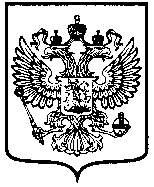
****

## ФЕДЕРАЛЬНАЯ

**АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА**

#### УПРАВЛЕНИЕ

**по Саратовской области**

|  |  |
| --- | --- |
| 410012, г. Саратов, ул. Вольская, 81 | Тел.: (845-2) 27-96-42  Факс: (845-2) 27-93-14  E-mail: to64@fas.gov.ru |

**Р Е Ш Е Н И Е № 3-30/ов**

Резолютивная часть решения оглашена 13 марта 2017 года

Решение в полном объеме изготовлено 27 марта 2017 года г. Саратов

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Саратовской области по рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства в составе:

1. – и.о. заместителя руководителя управления, председатель Комиссии;
2. – старший государственный инспектор отдела контроля органов власти, член Комиссии;
3. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член Комиссии,

рассмотрев дело № 3-30/овпо признакам нарушения администрацией Базарно-Карабулакского муниципального района Саратовской области ч. 1 ст. 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции" (далее – Закон о защите конкуренции), выразившегося в неправомерной отмене открытого аукциона по извещению № 020216/0296927/01 на право заключения договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 64:04:230122:47, расположенного по адресу: Саратовская область, р.п. Базарный Карабулак, ул. Ленина, д. 114 «к» (Лот № 2),

в присутствии на заседании:

– представителя администрации Базарно-Карабулакского муниципального района Саратовской области по доверенности,

**У С Т А Н О В И Л А:**

25.04.2016 в Саратовское УФАС России поступило заявление Орловой Л.Г. на действия администрации Базарно-Карабулакского муниципального района Саратовской области (далее – Администрация, организатор торгов) в связи с отменой открытого аукциона по извещению № 020216/0296927/01 на право заключения договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 64:04:230122:47, расположенного по адресу: Саратовская область, р.п. Базарный Карабулак, ул. Ленина, д. 114 «к» (Лот № 2).

В ходе анализа представленных документов и информации, а также нормативно-правовой базы установлено следующее.

Согласно постановлению Администрации от 25.01.2016 № 47 «О проведении открытого аукциона», в соответствии со ст. 11, 39.3, 39.11, 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, ст. 3.3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», решением Собрания Базарно-Карабулакского муниципального района от 16.04.2007 № 27, в целях формирования рынка земли, обеспечения оборота земельных участков, пополнения районного бюджета, было решено провести открытый аукцион по продаже в собственность земельных участков, в том числе: земельного участка с кадастровым номером 64:04:230122:47, расположенного по адресу: Саратовская область, р.п. Базарный Карабулак, ул. Ленина, д. 114 «к».

В соответствии с извещением № 020216/0296927/01 о проведении торгов, размещенном организатором торгов на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) (далее – Официальный сайт), предметом открытого аукциона по Лоту № 2 является право заключения договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 64:04:230122:47, расположенного по адресу: Саратовская область, р.п. Базарный Карабулак, ул. Ленина, д. 114 «к». Дата и время проведения аукциона – 09.03.2016 09:00.

Согласно извещению о проведении торгов, целевое использование земельного участка с кадастровым номером 64:04:230122:47 – магазины без ограничения профиля и ассортимента, в том числе магазины товаров первой необходимости; категория земель – земли населенных пунктов.

В соответствии с протоколом о допуске претендентов к участию в аукционе по продаже права собственности на земельные участки от 03.03.2016, «на главу администрации Базарно-Карабулакского муниципального района 02.03.2016 поступило заявление от Джалавян Асмик Бабкеновны по вопросу ущемления ее прав, как собственника зданий и земельных участков, расположенных по адресу: Саратовская область, р.п. Базарный Карабулак, ул. Ленина, д. 114 «б», 114 «ж», основание – свидетельства о государственной регистрации прав серии 64-АД № 708132, 708125 от 30.06.2015. Выставляемый на аукцион земельный участок с кадастровым номером 64:04:230122:47 граничит с вышеуказанными объектами. Также на данном земельном участке проходят коммуникации – водопровод и канализация, обеспечивающие эксплуатацию зданий, расположенных на этих участках. Постановлением Администрации района от 02.03.2016 № 146 земельный участок с кадастровым номером 64:04:230122:47 снят с аукциона».

При этом, указанные основания отказа в проведении аукциона не предусмотрены п. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса.

