ объявил о проведении аукциона по лоту №2 на продажу земельного участка, расположенного по адресу: Астраханская область, р-н Ахтубинский, г.

Ахтубинск, ул. Жуковского, между домами № 2 и № 4, в границах, указанных в кадастровом паспорте земельного участка, так как организатором торгов 18.07.2018 уже объявлен конкурс на право заключения договора на размещение нестационарного торгового объекта (далее - НТО) по адресу, указанному в аукционе (лот №2).

Однако Комиссия полагает, что заключение договора на размещение нестационарного торгового объекта по вышеуказанному адресу, не является в рассматриваемом случае препятствием в заключении договора купли-продажи земельного участка на конкурентной основе.

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.

15.08.2018 в 09:30 Комиссией в составе: председателя комиссии <...> - заместителя руководителя - начальника отдела товарных рынков и естественных монополий Астраханского УФАС России (далее также - Управление); членов комиссии: <...> - начальника отдела контроля в сфере закупок и антимонопольного контроля органов власти Управления; <...> - специалиста-эксперта отдела товарных рынков и естественных монополий Управления, в присутствии представителя <...> <...> (доверенность №30АА0704309 от 19.12.2017), в присутствии представителей администрации МО «Город Ахтубинск» <...> (доверенность №31 от 25.06.2018), <...> (доверенность №48 от 07.09.2017) был объявлен перерыв в рассмотрении дела до 14:30 17.08.2018. После перерыва Комиссия продолжила рассмотрение в составе: председателя комиссии <...> - заместителя руководителя - начальника отдела товарных рынков и естественных монополий Астраханского УФАС России; членов комиссии: <...> - начальника отдела контроля в сфере закупок и антимонопольного контроля органов власти Управления; <...> - специалиста-эксперта отдела товарных рынков и естественных монополий Управления, в присутствии представителя <...> <...> (доверенность №30АА0704309 от 19.12.2017), в присутствии представителей администрации МО «Город Ахтубинск» <...> (доверенность №31 от 25.06.2018), <...> (доверенность №48 от 07.09.2017).

На основании вышеизложенного, Комиссия

РЕШИЛА:

Признать жалобу Писаренко Г.В. на действия организатора торгов – администрации МО «Город Ахтубинск» при проведении аукциона на право заключить договор купли – продажи/аренды на земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности от 17.07.2018 № 882 (170718/10832413/01 лот 1, 2, 3) обоснованной в части.

Признать администрацию МО «Город Ахтубинск» нарушившей подпункты 2, 4

пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

Выдать администрации МО «Город Ахтубинск» предписание об аннулировании открытого аукциона на право заключить договор купли – продажи/аренды на земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности от 17.07.2018 № 882 (170718/10832413/01 лот 1, 2, 3).

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.