

РЕШЕНИЕ

по делу №06/26-18Ж о нарушении порядка
организации и проведения торгов

11 мая 2018 года

г. Нальчик

Комиссия Кабардино-Балкарского Управления Федеральной антимонопольной службы по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе председателя комиссии и членов комиссии; представителя организатора торгов - Местной администрации городского поселения, рассмотрев жалобу на действия организатора торгов,

УСТАНОВИЛА

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Кабардино-Балкарской Республике (Далее - Управление) в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (Далее - Закон о защите конкуренции) поступила жалоба физического лица (Далее - Заявитель) на действия Местной администрации городского поселения Майский (Далее - Организатор торгов) при проведении аукциона по продаже права аренды земельного участка с кадастровым номером 07:03:0700049:400, общей площадью 70 кв.м. с видом разрешенного использования – для размещения объектов торговли, расположенный по адресу: КБР, р-н Майский, г. Майский, ул. Энгельса № 51, строение № 13 по извещению №150318/1357645/01, лот № 3 (Далее – Жалоба).

Жалоба в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции» (Далее - Закон о защите конкуренции) принята к рассмотрению, информация о поступлении жалобы размещена на сайте Управления <http://kbr.fas.gov.ru>.

В соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Управление уведомлением от 16.02.2018 №06/484 приостановило процедуру аукциона до рассмотрения жалобы по существу. Рассмотрение жалобы состоялось 11 мая 2018 года.

Согласно доводам жалобы Организатор торгов нарушил пункт 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (Далее – Земельный кодекс РФ), согласно которой опубликованное извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о максимальной нагрузке и сроке подключения объекта капитального строительства к электрическим сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий подключения к электрическим сетям, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования извещения.

Исследовав имеющиеся в материалах дела сведения и документы, а также доводы лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, Комиссия Управления установила следующее.

В соответствии с абзацем 4 пункта 2 статьи 3.3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органом местного самоуправления муниципального района в отношении земельных участков, расположенных на территории сельского поселения, входящего в состав

этого муниципального района, и земельных участков, расположенных на межселенных территориях муниципального района, за исключением случаев, предусмотренных названным пунктом.

На основании Распоряжения Местной администрации городского поселения Майский Майского муниципального района Кабардино-Балкарской Республики от 06 февраля 2018 года № 331 был объявлен аукцион по продаже права аренды на земельные участки по семнадцати лотам. Извещение 150318/1357645/01 (Далее – Извещение) размещено 15 марта 2018 года на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru> (Далее – Официальный сайт), а также опубликовано в газете «Майские новости» от 14 марта 2018 года №31-33 (12590-12592).

Согласно Извещению дата и время начала приёма заявок: 14 марта 2018 года, дата и время окончания приёма заявок: 13 апреля 2018 года в 17 часов 00 минут, дата и время проведения аукциона: 19 апреля 2018 года в 09 часов 00 минут.

Проверяя доводы жалобы, Комиссия пришла к следующим выводам.

Земельный участок с кадастровым номером 07:03:0700049:400, общей площадью 70 кв.м. имеет вид разрешенного использования – для объектов торговли.

Согласно Приказу Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» вид разрешенного использования – для объектов торговли - предполагает размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра. Также вид разрешенного использования – предпринимательство – предполагает размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности.

Согласно пункту 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения 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).

В Извещении, размещенном на Официальном сайте, отсутствуют сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, 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, что нарушает требования пункта 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.

Более того, пунктом 3 и 4 части 8 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ установлено, что земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка в установленном законодательством Российской Федерации порядке не определены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений и в отношении земельного участка отсутствуют сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства.

Руководствуясь частью 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, в рамках рассмотрения жалобы, Комиссия также выявила следующие нарушения.