Согласно заявлению от 02.03.2016, «мною было прочитано объявление в газете, что участок перед моим магазином, находящимся по адресу Базарный Карабулак ул. Ленина 114 «Д», выставлен на аукцион, тем самым нарушаются мои права как собственника на вышеуказанное здание и земельный участок под этим зданием, т.к. по объявленном земельному участку проходят коммуникации – канализация, водопровод. Прошу Вас снять земельный участок площадью 59 кв.м. с кадастровым номером 64:04:230122:47 с аукциона».

В соответствии с информацией, представленной Администрацией (исх. № 01-10/2-3033 от 02.09.2016), выставляемый на аукцион земельный участок с кадастровым номером 64:04:230122:47, расположенный по адресу: Саратовская область, р.п. Базарный Карабулак, ул. Ленина, д. 114 «к», граничит с земельными участками, принадлежащими Джалавян А.Б. и расположенными по адресу: Саратовская область, р.п. Базарный Карабулак, ул. Ленина, д. 114 «б» и д. 114 «ж». Также как указывает организатор торгов, по земельному участку с кадастровым номером 64:04:230122:47 проходят коммуникации – канализация и водопровод, обеспечивающие эксплуатацию зданий, расположенных на земельных участках № 114 «б» и № 114 «ж».

В качестве доказательств нарушения своих прав, в адрес организатора торгов были представлены следующие документы: проект системы канализации к магазину, расположенному по адресу: Саратовская область, Базарно-Карабулакский район, р.п. Базарный Карабулак, ул. Ленина, д. 114б; свидетельство о государственной регистрации права № 708125 (земельный участок с кадастровым номером 64:04:230122:4, адрес (местонахождение) объекта: Саратовская область, Базарно-Карабулакский район, р.п. Базарный Карабулак, ул. Ленина, д. 114б); свидетельство о государственной регистрации права № 708132 (земельный участок с кадастровым номером 64:04:230122:44, адрес (местонахождение) объекта: Саратовская область, Базарно-Карабулакский район, р.п. Базарный Карабуак, ул. Ленина, д. 114ж); претензия., направленная ЗАО «Коммунальные системы Карабулака» (исх. № 41 от 26.02.2016).

В соответствии с проектом системы канализации к магазину, расположенному по адресу: Саратовская область, Базарно-Карабулакский район, р.п. Базарный Карабулак, ул. Ленина, д. 114б, объектом, для которого выполняются настоящие проектные работы, является магазин, расположенный по адресу: Саратовская область, Базарно-Карабулакский район, р.п. Базарный Карабулак, ул. Ленина, 114б.

Указанные документы не могут быть приняты во внимание, так как не подтверждают факт наличия на земельном участке с кадастровым номером 64:04:230122:47, расположенном по адресу: Саратовская область, р.п. Базарный Карабулак, ул. Ленина, д. 114 «к», канализации, принадлежащей

Также необходимо обратить внимание на то, что в соответствии с пояснениями организатора торгов, при формировании земельного участка с кадастровым номером 64:04:230122:47 администрация района не располагала сведениями о наличии сооружений (коммуникаций), которые проходят по земельному участку.

Данный довод Администрации нельзя принять во внимание, так как проект системы канализации к магазину, расположенному по адресу: Саратовская область, Базарно-Карабулакский район, р.п. Базарный Карабулак, ул. Ленина, д. 114б был согласован, в том числе заведующим сектором архитектуры и строительства Администрации и начальником отдела по административной работе Базарно-Карабулакского МО Администрации.

При этом, как указывает организатор торгов (исх. № 04-15/24 от 28.11.2016), в адрес Администрации с заявлением о предоставлении разрешения на производство работ по прокладке коммуникаций не обращалась. Администрацией не выдавалось разрешение на осуществление земельных работ. Коммуникации, проходящие по земельному участку с кадастровым номером 64:04:230122:47, не зарегистрированы в собственности и не находятся в аренде.

Также в качестве доказательства наличия на земельном участке с кадастровым номером 64:04:230122:47 канализации, принадлежащей ЗАО «Коммунальные системы Карабулака» был представлен договор № 14 на водоснабжение и водоотведение, заключенный 01.01.2011 с а также проект водоснабжения объекта, расположенного по адресу: р.п. Базарный Карабулак, ул. Ленина, д. 114 «б».

