

РЕШЕНИЕ

по делу № 536-ФАС52-10/14

23 мая 2014 года

г. Нижний Новгород

Комиссия № 4 Управления Федеральной антимонопольной службы по Нижегородской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции», в составе:

- Смирнов С.В. - председатель комиссии, заместитель руководителя управления,
- Клевцова А.А. - заместитель председателя комиссии, заместитель начальника отдела контроля органов государственной власти,
- Сеняева Н.И. - член комиссии, специалист – эксперт отдела контроля органов государственной власти, —

при участии:

Рахманова А.А. – начальника отдела по управлению муниципальным имуществом и земельными ресурсами администрации Тоншаевского муниципального района Нижегородской области (выписка из распоряжения от 24.12.2007г. №89-к), в отсутствие ООО «МИРА» (о времени и месте рассмотрения дела № 536-ФАС52-10/14 уведомлен надлежащим образом)

рассмотрела 23 мая 2014 года в открытом заседании комиссии с объявлением резолютивной части решения жалобу общества с ограниченной ответственностью «МИРА» (далее – ООО «МИРА», заявитель) на действия отдела по управлению муниципальным имуществом и земельными ресурсами администрации Тоншаевского муниципального района Нижегородской области (организатор торгов) при организации открытого аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, предназначенных для жилищного строительства (далее – организатор торгов), -

установила:

в Управление Федеральной антимонопольной службы по Нижегородской области поступила жалоба ООО «МИРА» (вх. от 14.05.2014г. №3669) на действия отдела по управлению муниципальным имуществом и земельными ресурсами администрации Тоншаевского муниципального района Нижегородской области при организации открытого аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков предназначенных для жилищного строительства.

Заявитель указывает, что организатором торгов допущен ряд нарушений, а именно:

- в аукционной документации содержатся требования для юридических лиц о предоставлении документов, не предусмотренных пунктом 12 статьи 38.1 «Земельного кодекса Российской Федерации» от 25.10.2001 N 136-ФЗ (далее – ЗК РФ);
- в извещении о проведении аукциона отсутствуют сведения о параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, о технических условиях подключения (технологического присоединения) такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и об информации о плате за подключение (технологическое присоединение);
- срок для заключения договоров аренды установлен пять дней.

Поскольку проведение торгов в данном случае является обязательным для

организатора в соответствии с законодательством Российской Федерации, порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на действия, в частности, организатора торгов регулируется статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции).

16 мая 2014 года жалоба заявителя Управлением принята к рассмотрению; заседание комиссии антимонопольного органа назначено на 23 мая 2014 года.

Согласно пояснениям представителя организатора торгов открытый аукцион в отношении 19 земельных участков объявлен в рамках региональной адресной программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории Нижегородской области с учетом необходимости развития малоэтажного жилищного строительства на 2013 – 2017 годы».

Земельные участки предоставляются исключительно для малоэтажного жилищного строительства.

В соответствии с пунктом 2 статьи 38.1 ЗК РФ установление параметров разрешенного строительства объектов малоэтажного жилищного строительства не требуется.

Так же к аукционной документации приложены технические условия подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения по теплоснабжению, водоснабжению, канализации, выданных ОАО «Коммунтехсервис» и отделом архитектуры и строительства администрации Тоншаевского муниципального района.

ООО «МИРА» являясь потенциальным участником аукциона, не обращалось к нам за выдачей технических условий подключения объектов к сетям инженерно – технического обеспечения.

Перечень документов для участия в аукционе, а так же срок для заключения договора аренды 5 дней установлен в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 11.11.2002 N 808 «Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков» (далее – Постановление №808).

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Нижегородской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, исследовав имеющиеся в деле материалы, заслушав лиц участвующих в деле, пришла к следующим выводам.

Согласно части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения

порядка организации и проведения торгов.

Данная норма определяет круг лиц, уполномоченных направлять жалобы в антимонопольный орган.

Правом на обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии обладают:

- 1) лица, подавшие заявки на участие в торгах;
- 2) иные лица, права или законные интересы которых могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, нарушения порядка организации и проведения торгов.