При проверке Извещения о проведении аукциона, а также сведений представленных в материалы дела Организатором торгов, было выявлено, что, Организатором торгов требуется предоставление следующих документов:

1) заявка на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка;

2) копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для граждан);

3) надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если заявителем является иностранное юридическое лицо;

- доверенность на лицо, имеющее право действовать от имени претендента, если заявка подается представителем претендента, оформленная в соответствии с требованиями, установленными гражданским законодательством;

- опись представленных документов, подписанная претендентом или его уполномоченным представителем, в 2 экземплярах;

4) документы, подтверждающие внесение задатка.

- претенденты – юридические лица дополнительно представляют следующие документы:

- нотариально заверенные копии учредительных документов (устав и/или учредительный договор) и свидетельства о государственной регистрации юридического лица;

- иностранные юридические лица также представляют нотариально заверенные копии учредительных документов и выписки из торгового реестра страны происхождения или иного эквивалентного доказательства юридического статуса;

- выписку из решения уполномоченного органа юридического лица о совершении сделки (если это необходимо в соответствии с учредительными документами претендента и законодательством государства, в котором зарегистрирован претендент). Указанные документы в части их оформления и содержания должны соответствовать требованиям действующего законодательства Российской Федерации. Документы, содержащие помарки, подчистки, исправления и т.п. не рассматриваются.

Часть 1 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ, содержит исчерпывающий перечень документов, необходимых для представления заявителями в установленный в извещении срок. Так, часть 1 статьи 39.12 гласит: «Для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок следующие документы:

- 1) заявка на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка;
- 2) копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для граждан);
- 3) надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если заявителем является иностранное юридическое лицо;
- 4) документы, подтверждающие внесение задатка».

Таким образом, включение Организатором торгов в извещение иных документов, которые должен представить заявитель для участия в аукционе, не предусмотренных частью 1 статьи 39.12, нарушает часть 3 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ, в котором указано, что организатор аукциона не вправе требовать представление иных документов.

Из содержания части 3 статьи 39.12 Земельного кодекса также следует, что организатор аукциона в отношении заявителей - юридических лиц и индивидуальных предпринимателей запрашивает самостоятельно сведения о заявителе, содержащиеся соответственно в едином государственном реестре юридических лиц и едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей, с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия в федеральном органе исполнительной власти, осуществляющем государственную регистрацию юридических лиц, физических лиц в качестве индивидуальных предпринимателей.

На Официальном сайте, на котором размещено Извещение, отсутствует протокол о результатах аукциона по лоту № 3. В соответствии с частью 16 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ протокол о результатах аукциона размещается на официальном сайте в течение одного рабочего дня со дня подписания данного протокола. В представленных документах содержится Протокол № 1 заседания аукционной комиссии по итогам открытого аукциона по продаже права договора аренды земельного участка по лоту № 3, подписанный членами аукционной комиссии 19 апреля 2018 года. Уведомление УФАС России по КБР о рассмотрении жалобы и о приостановлении процедуры торгов было направлено Организатору торгов 24 апреля 2018 года (исх. 06/1261). Таким образом, Организатор торгов нарушил часть 16 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.

Согласно пункту 2 части 8 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ одним из оснований отказа заявителю в допуске к участию в аукционе является непоступление задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе. Согласно пункту 2 извещения задаток должен поступить на указанный в извещении счет не позднее 13.04.2018 в 17 часов 00 минут по московскому времени. В то же время извещением установлено, что заседание аукционной комиссии по признанию претендентов участниками аукциона – 17.04.2018 в 11 часов 00 минут по московскому времени. В данном случае, с учетом установленных в извещении даты окончания срока приема заявок (13.04.2018), предельной даты поступления на счет задатка (13.04.2018) и даты заседания аукционной комиссии (17.04.2018), Организатор торгов фактически сокращает срок приема заявок. Таким образом, совокупное толкование вышеуказанных положений позволяет сделать вывод об их несоответствии требованиям подпункта 2 пункта 8 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ.

Также выявлено, что извещение о проведении аукциона размещено на официальном сайте 15.03.2018 в 13 часов 29 минут, в то время как датой начала приема заявок является 14.03.2018.

