

## РЕШЕНИЕ

по уведомлению № 68/04

«23» января 2017 г.

г. Ростов-на-Дону

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ростовской области по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

Председатель Комиссии: К.А. Коренченко –  
заместитель руководителя - начальник отдела  
контроля органов власти;

Члены Комиссии:  
отдела

О.С. Ратникова – главный специалист-эксперт

контроля органов власти;

О.А. Изварина – специалист 3 разряда отдела  
контроля органов власти;

А.А. Мамедов – специалист 2 разряда отдела  
контроля органов власти,

рассмотрев жалобу Сологубова Э.В. (вх. № 346 от 16.01.2017 г.) на неправомерные действия организатора торгов – Администрации Мишкинского сельского поселения Аксайского района Ростовской области, допущенные при проведении торгов в форме аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка на официальном сайте [www.forgi.gov.ru](http://www.forgi.gov.ru) извещение № 231116/0243888/02 по лоту № 1,

в присутствии Сологубова Э.В.;

в присутствии представителя организатора торгов по доверенности Алейниковой С.Ю.;

**УСТАНОВИЛА:**

В Ростовское УФАС России 16.01.2017 г. (вх. № 346) поступила жалоба Сологубова Э.В. (далее – Заявитель) на неправомерные действия организатора торгов – Администрации Мишкинского сельского поселения Аксайского района Ростовской области (далее – Организатор торгов), допущенные при проведении торгов в форме аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка - кадастровый номер <...> :02:0600009:2219, площадь 69 503 кв. м., расположенный по адресу: Ростовская область, Аксайский район, северо-восточная часть ст. Мишкинская, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – производственная деятельность, на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) извещение № 231116/0243888/02 по лоту № 1 (далее – Торги).

По мнению Заявителя, Организатором торгов были допущены следующие нарушения:

1. Проигнорировано требование Заявителя об отзыве заявки на участие в Торгах и возврате задатка;
2. В общем доступе не размещена форма заявки на участие в Торгах;
3. Извещение о проведении Торгов не содержит сведения, предусмотренные п. 4 ч. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ);
4. В извещении о проведении Торгов не указаны даты начала и окончания приема заявок на участие в Торгах;
5. Временной интервал между датой окончания приема заявок и датой проведения Торгов не соответствует ч. 4 ст. 39.12 ЗК РФ;
6. На официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) несвоевременно размещен Протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе от 26.12.2016 г.;
7. Заявитель был несвоевременно уведомлен о принятом в отношении него решении по результатам рассмотрения заявок на участие в Торгах;
8. Результат Торгов опубликован на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) до даты проведения Торгов.

В этой связи Ростовским УФАС России 17.01.2017 г. вынесено уведомление 68/04 о поступлении жалобы Сологубова Э.В. и приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу. Рассмотрение жалобы назначено на 23.01.2017 г.

В ответ на уведомление № 68/04, Организатор торгов представил документы и информацию, согласно которым полагает, что нарушений в ходе организации и проведения Торгов допущено не было.

Комиссия Ростовского УФАС России, изучив материалы настоящего дела, пришла к следующим выводам.

Порядок реализации муниципальных земельных участков предусмотрен ЗК РФ.

Сообщение о проведении Торгов было опубликовано на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) 23.11.2016 г.

Согласно извещению о проведении Торгов: дата и время проведения аукциона – 28.12.2016 г. 14:00; место проведения - Ростовская область, Аксайский район, ст. Мишкинская, ул. Просвещения, 27; начальная цена – 162 108,8 руб.; размер задатка – 48 632,6 руб.; шаг аукциона – 4 863,3 руб.; дата и время начала приема заявок –

24.11.2016 10:00; дата и время окончания приема заявок – 24.12.2016 17:00; срок аренды – 18 месяцев.

Согласно Протоколу рассмотрения заявок на участие в аукционе от 26.12.2016 г., на участие в Торгах была подана и допущена одна заявка - Сологубова Э.В., в связи с чем Торги были признаны несостоявшимися.

28.12.2016 г. Организатор торгов направил Сологубову Э.В. проекты договора аренды земельного участка по результатам Торгов, которые до настоящего времени не подписаны.

1. По мнению Заявителя, Организатором торгов проигнорировано требование Заявителя об отзыве заявки на участие в Торгах и возврате задатка.

