

**МБУ «Комитет по управлению  
муниципальным имуществом  
МО «Усть-Янский улус (район)» РС (Я)»**  
678540, Республика Саха (Якутия),  
Усть-Янский район, п. Депутатский,  
мкр. Арктика, дом 28

**КП РС (Я) «Арктическая транспортная компания»**  
юридический адрес: 678550, Усть-Янский район,  
п. Усть-Куйга, ул. Ленина, д. 12  
почтовый адрес: 677000, г. Якутск, ул. Короленко, д. 2, оф. 506

## **РЕШЕНИЕ**

**по результатам рассмотрения жалобы № 02-77/18.1-17**

г. Якутск

резольютивная часть оглашена «31» мая 2017 года

изготовлено в полном объеме «05» июня 2017 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры проведения торгов и порядка заключения договоров в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции», в составе:

<...> – заместитель руководителя Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия), председатель Комиссии;

<...> – заместитель начальника отдела антимонопольного контроля Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия), член Комиссии;

<...> – главный специалист-эксперт отдела антимонопольного контроля Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия), член Комиссии;

Представители от заявителя КП РС (Я) «Арктическая транспортная компания» – не явились, надлежащим образом уведомлены;

От ответчика МБУ «Комитет по управлению муниципальным имуществом МО «Усть-Янский улус (район)» РС (Я)» – не явились, надлежащим образом уведомлены.

Рассмотрев жалобу от КП РС (Я) «Арктическая транспортная компания» на действия организатора торгов МБУ «Комитет по управлению муниципальным имуществом МО «Усть-Янский улус (район)» РС (Я)»

#### **У С Т А Н О В И Л А:**

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) 22 мая 2017 года поступила жалоба от КП РС (Я) «Арктическая транспортная компания» (юридический адрес: 678550, Усть-Янский район, п. Усть-Куйга, ул. Ленина, д. 12, почтовый адрес: 677000, г. Якутск, ул. Короленко, д. 2, оф. 506) на действия организатора торгов МБУ «Комитет по управлению муниципальным имуществом МО «Усть-Янский улус (район)» РС (Я)» (678540, Республика Саха (Якутия), Усть-Янский район, п. Депутатский, мкр. Арктика, дом 28) при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № 270417/6093165/01 на официальном сайте: [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)).

Заявитель в жалобе указывает на следующее:

*27 апреля 2017 г. Организатором был объявлен открытый аукцион, извещение № 270417/6093165/01 на сайте <https://torgi.gov.ru/> на право заключения договоров аренды земельных участков. Всего аукцион состоит из трех лотов, на аукцион выставляются три земельных участка с кадастровыми номерами 14:31:030001:59 (адрес: п. Усть-Куйга, 342 км. левый берег), 14:31:030001:58 (адрес: п. Усть-Куйга, 342 км. правый берег), 14:31:030001:57 (адрес: п. Усть-Куйга).*

Вышеуказанные земельные участки необходимы для использования и эксплуатации объектов водного транспорта, поэтому Заявитель заинтересован в участии в аукционе и заключении договоров аренды, так как по своей деятельности занимается перевозками водным транспортом на р. Яне.

Между тем, ознакомившись с аукционной документацией, приходим к выводу о том, что объявленный аукцион является незаконным, фактически проводится в интересах одного коммерческого лица с целью оказать ему помощь в оформлении прав собственности на объекты недвижимости, которые размещены на указанных земельных участках.

1. Как следует из извещения о проведении аукциона, дата окончания приема заявок - 29 мая 2017 г., дата проведения аукциона - 02 июня 2017 г.

Аукционная документация подразумевает обязательное внесение задатка. При этом, срок начала и окончания внесения задатка по лоту № 1 отличается от сроков внесения задатков по лотам № 2, № 3, и позволяет внести задаток в срок до 29 июня 2017 г., то есть спустя 27 дней после даты проведения аукциона.