По мнению антимонопольного органа, в рассматриваемом случае один из доводов заявителя, а именно отсутствие сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и об информации о плате за подключение (технологическое присоединение), относится к порядку размещения информации о проведении торгов.

Не смотря на то, что извещение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка размещено на официальном сайте в сети «Интернет» www.torgi.gov.ru, в установленном законом порядке, указанное сообщение размещено не в полном объеме, что не позволяет потенциальному участнику аукциона оценить наличие технических условий подключения (технологического присоединения) объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и информацию о плате за подключение (технологическое присоединение) которая, отсутствует в сообщении о проведении аукциона.

Распоряжением администрации Тоншаевского муниципального района Нижегородской области от 15.04.2014г. №183-р утверждена аукционная документация, к аукциону с открытой формой подачи предложения по цене на право заключения договора аренды земельного участка под строительство жилого дома.

Аукционная документация разработана в соответствии с ЗК РФ и Постановлением № 808.

Организатором аукциона является отдел по управлению муниципальным имуществом и земельными ресурсами администрации Тоншаевского муниципального района Нижегородской области.

Согласно положению об отделе по управлению муниципальным имуществом и земельными ресурсами Тоншаевского муниципального района Нижегородской области, утвержденному Решением Земского собрания №136 от 27.02.2009г. отдел является юридическим лицом.

Предметом аукциона являются 19 лотов:

Лот № 1 - право на заключение договора аренды земельного участка, сроком на три года, площадью 1964 кв. м, расположенного по адресу: Нижегородская

область, Тоншаевский район, п. Шерстки, ул. Железнодорожная, д. 1а, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: строительство жилого дома, кадастровый номер земельного участка 52:02:0030004:412. Параметры разрешенного строительства – многоквартирный жилой дом. Начальный размер годовой арендной платы 7 500 (Семь тысяч пятьсот) руб. Размер задатка за участие в аукционе 1500 (Одна тысяча пятьсот) руб. Шаг аукциона 375 (Триста семьдесят пять) руб.

Лот № 2 - право на заключение договора аренды земельного участка, сроком на три года, площадью 1186 кв. м, расположенного по адресу: Нижегородская область, Тоншаевский район, п. Шерстки, ул. Железнодорожная, д. 3а, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: строительство жилого дома, кадастровый номер земельного участка 52:02:0030004:414. Параметры разрешенного строительства – многоквартирный жилой дом. Начальный размер годовой арендной платы 4 500 (Четыре тысячи пятьсот) руб. Размер задатка за участие в аукционе 900 (Девятьсот) руб. Шаг аукциона 225 (Двести двадцать пять) руб.

Лот № 3 - право на заключение договора аренды земельного участка, сроком на три года, площадью 1045 кв. м, расположенного по адресу: Нижегородская область, Тоншаевский район, п. Шерстки, ул. Лесная, д. 3а, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: строительство жилого дома, кадастровый номер земельного участка 52:02:0030004:413. Параметры разрешенного строительства – многоквартирный жилой дом. Начальный размер годовой арендной платы 4 000 (Четыре тысячи) руб. Размер задатка за участие в аукционе 800 (Восемьсот) руб. Шаг аукциона 200 (Двести) руб.

Лот № 4 - право на заключение договора аренды земельного участка, сроком на три года, площадью 1053 кв. м, расположенного по адресу: Нижегородская область, Тоншаевский район, п. Шерстки, ул. Лесная, д. 3б, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: строительство жилого дома, кадастровый номер земельного участка 52:02:0030004:415. Параметры разрешенного строительства – многоквартирный жилой дом. Начальный размер годовой арендной платы 4 000 (Четыре тысячи) руб. Размер задатка за участие в аукционе 800 (Восемьсот) руб. Шаг аукциона 200 (Двести) руб.

Лот № 5 - право на заключение договора аренды земельного участка, сроком на три года, площадью 1948 кв. м, расположенного по адресу: Нижегородская область, Тоншаевский район, п. Буреполом, ул. 1 Мая, д. 10а, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: строительство жилого дома, кадастровый номер земельного участка 52:02:0030001:1013. Параметры разрешенного строительства – многоквартирный жилой дом. Начальный размер годовой арендной платы 7 500 (Семь тысяч пятьсот) руб. Размер задатка за участие в аукционе 1 500 (Одна тысяча пятьсот) руб. Шаг аукциона 375 (Триста семьдесят пять) руб.