Согласно ч. 14 ст. 39.12 ЗК РФ, в случае, если 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, аукцион признается несостоявшимся. Если единственная заявка на участие в аукционе и заявитель, подавший указанную заявку, соответствуют всем требованиям и указанным в извещении о проведении аукциона условиям аукциона, уполномоченный орган в течение десяти дней со дня рассмотрения указанной заявки обязан направить заявителю три экземпляра подписанного проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка. При этом договор купли-продажи 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.

В соответствии с ч. 7 ст. 39.12 ЗК РФ, заявитель имеет право отозвать принятую организатором аукциона заявку на участие в аукционе до дня окончания срока приема заявок, уведомив об этом в письменной форме организатора аукциона. Организатор аукциона обязан вернуть заявителю внесенный им задаток в течение трех рабочих дней со дня поступления уведомления об отзыве заявки. В случае отзыва заявки заявителем позднее дня окончания срока приема заявок задаток возвращается в порядке, установленном для участников аукциона.

День окончания приема заявок на участие в Торгах – 24.12.2016 г.

Однако, как указывает сам Заявитель в своей жалобе, заявление об отзыве заявки на участие в Торгах и возврате задатка, было направлено Организатору торгов посредством электронной почты лишь 28.12.2016 г., то есть по истечении срока, установленного ч. 7 ст. 39.12 ЗК РФ.

Таким образом, Организатор торгов правомерно не возвратил заявку на участие в Торгах и задаток.

В этой части довод Заявителя является необоснованным.

2. По мнению Заявителя, Организатором торгов в общем доступе не размещена форма заявки на участие в Торгах.

В силу п. 7 ч. 21 ст. 39.11 ЗК РФ, извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о форме заявки на участие в аукционе.

Необходимо отметить, что форма заявки на участие в торгах и сведения о форме заявки на участие в аукционе не являются тождественными понятиями.

В разделе «Требования к содержанию и форме заявок» извещения о проведении Торгов, размещенном на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), указано, что «Заявка, составленная более чем на одном листе, должна быть прошита, пронумерована и скреплена печатью и подписью Заявителя. Заявка на участие в аукционе оформляется на русском языке. Сведения и документы, содержащиеся в заявке, не должны допускать двусмысленного толкования. В заявке не допускается применение факсимильных подписей, а также наличие подчисток и исправлений, штампы должны быть четкими, включая надписи на оттисках печатей и штампов».

Таким образом, Организатором торгов размещены сведения о форме заявки на участие в Торгах на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), который является общедоступным.

В этой части довод Заявителя является также необоснованным.

3. По мнению Заявителя, извещение о проведении Торгов не содержит сведения, предусмотренные п. 4 ч. 21 ст. 39.11 ЗК РФ.

В соответствии с п. 4 ч. 21 ст. 39.11 ЗК РФ, извещение о проведении аукциона должно содержать сведения 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.

Согласно извещению о проведении Торгов, размещенному на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), параметры разрешенного строительства объекта определены правилами землепользования и застройки поселения. Технические условия подключения к сетям инженерно-технического обеспечения отсутствуют.

Таким образом, извещение о проведении Торгов содержит сведения, предусмотренные п. 4 ч. 21 ст. 39.11 ЗК РФ.

В этой части довод Заявителя является также необоснованным.

4. По мнению Заявителя, в извещении о проведении Торгов не указаны даты начала и окончания приема заявок на участие в Торгах.

В силу п. 7 ч. 21 ст. 39.11 ЗК РФ, извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о дате и времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе.

Согласно извещению о проведении Торгов, размещенному на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), дата и время начала приема заявок – 24.11.2016 10:00, дата и

время окончания приема заявок – 24.12.2016 17:00.

Таким образом, извещение о проведении Торгов содержит сведения, предусмотренные п. 7 ч. 21 ст. 39.11 ЗК РФ.

В этой части довод Заявителя является также необоснованным.

5. По мнению Заявителя, временной интервал между датой окончания приема заявок и датой проведения Торгов не соответствует ч. 4 ст. 39.12 ЗК РФ.

Согласно ч. 19 ст. 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, не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона.

В соответствии с ч. 4 ст. 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, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Из данной нормы следует, что организатор торгов может прекратить прием заявок на участие в аукционе в любой из пяти предшествующих аукциону дней.