Каким образом, можно внести задаток после проведения аукциона, порядок его возврата и допуска участника к аукциону по данному лоту без внесения оплаты на день проведения аукциона, аукционной документацией не разъясняется.

Таким образом, Организатор по своему усмотрению может по одному и тому же основанию (невнесение суммы задатка) одного участника допустить, другому отказать в участии в аукционе. В любом случае, аукционная документация не должна содержать неопределенные, двояко трактуемые условия.

2. Кроме того, согласно вышеуказанному извещению, датой окончания подачи заявок является 29.05.2017, а датой проведения аукциона - 02.06.2017.

Пунктом 4 ст. 39.12 ЗК РФ установлено, что прием документов прекращается не ранее чем за пять дней до дня проведения аукциона.

Согласно ст. 191 ГК РФ течение срока, определенного периодом времени, начинается на следующий день после календарной даты или наступления события, которыми определено его начало. В силу этого, датой начала пятидневного срока, установленного п. 4 ст. 39.12 ЗК РФ, в данном случае является 30 мая 2017 г. (т.е. это первый день). Соответственно, датой окончания указанного пятидневного срока является 03 июня 2017 года (т.е. это пятый день).

Таким образом, в нарушение требований п. 4 ст. 39.12 ЗК РФ в извещении указано, что прием документов прекращается менее чем за пять дней до дня проведения аукциона.

3. Согласно подп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о предмете аукциона (в том числе 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).

В соответствии с подп. 4 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ земельный участок не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка отсутствуют сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения.

В данном случае, такая информация в аукционной документации отсутствует.

4. Как следует из аукционной документации и проекта договора, земельные участки предоставляются без каких-либо строений и сооружений на них.

Юридически данные земельные участки не обременены объектами недвижимости, однако фактически на них располагаются объекты капитального строительства, которые были построены еще в советские времена и использовались для осуществления северного завоза в Янскую группу улусов и эксплуатации флота на р. Яна. Кроме того, на участках находятся корпуса речных судов, собственник которых не известен, а на водной поверхности осуществляется зимний отстой судов.

Согласно земельному законодательству, уполномоченным органом, имеющим право осмотра земельных участков, является орган местного самоуправления. Организатором торгов акты осмотра земельных участков не приложены и не составлялись.

Между тем, аукционная документация предусматривает возможность участнику самостоятельно осмотреть земельные участки в любое время. Нашими представителями, находящимися на месте, после осмотра был составлен акт, подтверждающий, что на выставленных на аукцион земельных участках имеются объекты капитального строительства, корпуса судов, а также что в настоящее время эти объекты находятся в пользовании ООО «Янское речное пароходство» (далее ООО «ЯРП»).

Кроме того, ранее уже неоднократно предпринимались попытки признать право собственности на ряд вышеуказанных объектов недвижимости, в том числе в судебном порядке. В частности, в Арбитражном суде РС (Я) рассматривалось дело № А58-4229/2016 по иску ООО "Терминал" к ОАО "Янское речное пароходство" и Администрации МО «Поселок Усть-Куйга» о признании права собственности в силу приобретательной давности на объекты недвижимого имущества: здание управления (АБК), гаража на 10 мест ЦРММ, Гараж АТЦ на 30 мест, которые расположены на земельном участке с кадастровым номером № 14:31:030001:57 (так называемый грузовой район).

В судебном порядке это сделать не представилось возможным, и теперь руководство ООО «ЯРП» (оно же бывшее руководство ОАО «ЯРП») и должностные лица МО «Усть-Янский Улус (район)» РС (Я) намериваются оформить посредством аукциона земельный участок на праве аренды за ООО «ЯРП» (или аффилированные ему лицами), затем получить разрешение на строительство на уже имеющиеся объекты недвижимости и ввести их в эксплуатацию.