Предметом договора № 14 является отпуск воды производителя из водопровода поставщика (ЗАО «Коммунальные системы Карабулака») абоненту (.) по адресу: 412600, Б. Карабулак, Ленина, д. 114Ж.

В соответствии с представленными ЗАО «Коммунальные системы Карабулака» документами, 20.05.2016 Васильчикова З.В. обратилась в указанное Общество с заявлением, содержащим просьбу произвести врезку в центральное водоснабжение. Согласно письму ЗАО «Коммунальные системы Карабулака», Общество разрешило Васильчиковой З.В. подключение объекта к существующим сетям водопровода, место врезки: ул. Ленина, 114 (кафе «Анжелика»). Согласно проекту водоснабжения объекта, расположенного по адресу: р.п. Базарный Карабулак, ул. Ленина, д. 114 «б», заказчиком которого выступила Васильчикова З.В., место врезки с отключающей арматурой и существующий колодец находятся по адресу: р.п. Базарный Карабулак, д. 114; проектируемый водопровод планируется провести по адресу: р.п. Базарный Карабулак, д. 114 «б».

Указанные документы нельзя принять во внимание, так как они не подтверждают наличие на земельном участке с кадастровым номером 64:04:230122:47 канализации, принадлежащей

Каких-либо других доказательств, подтверждающих факт наличия на земельном участке с кадастровым номером 64:04:230122:47, расположенном по адресу: Саратовская область, р.п. Базарный Карабулак, ул. Ленина, д. 114 «к», канализации, принадлежащей., Администрацией, ЗАО «Коммунальные системы Карабулака» или представлено не было.

Постановлением Администрации от 02.03.2016 № 146, в соответствии с п. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, на основании постановления Администрации от 25.01.2016 № 47, земельный участок с кадастровым номером 64:04:230122:47 был снят с аукциона.

В соответствии с п. 24 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (далее – Земельный кодекс), уполномоченный орган принимает решение об отказе в проведении аукциона в случае выявления обстоятельств, предусмотренных [п. 8](consultantplus://offline/ref=12812747CC9EDDBB42E3E3AE8C4C4F6122CAD0736B50720FD84808F1F1E2EC4706D052B837u5x4I) ст. 39.11 Земельного кодекса.

Согласно пп. 8 п. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса, 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](consultantplus://offline/ref=0842297E9F21DE5A9E49065F301C151B5DCA569DDD07A3C9CB0B0214E45DDEFC864FEB773871dCb1J) Земельного кодекса и размещение которого не препятствует использованию такого земельного участка в соответствии с его разрешенным использованием;

В соответствии с п. 3 ст. 39.36 Земельного кодекса, [виды](consultantplus://offline/ref=09328D9CFF0E1B417C0D34A1A7504E63F68CDAC8F6C41AE4C827EB413F15ABCFAE21B672F844438BMCD1L) объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов (за исключением объектов, указанных в [пунктах 1](consultantplus://offline/ref=09328D9CFF0E1B417C0D34A1A7504E63F585DDCFF4C11AE4C827EB413F15ABCFAE21B672F84DM4D5L) и [2](consultantplus://offline/ref=09328D9CFF0E1B417C0D34A1A7504E63F585DDCFF4C11AE4C827EB413F15ABCFAE21B672F84DM4D4L) статьи 39.36), устанавливаются Правительством Российской Федерации. Порядок и условия размещения указанных объектов устанавливаются нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

Согласно п. 3 перечня видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации № 1300 от 03.12.2014, размещение линейных сооружений канализации (в том числе ливневой) и водоотведения, для размещения которых не требуется разрешение на строительство, может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов.

Таким образом, при условии наличия на земельном участке с кадастровым номером 64:04:230122:47 канализации, принадлежащей., у организатора торгов, в силу ст. 39.36 Земельного кодекса, отсутствовали основания для принятия решения об отказе в проведении аукциона.

Согласно ч. 1 ст. 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», при проведении торгов, запроса котировок цен на товары, запроса предложений запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, в том числе:

1) координация организаторами торгов, запроса котировок, запроса предложений или заказчиками деятельности их участников, а также заключение соглашений между организаторами торгов и (или) заказчиками с участниками этих торгов, если такие соглашения имеют своей целью либо приводят или могут привести к ограничению конкуренции и (или) созданию преимущественных условий для каких-либо участников, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации;

2) создание участнику торгов, запроса котировок, запроса предложений или нескольким участникам торгов, запроса котировок, запроса предложений преимущественных условий участия в торгах, запросе котировок, запросе предложений, в том числе путем доступа к информации, если иное не установлено федеральным законом;

3) нарушение порядка определения победителя или победителей торгов, запроса котировок, запроса предложений;

4) участие организаторов торгов, запроса котировок, запроса предложений или заказчиков и (или) работников организаторов или работников заказчиков в торгах, запросе котировок, запросе предложений.

