



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 № 31-НТ-04-18

по делу о нарушении процедуры торгов и порядка заключения договоров

14 июня 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 отсутствие представителей <...> Г.В., надлежащим образом извещенной о месте и времени рассмотрения ее жалобы, администрации МО «Город Ахтубинск» (далее – Организатор торгов) (местонахождение: 416501, Астраханская область, Ахтубинский район, город Ахтубинск, улица Андреева, 9),

в присутствии Уполномоченного по защите прав предпринимателей при Губернаторе Астраханской области <...>,

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, находящегося в муниципальной собственности, с кадастровым номером 30:01:150101:3176, площадью 170 кв. м, 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 (лот № 4) (реестровый номер извещения о проведении открытого аукциона, размещенного на сайте www.torgi.gov.ru: 230518/10832413/02), 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 06.06.2018 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, находящегося в муниципальной собственности, с кадастровым номером 30:01:150101:3176, площадью 170 кв. м, 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 (лот № 4) (реестровый номер извещения о проведении открытого аукциона, размещенного на сайте www.torgi.gov.ru: 230518/10832413/02) (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», 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 17.05.2018 № 579 Организатором торгов объявлен открытый аукцион на право заключения договора купли-продажи земельного участка из земель населенных пунктов, находящегося в муниципальной собственности, с кадастровым номером 30:01:150101:3176, площадью 170 кв. м, 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 (лот № 4) 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 22.06.2018.

Однако на официальном сайте, в еженедельном издании Государственного летно-испытательного центра им. В.П.Чкалова «Испытатель» и на сайте Организатора торгов www.adm-akhtubinsk.ru Извещение было опубликовано только 23.05.2018 в **16 час. 13 мин.** (при том, что дата и время начала приема заявок Организатором торгов определены — 23.05.2018 **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. Заявитель указывает на невозможность ознакомления с «Санитарными правил содержания населенных мест (№469080)», указанными в Извещении, через поисковые системы.

Однако, как следует из письма Администрации от 13.06.2018 № 6048 (вх. № 5795 от 14.06.2018), Организатор торгов допустил техническую ошибку в Извещении, указав вместо «СанПиН 42-128-4690-88. Санитарные правила содержания территорий населенных мест» - «Санитарными правил содержания населенных мест (№469080)».

Между тем, Комиссией установлено, что при введении ключевых слов ««Санитарные правила содержания населенных мест (№469080)» в существующие поисковые системы (включая справочно-правовые системы) выдается результат поиска «СанПиН 42-128-4690-88. Санитарные правила содержания территорий населенных мест».

Соответственно, Комиссия не усматривает ограничений в доступе участников Аукциона к информации о предмете торгов в действиях Организатора торгов в части неверного указания номера Санитарных правил.

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

4. 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 («размещение **торгового павильона**»), не предусматривающий строительство объекта капитального строительства, считает вышеуказанный довод Заявителя несостоятельным.

5. 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. 18.06.2018», проведение Аукциона назначено на 22.06.2018. Таким образом, прием документов прекращается фактически за 3 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.

6. Заявителем была представлена в составе своей жалобы «Общая информация по лоту», распечатанная с официального сайта 30.05.2018, где указано по лоту № 5 Аукциона: «начальная цена в валюте лота: 0 руб.», «начальная цена 1 кв.м в валюте лота: 139 543 руб.», и распечатанная информация с официального сайта 05.06.2018 из раздела «Общие сведения», где уже указано: «начальная цена: 139 543», «начальная цена 1 кв.м: 2 683,52». Заявитель считает, что данные изменения были внесены в Извещение, и, соответственно, по мнению Заявителя, свидетельствуют о несоблюдении Организатором торгов требования пункта 19 статьи 39.11 ЗК РФ.

Между тем, Комиссия, проанализировав представленные сторонами документы, отмечает, что Организатором торгов была допущена опечатка при заполнении экранных форм веб-интерфейса официального сайта в части информации о «начальной цене в валюте лота», «начальной цене 1 кв.м в валюте лота». Что же касается Извещения, опубликованного в вышеуказанном печатном издании, на сайте Организатора торгов, и прикрепленного к размещенной на официальном сайте информации по Аукциону в виде отдельного файла, осталось неизменным (а именно: начальный размер цены продажи земельного участка 139 543 руб.).

Таким образом, Комиссия находит вышеназванный довод Заявителя о внесении изменений в Извещение в части цены лота № 4 Аукциона документально не подтвержденным.

7. Заявитель считает, что по постановлению Администрации МО «Город Ахтубинск» от 17.04.2017 № 454 «О внесении дополнений в схему размещения нестационарных торговых объектов на территории муниципального образования «Город Ахтубинск», утвержденную постановлением администрации муниципального образования «Город Ахтубинск» от 22.03.2013г. № 339 «Об утверждении схемы размещения нестационарных торговых объектов на территории муниципального образования «Город Ахтубинск» спорный земельный участок был предоставлен <...> для размещения нестационарного торгового павильона, а именно: торгового павильона (сборно – разборной конструкции), площадью 170 м², для оказания услуг по розничной торговле в неспециализированных магазинах (круглогодично), соответственно, такой участок не может быть предметом Аукциона.

Однако Комиссия полагает, что из вышеуказанного постановления Администрации не следует, что <...> предоставлено именно право пользования рассматриваемым земельным участком. Данному лицу предоставлено лишь право размещения вышеназванного торгового павильона на спорном земельном участке, что не является в рассматриваемом случае препятствием в заключении договора купли-продажи земельного участка на конкурентной основе.

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 <...> 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, находящегося в муниципальной собственности, с кадастровым номером 30:01:150101:3176, площадью 170 кв.

м, 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 (лот № 4) (реестровый номер извещения о проведении открытого аукциона, размещенного на сайте www.torgi.gov.ru: 230518/10832413/02), обоснованной в части.

2. Признать администрацию МО «Город Ахтубинск» нарушившей 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 30:01:150101:3176, площадью 170 кв. м, 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 (лот № 4) (реестровый номер извещения о проведении открытого аукциона, размещенного на сайте www.torgi.gov.ru: 230518/10832413/02).

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.