Согласно подп. 5 п. 1 ст. 1 ЗК РФ одним из принципов земельного законодательства является принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ним объектов недвижимости. Пунктом 1 ст. 271 ГК РФ, ст. 35 ЗК РФ установлено, что собственник объекта недвижимости, находящейся на земельном участке, принадлежащем другому лицу, имеет право пользования этим земельным участком.

В соответствии с ч. 3 ст. 225 ГК РФ бесхозные недвижимые вещи принимаются на учет органом, осуществляющим государственную регистрацию права на недвижимое имущество, по заявлению органа местного самоуправления, на территории которого они находятся.

По истечении года со дня постановки бесхозной недвижимой вещи на учет, орган, уполномоченный управлять муниципальным имуществом, может обратиться в суд с требованием о признании права муниципальной собственности на эту вещь.

Таким образом, если вышеуказанные объекты недвижимости, расположенные на земельных участках, не имеют собственника или их собственник не известен, то они должны быть поставлены на соответствующий учет.

Если же ООО «ЯРП» считает себя собственником этого имущества, то тогда существует другой порядок оформления – сначала признать право собственности за объектами, а потом получить право на земельный участок.

В любом случае, Организатор не может проводить аукцион, так как земельные участки фактически не являются свободными, а сведения, содержащиеся в аукционной документации об этом, не соответствуют действительности.

В соответствии с подп. 8 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ земельный участок не может быть предметом аукциона, если на нем расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам.

Комиссия по рассмотрению дела, изучив имеющиеся доказательства и материалы жалобы, приходит к следующим выводам.

Согласно части 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года N 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» (далее – Закон о закупках), за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

В части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции указано, что 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.

В соответствии с Распоряжением Главы муниципального образования «поселок Усть-Куйга» <...> от «24» апреля 2017 года №29-ОД решено провести аукцион на право заключения аренды земельных участков:

- С кадастровым номером 14:31:030001:57, категория из земель промышленности, находящийся по адресу: Республика Саха (Якутия), Усть-Янский улус, п. Усть-Куйга, участок находится в км на север от ориентира, с видом разрешенного использования: под производственные объекты, с общей площадью 204550 кв.м.;
- С кадастровым номером 14:31:030001:58, категория из земель промышленности, находящийся по адресу: Республика Саха (Якутия), Усть-Янский улус, п. Усть-Куйга, 342 км. правый берег р. Яна, с видом разрешенного использования: под водный транспорт, с общей площадью 45000 кв.м.

Организатором аукциона, в соответствии с указанным распоряжением, установлен МБУ «Комитет по управлению муниципальным имуществом МО «Усть-Янский улус (район)» (<...>).

В соответствии с Распоряжением Главы муниципального образования «Усть-Янский улус (район)» <...> от «24» апреля 2017 года №130-ОД решено провести аукцион на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 14:31:030001:59, из земель промышленности, находящегося по адресу: Республика Саха (Якутия), Усть-Янский улус, п. Усть-Куйга, 342 км. правый берег р. Яна, с видом разрешенного использования: под водный транспорт, с общей площадью 45000 кв.м.

Организатором аукциона, в соответствии с указанным распоряжением, установлен МБУ «Комитет по управлению муниципальным имуществом МО «Усть-Янский улус (район)» (<...>).

27 апреля 2017 года на официальном сайте [forgi.gov.ru](http://forgi.gov.ru) опубликовано извещение №270417/6093165/01 о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельных участков. Аукцион содержит три лота:

- Лот №1, земельный участок с кадастровым номером 14:31:030001:59;
- Лот №2, земельный участок с кадастровым номером 14:31:030001:58;
- Лот №3, земельный участок с кадастровым номером 14:31:030001:57.

В Извещении о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка по лоту №3 (кадастровый номер <...> :31:030001:57) указана следующая информация:

Организатор торгов: МБУ «Комитет по управлению муниципальным имуществом МО «Усть-Янский улус (район)».

Форма аукциона и форма подачи предложений о цене: открытый аукцион по составу участников и по форме подачи предложений о размере арендной платы.