Лот № 6 - право на заключение договора аренды земельного участка, сроком на три года, площадью 2400 кв. м, расположенного по адресу: Нижегородская область, Тоншаевский район, п. Буреполом, ул. Больничная, д. 2а, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: строительство жилого дома, кадастровый номер земельного участка 52:02:0030002:614. Параметры разрешенного строительства – многоквартирный жилой дом.

Начальный размер годовой арендной платы 9 000 (Девять тысяч) руб. Размер задатка за участие в аукционе 1 800 (Одна тысяча восемьсот) руб. Шаг аукциона 450 (Четыреста пятьсот) руб.

Лот № 7 - право на заключение договора аренды земельного участка, сроком на три года, площадью 2520 кв. м, расположенного по адресу: Нижегородская область, Тоншаевский район, п. Буреполом, ул. Новая, д. 1б, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: строительство жилого дома, кадастровый номер земельного участка 52:02:0030001:1108. Параметры разрешенного строительства – многоквартирный жилой дом. Начальный размер годовой арендной платы 9 500 (Девять тысяч пятьсот) руб. Размер задатка за участие в аукционе 1 900 (Одна тысяча девятьсот) руб. Шаг аукциона 475 (Четыреста семьдесят пять) руб.

Лот № 8 - право на заключение договора аренды земельного участка, сроком на три года, площадью 1454 кв. м, расположенного по адресу: Нижегородская область, Тоншаевский район, п. Буреполом, ул. Октябрьская, д. 20а, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: строительство жилого дома, кадастровый номер земельного участка 52:02:0030002:616. Параметры разрешенного строительства – многоквартирный жилой дом. Начальный размер годовой арендной платы 5 500 (Пять тысяч пятьсот) руб. Размер задатка за участие в аукционе 1 100 (Одна тысяча сто) руб. Шаг аукциона 275 (Двести семьдесят пять) руб.

Лот № 9 - право на заключение договора аренды земельного участка, сроком на три года, площадью 1563 кв. м, расположенного по адресу: Нижегородская область, Тоншаевский район, п. Буреполом, ул. 1 Мая, д. 6а, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: строительство жилого дома, кадастровый номер земельного участка 52:02:0030001:1110. Параметры разрешенного строительства – многоквартирный жилой дом. Начальный размер годовой арендной платы 6 000 (Шесть тысяч пятьсот) руб. Размер задатка за участие в аукционе 1 200 (Одна тысяча двести) руб. Шаг аукциона 300 (Триста) руб.

Лот № 10 - право на заключение договора аренды земельного участка, сроком на три года, площадью 2385 кв. м, расположенного по адресу: Нижегородская область, Тоншаевский район, п. Буреполом, ул. Больничная, д. 1а, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: строительство жилого дома, кадастровый номер земельного участка 52:02:0030002:620. Параметры разрешенного строительства – многоквартирный жилой дом. Начальный размер годовой арендной платы 9 000 (Девять тысяч) руб. Размер задатка за участие в аукционе 1 800 (Одна тысяча восемьсот) руб. Шаг аукциона 450 (Четыреста пятьсот) руб.

Лот № 11 - право на заключение договора аренды земельного участка, сроком на три года, площадью 2100 кв. м, расположенного по адресу: Нижегородская область, Тоншаевский район, п. Буреполом, ул. 1 Мая, д. 4а, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: строительство жилого дома, кадастровый номер земельного участка 52:02:0030001:1112. Параметры разрешенного строительства – многоквартирный жилой дом. Начальный размер годовой арендной платы 8 000 (Восемь тысяч) руб. Размер задатка за участие в аукционе 1 600 (Одна тысяча шестьсот) руб. Шаг аукциона 400 (Четыреста) руб.