Исходя из вида разрешенного использования земельного участка (магазины без ограничения профиля и ассортимента, в том числе магазины товаров первой необходимости) потенциальными участниками данного аукциона могут быть хозяйствующие субъекты, а также физические лица, имеющие намерение в дальнейшем использовать данный земельный участок для осуществления предпринимательской деятельности.

Нарушение порядка проведения торгов ведет к ограничению доступа потенциальных покупателей к соответствующим торгам и, как следствие, к ограничению условий для осуществления предпринимательской деятельности.

Согласно п. 7 ст. 39.11 ЗК РФ в случае, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка предусматривается строительство зданий, сооружений, предоставление такого земельного участка осуществляется путем проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, за исключением случаев проведения аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка в соответствии со [статьей 39.18](consultantplus://offline/ref=A96D7BD2AC986DD6B78FA0C313699A23F797CA3C3C39B81DC43B27CE7E41FF84434C68C585ICD1O) ЗК РФ.

В соответствии с п. 1 ст. 7 ЗК РФ в состав земель в Российской Федерации входят, в том числе, земли населенных пунктов.

Согласно п. 1 ст. 83 ЗК РФ землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов.

В соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540, вид разрешенного использования «магазины» (код № 4.4) подразумевает размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.

Таким образом, поскольку в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 64:04:230122:47 предусматривается строительство зданий, сооружений, то предоставление такого земельного участка должно осуществляться путем проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.

Исходя из изложенного, действия Администрации по назначению проведения аукциона по продаже земельного участка с кадастровым номером 64:04:230122:47 нарушают действующее законодательство, в частности п. 7 ст. 39.11 ЗК РФ.

В рамках рассмотрения дела № 3-30/ов Комиссией Саратовского УФАС России был проведен анализ состояния конкуренции в необходимом объеме, в результате которого было установлено, что рынок реализации земельных участков является конкурентным.

Временные границы рынка определены периодом с 02.02.2016 (дата опубликования извещения о проведении торгов) по 02.03.2016 (дата принятия постановления Администрации № 146, в соответствии с которым земельный участок с кадастровым номером 64:04:230122:47 был снят с аукциона).

Предметом торгов являлось заключение договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 64:04:230122:47, расположенного по адресу: Саратовская область, р.п. Базарный Карабулак, ул. Ленина, д.114 «к», целевое использование: магазины без ограничения профиля и ассортимента, в том числе, магазины товаров первой необходимости.

Учитывая изложенное, Комиссия Саратовского УФАС России по рассмотрению дела № 3-30/ов о нарушении антимонопольного законодательства, учитывая совокупность имеющихся доказательств, приходит к выводу о том, что администрацией Базарно-Карабулакского муниципального района Саратовской области при организации и отмене открытого аукциона по извещению № 020216/0296927/01 на право заключения договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 64:04:230122:47, расположенного по адресу: Саратовская область, р.п. Базарный Карабулак, ул. Ленина, д. 114 «к» (Лот № 2), была нарушена ч. 1 ст. 17 Закона о защите конкуренции.

Факт нарушения администрацией Базарно-Карабулакского муниципального района Саратовской области ч. 1 ст. 17 Закона о защите конкуренции был подтвержден представителем организатора торгов на рассмотрении дела № 3-30/ов.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ “О защите конкуренции”, Комиссия:

**Р Е Ш И Л А:**

1. Признать администрацию Базарно-Карабулакского муниципального района Саратовской области нарушившей ч. 1 ст. 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции".
2. Предписание администрации Базарно-Карабулакского муниципального района Саратовской области не выдавать в связи с отсутствием оснований для его выдачи.

|  |
| --- |
| Председатель Комиссии |
| Члены Комиссии |

*В соответствии со статьей 52 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции" решение антимонопольного органа может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в арбитражный суд, а также в коллегиальный орган федерального антимонопольного органа.*

*Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.*