Дата, место и время проведения аукциона: 02 июня 2017 г., 678540 Республика Саха (Якутия), Усть-Янский улус, п. Депутатский, мкр. Арктика 28, кабинет №39 в 09:00 часов.

Предмет торгов: Право заключения договора аренды земельного участка, с кадастровым номером 14:31:030001:57, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения разрешенное использование: под производственные объекты, расположенный по адресу: Республика Саха (Якутия), Усть-Янский улус, п. Усть-Куйга, участок находится в км на север от ориентира площадью 204550 кв.м.,

Форма собственности: не разграниченная.

Цель использования участка – под производственные объекты.

Начальная цена аукциона (годовой арендной платы): – 768 720 рублей 45 копеек, без учета НДС;

Шаг аукциона – 3% - 23 062 рублей 00 копеек;

Задаток - 20% – 153 744 рублей 09 копеек;

Срок аренды: 5 (пять) лет;

Адрес места приема заявок с прилагаемыми документами: 678540, Республика Саха (Якутия), Усть-Янский улус, п. Депутатский, мкр. Арктика 28, каб 39, ежедневно с 9.00 до 13.00, с 14.00 до 17.00, кроме субботы и воскресенья.

Заявки подаются в письменном виде по установленной форме.

Дата начала приема заявок с прилагаемыми документами: 28 апреля 2017 г. с 09:00 часов

Перечень документов, представляемых претендентами для участия в аукционе:

1) сведения и документы о заявителе, подавшем такую заявку:

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

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

в) 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;

г) документы или копии документов, подтверждающие внесение задатка в срок до 02.05.2017г.

д) предоставление документов, подтверждающих внесение задатка, признается заключением соглашения о задатке.

Дата окончания приема заявок с прилагаемыми документами: 29 мая 2017 года в 17:00 часов.

Дата рассмотрения заявок и признание претендентов участниками аукциона:

Заявки и документы заявителей будут рассмотрены комиссией по предоставлению в аренду муниципального имущества и земельных участков, проведению торгов (конкурсов, аукционов) по продаже права на заключение договоров аренды и продажи муниципального имущества и земельных участков посредством публичного предложения и без объявления цены, 30 июня 2017 г. в 09:00 ч. по адресу: 678540 Республика Саха (Якутия), Усть-Янский улус, п. Депутатский, мкр. Арктика 28, каб 39, и принято решение о признании заявителей участниками аукциона или об отказе в допуске к участию в аукционе по основаниям, установленным действующим законодательством.

Сроки, порядок внесения и возвращения задатка:

Срок внесения задатка с 28 апреля 2017 г. по 29 мая 2017 г. включительно. Задаток должен поступить не позднее дня рассмотрения заявок на участие в аукционе на расчетный счет организатора торгов. Документом, подтверждающим поступление задатка на счет, указанный в информационном сообщении, является выписка с этого счета.

Осмотр земельного участка на местности может осуществляться самостоятельно заявителями в любое время в течение периода приема заявок.

Место и дата подведения итогов аукциона: 678540 Республика Саха (Якутия), Усть-Янский улус, п. Депутатский, мкр. Арктика 28, каб. 39, дата 02 июня 2017 года по окончании аукциона.

В Извещении о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка по лоту №1 (кадастровый номер <...> :31:030001:59) указана следующая информация:

Организатор торгов: МБУ «Комитет по управлению муниципальным имуществом МО «Усть-Янский улус (район)».

Форма аукциона и форма подачи предложений о цене: открытый аукцион по составу участников и по форме подачи предложений о размере арендной платы.

Дата, место и время проведения аукциона: 02 июня 2017 г., 678540 Республика Саха (Якутия), Усть-Янский улус, п. Депутатский, мкр. Арктика 28, кабинет №39 в 09:00

часов.

Предмет торгов: Право заключения договора аренды земельного участка, с кадастровым номером 14:31:030001:59, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения разрешенное использование: под водный транспорт, расположенный по адресу: Республика Саха (Якутия), Усть-Янский улус, п. Усть-Куйга, 342 км. левый берег р. Яна площадью 24800 кв.м.