Лот № 12 - право на заключение договора аренды земельного участка, сроком на три года, площадью 2148 кв. м, расположенного по адресу: Нижегородская область, Тоншаевский район, п. Южный, ул. Центральная, д. 6, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: строительство жилого дома, кадастровый номер земельного участка 52:02:0120012:361. Параметры разрешенного строительства – многоквартирный жилой дом. Начальный размер годовой арендной платы 13 000 (Тринадцать тысяч) руб. Размер задатка за участие в аукционе 2 600 (Две тысячи шестьсот) руб. Шаг аукциона 650 (Шестьсот пятьдесят) руб.

Лот № 13 - право на заключение договора аренды земельного участка, сроком на три года, площадью 1572 кв. м, расположенного по адресу: Нижегородская область, Тоншаевский район, п. Южный, ул. Железнодорожная, д. 7, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: строительство жилого дома, кадастровый номер земельного участка 52:02:0120012:362. Параметры разрешенного строительства – многоквартирный жилой дом. Начальный размер годовой арендной платы 9 600 (Девять тысяч шестьсот) руб. Размер задатка за участие в аукционе 1 920 (Одна тысяча девятьсот двадцать) руб. Шаг аукциона 480 (Четыреста восемьдесят) руб.

Лот № 14 - право на заключение договора аренды земельного участка, сроком на три года, площадью 1560 кв. м, расположенного по адресу: Нижегородская область, Тоншаевский район, с. Ошминское, ул. Новая, д. 28, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: строительство жилого дома, кадастровый номер земельного участка 52:02:0130001:834. Параметры разрешенного строительства – многоквартирный жилой дом. Начальный размер годовой арендной платы 10 000 (Десять тысяч) руб. Размер задатка за участие в аукционе 2 000 (Две тысячи) руб. Шаг аукциона 500 (Пятьсот) руб.

Лот № 15 - право на заключение договора аренды земельного участка, сроком на три года, площадью 1560 кв. м, расположенного по адресу: Нижегородская область, Тоншаевский район, с. Ошминское, ул. Новая, д. 24, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: строительство жилого дома, кадастровый номер земельного участка 52:02:0130001:836. Параметры разрешенного строительства – многоквартирный жилой дом. Начальный размер годовой арендной платы 10 000 (Десять тысяч) руб. Размер задатка за участие в аукционе 2 000 (Две тысячи) руб. Шаг аукциона 500 (Пятьсот) руб.

Лот № 16 - право на заключение договора аренды земельного участка, сроком на три года, площадью 1560 кв. м, расположенного по адресу: Нижегородская область, Тоншаевский район, с. Ошминское, ул. Новая, д. 26, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: строительство жилого дома, кадастровый номер земельного участка 52:02:0130001:835. Параметры разрешенного строительства – многоквартирный жилой дом. Начальный размер годовой арендной платы 10 000 (Десять тысяч) руб. Размер задатка за участие в аукционе 2 000 (Две тысячи) руб. Шаг аукциона 500 (Пятьсот) руб.

Лот № 17 - право на заключение договора аренды земельного участка, сроком на три года, площадью 1434 кв. м, расположенного по адресу: Нижегородская область, Тоншаевский район, с. Ошминское, ул. Центральная, д. 50а, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: строительство жилого дома, кадастровый номер земельного участка 52:02:0130001:833.

Параметры разрешенного строительства – многоквартирный жилой дом. Начальный размер годовой арендной платы 9 000 (Девять тысяч) руб. Размер задатка за участие в аукционе 1 800 (Одна тысяча восемьсот) руб. Шаг аукциона 450 (Четыреста пятьдесят) руб.

Лот № 18 - право на заключение договора аренды земельного участка, сроком на три года, площадью 1033 кв. м, расположенного по адресу: Нижегородская область, Тоншаевский район, с. Ошминское, ул. Центральная, д. 54, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: строительство жилого дома, кадастровый номер земельного участка 52:02:0130001:832. Параметры разрешенного строительства – многоквартирный жилой дом. Начальный размер годовой арендной платы 6 500 (Шесть тысяч пятьсот) руб. Размер задатка за участие в аукционе 1 300 (Одна тысяча триста) руб. Шаг аукциона 325 (Триста двадцать пять) руб.