Кроме того, в нарушение требований пункта 20 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ публикация в газете «Майские новости» от 14.03.2018 № 31-33 (12590-12592) не содержит порядок проведения аукциона, проект договора аренды, форма заявки на участие в аукционе.

Кроме того, пункт 2 формы заявки на участие в аукционе, которая подается для участия в аукционе, гласит, что в случае признания победителем торгов Местная администрация городского поселения Майский обязана направить заявителю три экземпляра подписанного проекта договора аренды земельного участка. При этом договор аренды земельного участка заключается по начальной цене предмета аукциона, а размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа по договору аренды земельного участка определяется в размере, равном начальной цене предмета аукциона со дня подписания протокола о результатах торгов. Следовательно, форма заявки на участие в аукционе предусматривает только единственный случай, установленный пунктом 14 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ, когда аукцион признается несостоявшимся по причине того, что по окончании срока подачи заявок на участие в аукционе подана только одна заявка на участие в аукционе или не подано ни одной заявки на участие в аукционе. Однако, в аукционе может принять участие более одного участника, и в этом случае договор заключается по цене, предложенной победителем аукциона, или в случае заключения указанного договора с единственным принявшим участие в аукционе его участником по начальной цене предмета аукциона, а размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа по договору аренды земельного участка определяется в размере, предложенном победителем аукциона, или в случае заключения указанного договора с единственным принявшим участие в аукционе его участником устанавливается в размере, равном начальной цене предмета аукциона, в порядке, регламентированном пунктом 20 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ.

Согласно [части 20 статьи 18.1](#) Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного [пунктом 3.1 части 1 статьи 23](#) Закона о защите конкуренции.

Руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по КБР по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу на действия Местной администрации городского поселения Майский Майского муниципального района КБР при проведении аукциона по продаже права аренды земельного участка с кадастровым номером 07:03:0700049:400, общей площадью 70 кв.м. с видом разрешенного использования – для размещения объектов торговли, расположенный по адресу: КБР, р-н Майский, г. Майский, ул. Энгельса № 51, строение № 13 по извещению №150318/1357645/012 обоснованной.

2. Признать в действиях Местной администрации городского поселения Майский Майского муниципального района КБР: нарушение пункта 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ, выразившееся в выставлении на аукцион земельных участков, в отношении которых не определены максимально и (или) минимально допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства, технические условия подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность

существующих сетей, максимальная нагрузка и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, сроки действия технических условий, плата за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования извещения.

3. Признать местную администрацию г.п. Майский Майского муниципального района КБР нарушившей часть 20 статьи 39.11, пункт 4 части 21 статьи 39.11, части 1 и 3 статьи 39.12, пункт 2 части 8 статьи 39.12, часть 16 статьи 39.11. Земельного кодекса РФ.

4. Выдать местной администрации г.п. Майский Майского муниципального района КБР предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

ПРЕДПИСАНИЕ

по делу № 06/26-18Ж

11 мая 2018 года

г. Нальчик

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по КБР по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе председателя комиссии и членов Комиссии, руководствуясь пунктом 20 статьи 18.1, статьей 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании своего решения от 11 мая 2018 года по делу № 06/26-18Ж о нарушении Местной администрации г.п. Майский порядка организации и проведения аукциона,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Местной администрации г.п. Майский Майского муниципального района КБР в **срок не позднее 01 июня 2018 года прекратить** нарушение порядка организации и проведения аукциона по продаже права на заключение договоров аренды по извещению №150318/1357645/01 от 15 марта 2018 года, **путем аннулирования аукциона по извещению №150318/1357645/01 от 15 марта 2018 года по лоту № 3**, в связи с нарушениями Местной администрацией г.п. Майский Майского муниципального района КБР пункта 4 части 21 статьи 39.11 и пункта 3 и 4 части 8 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ, выразившиеся в продаже права аренды земельных участков, которые не могут быть предметом аукциона.
2. О выполнении настоящего Предписания сообщить в Управление Федеральной антимонопольной службы по КБР не позднее пяти дней со дня его выполнения.