Форма собственности: не разграниченная.

Цель использования участка – под водный транспорт.

Начальная цена аукциона (годовой арендной платы): – 8 154 рублей 00 копеек, без учета НДС;

Шаг аукциона – 3% - 245 рублей 00 копеек;

Задаток - 20% – 1630 рублей 80 копеек;

Срок аренды: 5 (пять) лет;

Адрес места приема заявок с прилагаемыми документами: 678540, Республика Саха (Якутия), Усть-Янский улус, п. Депутатский, мкр. Арктика 28, каб 39, ежедневно с 9.00 до 13.00, с 14.00 до 17.00, кроме субботы и воскресенья.

Заявки подаются в письменном виде по установленной форме.

Дата начала приема заявок с прилагаемыми документами: 28 апреля 2017 г. с 09:00 часов

Перечень документов, представляемых претендентами для участия в аукционе:

1) сведения и документы о заявителе, подавшем такую заявку:

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

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

в) 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;

г) документы или копии документов, подтверждающие внесение задатка в срок до 02.05.2017г.

д) предоставление документов, подтверждающих внесение задатка, признается заключением соглашения о задатке.

Дата окончания приема заявок с прилагаемыми документами: 29 мая 2017 года в 17:00 часов.

Дата рассмотрения заявок и признание претендентов участниками аукциона:

Заявки и документы заявителей будут рассмотрены комиссией по предоставлению в аренду муниципального имущества и земельных участков, проведению торгов (конкурсов, аукционов) по продаже права на заключение договоров аренды и продажи муниципального имущества и земельных участков посредством публичного предложения и без объявления цены, 30 мая 2017 г. в 09:00 ч. по адресу: 678540 Республика Саха (Якутия), Усть-Янский улус, п. Депутатский, мкр. Арктика 28, каб 39.

Сроки, порядок внесения и возвращения задатка:

Срок внесения задатка с 28 мая 2017 г. по 29 июня 2017 г. включительно. Задаток должен поступить не позднее дня рассмотрения заявок на участие в аукционе на расчетный счет организатора торгов. Документом, подтверждающим поступление задатка на счет, указанный в информационном сообщении, является выписка с этого счета.

Осмотр земельного участка на местности может осуществляться самостоятельно заявителями в любое время в течение периода приема заявок.

Место и дата подведения итогов аукциона: 678540 Республика Саха (Якутия), Усть-Янский улус, п. Депутатский, мкр. Арктика 28, каб. 39, дата 02 июня 2017 года по окончании аукциона.

В Извещении о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка по лоту №2 (кадастровый номер <...> :31:030001:58) указана следующая информация:

Организатор торгов: МБУ «Комитет по управлению муниципальным имуществом МО «Усть-Янский улус (район)».

Форма аукциона и форма подачи предложений о цене: открытый аукцион по составу участников и по форме подачи предложений о размере арендной платы.

Дата, место и время проведения аукциона: 02 июня 2017 г., 678540 Республика Саха (Якутия), Усть-Янский улус, п. Депутатский, мкр. Арктика 28, в 09:00 часов.

Предмет торгов: Право заключения договора аренды земельного участка, с кадастровым номером 14:31:030001:58, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения разрешенное использование: под водный транспорт, расположенный по адресу: Республика Саха (Якутия), Усть-Янский улус, п. Усть-Куйга, 342 км. правый берег р. Яна площадью 45000 кв.м.

Форма собственности: не разграниченная.

Цель использования участка – под водный транспорт.

Начальная цена аукциона (годовой арендной платы): – 14 796 рублей 00 копеек, без учета НДС;

Шаг аукциона – 3% - 444 рублей 00 копеек;

Задаток - 20% – 2959 рублей 20 копеек;

Срок аренды: 5 (пять) лет;

Адрес места приема заявок с прилагаемыми документами: 678540, Республика Саха (Якутия), Усть-Янский улус, п. Депутатский, мкр. Арктика 28, каб 39, ежедневно с 9.00 до 13.00, с 14.00 до 17.00, кроме субботы и воскресенья. Заявки подаются в письменном виде по установленной форме.