Лот № 19 - право на заключение договора аренды земельного участка, сроком на три года, площадью 1038 кв. м, расположенного по адресу: Нижегородская область, Тоншаевский район, с. Ошминское, ул. Центральная, д. 54а, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: строительство жилого дома, кадастровый номер земельного участка 52:02:0130001:831. Параметры разрешенного строительства – многоквартирный жилой дом. Начальный размер годовой арендной платы 6 500 (Шесть тысяч пятьсот) руб. Размер задатка за участие в аукционе 1 300 (Одна тысяча триста) руб. Шаг аукциона 325 (Триста двадцать пять) руб.

Срок подачи заявок установлен с 21 апреля 2014г. до 21 мая 2014г.

Проведение аукциона назначено на 26 мая 2014 г.

Согласно части 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

В соответствии с частью 18 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции со дня направления уведомления, предусмотренного частью 11 настоящей статьи, торги приостанавливаются до рассмотрения жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии по существу.

Рассматривая жалобу ООО «МИРА», Комиссия антимонопольного органа руководствуется следующими правовыми позициями.

Согласно части 5 статьи 38 ЗК РФ порядок организации и проведения аукционов по продаже земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договоров аренды земельных участков из земель, находящихся в государственной или

муниципальной собственности, для жилищного строительства определяется статьей 38.1 ЗК РФ.

В соответствии с частью 2 статьи 38.1 ЗК РФ аукцион по продаже земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договора аренды такого земельного участка для индивидуального и малоэтажного жилищного строительства проводится только в отношении земельного участка, прошедшего государственный кадастровый учет, в случае, если определены разрешенное использование такого земельного участка, а также технические условия подключения (технологического присоединения) объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и плата за подключение (технологическое присоединение).

Пункт 9 статьи 38.1 ЗК РФ гласит, что извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации, не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. До определения Правительством Российской Федерации официального сайта Российской Федерации в сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте организатора аукциона в сети "Интернет" и публикуется организатором аукциона в периодическом печатном издании, определяемом соответственно Правительством Российской Федерации, высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, главой муниципального образования. Информация о проведении аукциона должна быть доступна для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

Информация о проведении аукциона с открытой формой подачи предложения по цене на право заключения договора аренды земельного участка под строительство жилого дома опубликована на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru.

Согласно пункту 10 статьи 38.1 ЗК РФ извещение или сообщение о проведении аукциона должно содержать сведения:

- 1) об организаторе аукциона;
- 2) о наименовании органа государственной власти или органа местного самоуправления, принявших решение о проведении аукциона, о реквизитах указанного решения;
- 3) о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона;
- 4) о предмете аукциона, в том числе о местоположении, о площади, о границах, об обременениях земельного участка, об ограничениях его использования, о кадастровом номере, о разрешенном использовании земельного участка, о параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, о технических условиях подключения (технологического присоединения) такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и об информации о плате за подключение (технологическое присоединение);
- 5) о начальной цене предмета аукциона (начальной цене земельного участка или

начальном размере арендной платы);

6) о «шаге аукциона»;

7) о форме заявки на участие в аукционе, о порядке приема, об адресе места приема, о дате и о времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе;

8) о размере задатка, о порядке его внесения участниками аукциона и возврата им, о реквизитах счета для перечисления задатка;

9) о существенных условиях договора, в том числе о сроке аренды.

В рассматриваемом случае извещение о проведении аукциона не содержит информацию о технических условиях подключения (технологического присоединения) такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и о плате за подключение (технологическое присоединение).

Согласно аукционной документации технические условия подключения к сетям инженерно – технического обеспечения указаны в приложении 1.

Однако приложением 1 к аукционной документации является форма заявки на участие в аукционе.

Таким образом, информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и информация о плате за подключение (технологическое присоединение) отсутствует.

При этом, технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения представлены в материалы дела.

Согласно пояснениям представителя организатора торгов указанную информацию можно получить обратившись к организатору торгов.