Таким образом, Организатор торгов не имел правовых оснований прекращать прием заявок на участие в Торгах ранее, чем 23.12.2016 г., так как это сократило бы срок приема заявок. С учетом вышеуказанных положений норм ЗК РФ, день окончания приема заявок на участие в Торгах должен был приходиться на период с 23.12.2016 г. по 27.12.2016 г.

В этой части довод Заявителя является также необоснованным.

6. По мнению Заявителя, на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) несвоевременно размещен Протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе от 26.12.2016 г.

В соответствии с ч. 9 ст. 39.12 ЗК РФ, протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе подписывается организатором аукциона не позднее чем в течение одного дня со дня их рассмотрения и размещается на официальном сайте не позднее чем на следующий день после дня подписания протокола.

Согласно пояснениям Организатора торгов, Протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе от 26.12.2016 г. был подписан и размещен на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) 27.12.2016 г.

Данные пояснения Организатора торгов подтверждаются детализацией извещения о проведении Торгов на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru).

Таким образом, Организатор торгов своевременно разместил на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) Протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе от 26.12.2016 г.

В этой части довод Заявителя является также необоснованным.

7. По мнению Заявителя, Организатор торгов несвоевременно уведомил о принятом в отношении него решении по результатам рассмотрения заявок на участие в Торгах.

В соответствии с ч. 10 ст. 39.12 ЗК РФ, заявителям, признанным участниками аукциона, и заявителям, не допущенным к участию в аукционе, организатор аукциона направляет уведомления о принятых в отношении них решениях не позднее дня, следующего после дня подписания протокола, указанного в [пункте 9](#) настоящей статьи.

Согласно ч. 9 ст. 39.12 ЗК РФ, протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе подписывается организатором аукциона не позднее чем в течение одного дня со дня их рассмотрения.

Как указано выше, Протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе от 26.12.2016 г. подписан Организатором торгов 27.12.2016 г.

28.12.2016 г. Сологубову Э.В. нарочно было передано уведомление о принятом в отношении него решении по результатам рассмотрения заявок на участие в Торгах.

Таким образом, Организатор торгов своевременно уведомил Заявителя о принятом в отношении него решении по результатам рассмотрения заявок на участие в Торгах.

В этой части довод Заявителя является также необоснованным.

8. По мнению Заявителя, Организатор торгов опубликовал результат Торгов на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) до даты проведения Торгов.

В соответствии с Протоколом рассмотрения заявок на участие в аукционе от 26.12.2016 г., Торги признаны несостоявшимися по причине поступления единственной заявки – Сологубова Э.В.

Таким образом, Организатору торгов уже в день рассмотрения заявок на участие в Торгах был известен результат Торгов.

В данном конкретном случае опубликование Организатором торгов результата Торгов на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) до даты проведения Торгов не противоречит положениям ЗК РФ.

В этой части довод Заявителя является также необоснованным.

Кроме того, Ростовским УФАС России в ходе рассмотрения жалобы установлено следующее:

Согласно ч. 22 ст. 39.11 ЗК РФ, обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора купли-продажи или проект договора аренды земельного участка.

Комиссией Ростовского УФАС России установлено, что проект договора аренды земельного участка не приложен Организатором торгов к извещению о

проведении Торгов на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru).

Таким образом, Организатор торгов, не приложив к извещению о проведении Торгов проект договора аренды земельного участка, нарушил ч. 22 ст. 39.11 ЗК РФ.

В соответствии с ч. 20 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - ФЗ «О защите конкуренции»), по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного п. 3.1 ч. 1 ст. 23 данного закона.

Ввиду того, что допущенное Организатором торгов нарушение не препятствовало подаче заявок потенциальным участникам на участие в Торгах, не повлияло на результаты Торгов, у Комиссии отсутствуют основания для выдачи предписания.

Руководствуясь ч. 20 ст. 18.1, ч. 1 ст. 23, ч. 1 ст. 39, ч. 1-4 ст. 41, ч.1 ст. 49 ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

#### **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу Сологубова Э.В. от 16.01.2017 г. (вх. № 346) необоснованной.
2. Признать организатора торгов нарушившим ч. 22 ст. 39.11 ЗК РФ.
3. Предписание Организатору торгов не выдавать.
4. Рассмотреть вопрос о привлечении Организатора торгов к административной ответственности, предусмотренной ч. 10 ст. 7.32.4 КоАП РФ.