Дата начала приема заявок с прилагаемыми документами: 28 мая 2017 г. с 09:00 часов

Перечень документов, представляемых претендентами для участия в аукционе:

1) сведения и документы о заявителе, подавшем такую заявку:

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

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

в) 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;

г) документы или копии документов, подтверждающие внесение задатка в срок до 29.05.2017г.

д) предоставление документов, подтверждающих внесение задатка, признается заключением соглашения о задатке.

Дата окончания приема заявок с прилагаемыми документами: 29 мая 2017 года в 17:00 часов.

Дата рассмотрения заявок и признание претендентов участниками аукциона:

Заявки и документы заявителей будут рассмотрены комиссией по предоставлению в аренду муниципального имущества и земельных участков, проведению торгов (конкурсов, аукционов) по продаже права на заключение договоров аренды и продажи муниципального имущества и земельных участков посредством публичного предложения и без объявления цены, 30 мая 2017 г. в 09:00 ч. по адресу: 678540 Республика Саха (Якутия), Усть-Янский улус, п. Депутатский, мкр. Арктика 28, каб 39.

Сроки, порядок внесения и возвращения задатка:

Срок внесения задатка с 28 апреля 2017 г. по 29 мая 2017 г. включительно. Задаток

*должен поступить не позднее дня рассмотрения заявок на участие в аукционе на расчетный счет организатора торгов. Документом, подтверждающим поступление задатка на счет, указанный в информационном сообщении, является выписка с этого счета.*

*Осмотр земельного участка на местности может осуществляться самостоятельно заявителями в любое время в течение периода приема заявок.*

*Место и дата подведения итогов аукциона: 678540 Республика Саха (Якутия), Усть-Янский улус, п. Депутатский, мкр. Арктика 28, каб. 39, дата 02 июня 2017 года по окончанию аукциона.*

В соответствии с пунктом 18 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (далее – ЗК РФ) организатор аукциона устанавливает время, место и порядок проведения аукциона, сроки подачи заявок на участие в аукционе, порядок внесения и возврата задатка, величину повышения начальной цены предмета аукциона ("шаг аукциона").

Согласно пункту 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения, в том числе:

- о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона;
- о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель, а также о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения), о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства);
- о форме заявки на участие в аукционе, порядке ее приема, об адресе места ее приема, о дате и времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе;
- о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка.

Пунктом 4 статьи 39.12 ЗК РФ установлено, что 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.

Извещениями о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка по лотам №1, №2, №3 установлены следующие даты:

	лот №3	лот №2	лот №1
Дата проведения аукциона	02.06.2017 в 09-00	02.06.2017 в 09-00	02.06.2017 в 09-00
Дата начала приема заявок	28.04.2017 с 09-00	28.05.2017 с 09-00	28.04.2017 с 09-00
Дата окончания приема заявок	29.05.2017 в 17-00	29.05.2017 в 17-00	29.05.2017 в 17-00
Дата рассмотрения заявок	30.06.2017 в 09-00	30.05.2017 в 09-00	30.05.2017 в 09-00
срок внесения задатка	с 28.04.2017 по 29.05.2017	с 28.04.2017 по 29.05.2017	28.05.2017 по 29.06.2017
дата подведения итогов	02.06.2017 по окончании аукциона	02.06.2017 по окончании аукциона	02.06.2017 по окончании аукциона

В соответствии с пунктом 9 статьи 39.12 ЗК РФ организатор аукциона ведет протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе, который должен содержать сведения о заявителях, допущенных к участию в аукционе и признанных участниками аукциона, датах подачи заявок, внесенных задатках, а также сведения о заявителях, не допущенных к участию в аукционе, с указанием причин отказа в допуске к участию в нем. Заявитель, признанный участником аукциона, становится участником аукциона с даты подписания организатором аукциона протокола рассмотрения заявок. 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.