Учитывая, что информация о технических условиях подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и плате за такое подключение должна содержаться в извещении о проведении торгов, отсутствие указанной информации является нарушением пункта 10 статьи 38.1. ЗК РФ.

В соответствии с пунктом 12 статьи 38.1 ЗК РФ для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок следующие документы:

1) заявка на участие в аукционе по установленной форме с указанием реквизитов счета для возврата задатка;

2) копии документов, удостоверяющих личность (для физических лиц);

3) документы, подтверждающие внесение задатка.

Организатор аукциона не вправе требовать представление других документов, кроме указанных в пункте 12 настоящей статьи документов. Организатор аукциона в отношении заявителей - юридических лиц и индивидуальных предпринимателей

запрашивает сведения, подтверждающие факт внесения сведений о заявителе в единый государственный реестр юридических лиц (для юридических лиц) или единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей (для индивидуальных предпринимателей), в федеральном органе исполнительной власти, осуществляющем государственную регистрацию юридических лиц, физических лиц в качестве индивидуальных предпринимателей и крестьянских (фермерских) хозяйств.

Согласно пункту 10 Постановления №808 для участия в торгах претендент представляет организатору торгов (лично или через своего представителя) в установленный в извещении о проведении торгов срок заявку по форме, утверждаемой организатором торгов, платежный документ с отметкой банка плательщика об исполнении для подтверждения перечисления претендентом установленного в извещении о проведении торгов задатка в счет обеспечения оплаты приобретаемых на торгах земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков и иные документы в соответствии с перечнем, опубликованным в извещении о проведении торгов. Заявка и опись представленных документов составляются в 2 экземплярах, один из которых остается у организатора торгов, другой - у претендента.

При подаче заявки физическое лицо предъявляет документ, удостоверяющий личность. В случае подачи заявки представителем претендента предъявляется доверенность.

Положения ст. 38.1 ЗК РФ, в отличие от п. 10 Правил организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 11.11.2002 N 808, прямо не предусматривают возможность представления организатору торгов заявки претендентом (физическим лицом) через своего представителя, полномочия которого подтверждаются при подаче заявки посредством предъявления документа, удостоверяющего личность и доверенности.

Следовательно, в случае подачи заявления не самим заявителем, а действующим от его имени представителем, такие граждане, представляющие интересы претендентов (физических лиц) могут действовать на основании общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации (ст. 185 ГК РФ) из которых следует, что доверенностью признается письменное уполномочие, выдаваемое одним лицом другому лицу для представительства перед третьими лицами. Письменное уполномочие на совершение сделки представителем может быть представлено представляемым непосредственно соответствующему третьему лицу.

Таким образом, удостоверение полномочий представителя при подаче заявки на участие в торгах от имени представляемого (предпринимателя) посредством представления оформленной в установленной законом форме доверенности, является обязательным.

Кроме того, согласно пункту 15 Постановления №808, претендент не допускается к участию в торгах, в том числе, в случае если заявка подана лицом, не уполномоченным претендентом на осуществление таких действий.

Согласно пункту 10 Постановления №808 юридическое лицо дополнительно прилагает к заявке нотариально заверенные копии учредительных документов и свидетельства о государственной регистрации юридического лица, а также 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).

Согласно аукционной документации аукцион проводится открытым по составу участников и форме подачи предложений о размере арендной платы.

Заявки на участие в аукционе могут предоставить любые юридические лица, индивидуальные предприниматели, физические лица.

Для участия в аукционе претендент представляет следующие документы:

- заявку на участие в аукционе по форме, согласно приложению №1 или №3 к аукционной документации;
- оригинал платежного документа с отметкой банка плательщика об исполнении для подтверждения перечисления претендентом установленного в извещении о проведении торгов задатка;
- выписку из единого государственного реестра юридических лиц, выданную не более чем за 30 дней до даты подачи заявки или нотариально заверенную копию такой выписки (для юридических лиц);
- выписку из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей, выданную не более чем за 30 дней до даты подачи заявки или нотариально заверенную копию такой выписки;
- заверенные копии учредительных документов, свидетельство о государственной регистрации юридического лица, свидетельство о постановке на учет юридического лица в налоговом органе по месту нахождения на территории Российской Федерации;
- 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);
- документы, подтверждающие полномочия на осуществление действий от имени претендента (приказ о назначении руководителя либо доверенность для представителя);
- счет для возврата задатка;
- описание представленных документов.