Комиссия Якутского УФАС России, рассмотрев указанные в рассматриваемых извещениях даты и сроки, приходит к выводу о том, что организатором торгов нарушены требования пункта 4 статьи 39.12 ЗК РФ, а именно дата окончания приема заявок (приема документов) по всем лотам прекращается за три дня до дня проведения аукциона.

Так же Комиссией установлены следующие противоречия в установленных датах:

- дата рассмотрения заявок по лоту №3 установлена после даты проведения аукциона, что противоречит требованиям пункта 9 статьи 39.12 ЗК РФ, согласно которому к участию в аукционе допускаются только те участники, заявки которых были рассмотрены и допущены организатором аукциона, т.е. организатор аукциона не мог и не имел права проводить аукцион без проведенной процедуры допуска к участию в аукционе;

- срок внесения задатка по лоту №1 установлен после даты проведения аукциона, что так же противоречит пункту 4 статьи 39.12 ЗК РФ о необходимости прекращения приема документов не ранее чем за пять дней до дня проведения аукциона.

Таким образом, Организатором торгов при установлении даты окончания приема заявок, даты рассмотрения заявок по лоту №3, сроку внесения задатка по лоту №1 нарушены требования пункта 4 статьи 39.12 ЗК РФ и пункта 9 статьи 39.12 ЗК РФ.

Согласно подпункту 4 пункта 3 статьи 39.11 ЗК РФ при образовании земельного участка для его продажи или предоставления в аренду путем проведения аукциона по инициативе органа государственной власти или органа местного самоуправления и подготовке к проведению аукциона необходимо получение технических условий 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.

Согласно подпункту 4 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если 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.

В соответствии с пунктом 2 статьи 7 ЗК РФ виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений.

Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 N 540 утвержден классификатор видов разрешенного использования земельных участков (далее – Классификатор видов разрешенного использования земельных участков), в соответствии с которым установлены наименования видов разрешенного использования земельного участка, их описание и код (числовое обозначение).

Классификатором видов разрешенного использования земельных участков установлено, что «Производственная деятельность» как вид разрешенного использования земельных участков включает в себя размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления

вещей промышленным способом, «Водный транспорт» включает размещение искусственно созданных для судоходства внутренних водных путей, размещение объектов капитального строительства внутренних водных путей, размещение объектов капитального строительства морских портов, размещение объектов капитального строительства, в том числе морских и речных портов, причалов, пристаней, гидротехнических сооружений, навигационного оборудования и других объектов, необходимых для обеспечения судоходства и водных перевозок.

Указанные в лотах №1, №2 и №3 цели использования участка предусматривают возможность строительства зданий, сооружений. Предметами аукциона не является право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства.

Организатор торгов обязан был получить технические условия подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения и не имел право выставлять предметом аукциона земельные участки для указанного вида разрешенного использования земельных участков, в отношении которых отсутствуют сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения.

Таким образом, Организатором торгов нарушены требования подпункта 4 пункта 3 статьи 39.11 ЗК РФ и подпункта 4 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ.

В рассматриваемых извещениях о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка по лотам №1, №2, №3 так же отсутствует информация о находящихся на них объектах капитального строительства.

Согласно пункту 8 статьи 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, в том числе, если:

8) 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 настоящего Кодекса и размещение которого не препятствует использованию такого земельного участка в соответствии с его разрешенным использованием;

9) на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, и продажа или предоставление в аренду указанных здания, сооружения, объекта незавершенного строительства является предметом другого аукциона либо указанные здание, сооружение, объект незавершенного строительства не продаются или не передаются в аренду на этом аукционе одновременно с земельным участком.