Согласно приложению 1 к аукционной документации, содержащему форму заявки на участие в аукционе, в заявке отражаются банковские реквизиты заявителя.

Таким образом, организатором торгов установлено дополнительное требование к

потенциальным участникам торгов о необходимости предоставления свидетельства о постановке на учет юридического лица в налоговом органе по месту нахождения на территории Российской Федерации.

Вышеуказанное требование к потенциальным участникам торгов о предоставлении дополнительных документов является нарушением пункта 12, 13 статьи 38.1 ЗК РФ и пункта 10 Постановления №808.

Однако, по мнению Комиссии антимонопольного органа, требование о предоставлении вышеуказанного документа не может создать реальные препятствия для подачи заявки на участие в торгах.

Согласно пункту 30 статьи 38.1 ЗК РФ не допускается заключение договора по результатам аукциона или в случае, если аукцион признан не состоявшимся по причине, указанной в подпункте 1 пункта 26 настоящей статьи, ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет».

Однако в соответствии с условиями аукционной документации договор аренды подлежит подписанию с победителем в пятидневный срок со дня подписания протокола.

Таким образом, установление пятидневного срока для заключения договора аренды земельного участка является нарушением пункта 30 статьи 38.1 ЗК РФ.

Довод представителя организатора торгов о том, что согласно пункту 25 Постановления №808 договор подлежит заключению в срок не позднее 5 дней со дня подписания протокола, не состоятелен в виду того, что Земельный кодекс Российской Федерации является кодифицированным законодательным актом, обладающим высшей юридической силой по сравнению с подзаконными нормативными актами которым и является Постановление №808.

Учитывая вышеизложенное, Комиссия приходит к выводу о том, что в действиях организатора аукциона, отдела по управлению муниципальным имуществом и земельными ресурсами администрации Тоншаевского муниципального района Нижегородской области, при организации открытого аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков предназначенных для жилищного строительства, содержатся нарушения «Земельного кодекса Российской Федерации» от 25.10.2001 N 136-ФЗ и Постановления Правительства РФ от 11.11.2002 N 808 «Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков».

Как установлено частью 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 (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 данного Федерального закона.

Пункт 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции содержит полномочие антимонопольного органа по выдаче, в частности, организатору торгов обязательных для исполнения предписаний о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации, проведения торгов.

В связи с выявленными нарушениями антимонопольный орган выдает организатору торгов предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка проведения торгов.

Иных нарушений в действиях отдела по управлению муниципальным имуществом и земельными ресурсами Тоншаевского муниципального района Нижегородской области по порядку организации открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, предназначенного для строительства жилого дома антимонопольным органом не выявлено.

На основании изложенного, руководствуясь статьей 18.1 (частями 17, 20) и пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Федерального закона «О защите конкуренции», Комиссия Нижегородского УФАС России

решила:

1. Жалобу общества с ограниченной ответственностью «МИРА» на действия отдела по управлению муниципальным имуществом и земельными ресурсами администрации Тоншаевского муниципального района Нижегородской области при организации открытого аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков предназначенных для жилищного строительства признать обоснованной.
2. Признать действия отдела по управлению муниципальным имуществом и земельными ресурсами администрации Тоншаевского муниципального района Нижегородской области при организации открытого аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков предназначенных для жилищного строительства нарушением подпункта 4 пункта 10, подпунктов 13, 30 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации и пункта 10 Постановления Правительства РФ от 11.11.2002 N 808 «Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков».
3. Выдать отделу по управлению муниципальным имуществом и земельными ресурсами администрации Тоншаевского муниципального района Нижегородской области обязательное для исполнения предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка проведения торгов.

В соответствии с частью 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции решение Комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течении трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.

Председатель

комиссии

С.В. Смирнов

Члены комиссии

А.А. Клевцова

Н.И. Сеняева