Поскольку извещениями о проведении аукциона установлено право осмотра земельного участка на местности самостоятельно заявителями в любое время в течение периода приема заявок, КП РС (Я) «Арктическая транспортная компания»

составила Акт осмотра земельных участков в п. Усть-Куйга от 15 мая 2017 года. Согласно указанному Акту специалистами КП РС (Я) «Арктическая транспортная компания» и депутатом поселкового совета осмотрены следующие земельные участки, расположенные в п. Усть-Куйга:

1. Земельный участок с кадастровым номером 14:31:030001:59, расположенный по адресу: п. Усть-Куйга, 342 км. левый берег площадью 24800 кв.м. При осмотре земельного участка было установлено, что участок частично заставлен корпусами речных судов и металлоломом.
2. Земельный участок с кадастровым номером 14:31:030001:58, расположенный по адресу: п. Усть-Куйга, 342 км. правый берег площадью 45000 кв.м. При осмотре земельного участка было установлено, что на урезе береговой линии находятся корпуса судов и металлолом, на акватории водной поверхности осуществляется зимний отстой судов, на участке имеются следующие объекты недвижимости: 1. Деревянное одноэтажное нежилое здание с печным отоплением.
3. Земельный участок с кадастровым номером 14:31:030001:57, расположенный по адресу: п. Усть-Куйга, площадью 204550 кв.м. При осмотре земельного участка установлено, что на участке имеются объекты недвижимости: 1. Здание управления (административно-хозяйственный комплекс) – двухэтажное деревянное здание, подключенное к электроэнергии и теплоснабжению; 2. Гаражи с ремонтными мастерскими; Четыре арочных склада + 1 металлический склад; 4. Причальная стенка, с двумя кранами (портальный кран «Кировец», электрический 100-тонный) кран; 5. Три мостовых крана.

К Акту приложены фотографии описанных объектов.

Извещения о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка по лотам №1, №2, №3 не содержат сведения об условиях сервитута или расположения на участках объектов, которые предусмотрены пунктом 3 статьи 39.36 ЗК РФ.

Организатором аукциона на рассмотрение жалобы по существу не предоставлены документы и информация, опровергающие Акт осмотра земельных участков в п. Усть-Куйга от 15 мая 2017 года.

Таким образом, Организатор аукциона выставил предметами аукциона земельные участки, на которых расположены объекты недвижимости в нарушение требований подпункта 8 и подпункта 9 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ.

В соответствии с Распоряжением Главы муниципального образования «поселок Усть-Куйга» <...> от «24» мая 2017 года №40-ОД решено отменить аукцион на право заключения аренды земельных участков:

- С кадастровым номером 14:31:030001:57, категория из земель промышленности, находящийся по адресу: Республика Саха (Якутия), Усть-Янский улус, п. Усть-Куйга, участок находится в км на север от ориентира, с видом разрешенного использования: под производственные объекты, с общей площадью 204550 кв.м.;
- С кадастровым номером 14:31:030001:58, категория из земель промышленности, находящийся по адресу: Республика Саха (Якутия), Усть-Янский улус, п. Усть-Куйга,

342 км. правый берег р. Яна, с видом разрешенного использования: под водный транспорт, с общей площадью 45000 кв.м.

В соответствии с Распоряжением Главы муниципального образования «Усть-Янский улус (район)» <...> от «24» мая 2017 года №163/1-ОД решено отменить аукцион на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 14:31:030001:59, из земель промышленности, находящегося по адресу: Республика Саха (Якутия), Усть-Янский улус, п. Усть-Куйга, 342 км. правый берег р. Яна, с видом разрешенного использования: под водный транспорт, с общей площадью 45000 кв.м.

Извещения об отмене лотов №1, №2 и №3 размещены на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) 29 мая 2017 года.

В соответствии с пунктом 24 статьи 39.11 ЗК РФ уполномоченный орган принимает решение об отказе в проведении аукциона в случае выявления обстоятельств, предусмотренных пунктом 8 настоящей статьи. Извещение об отказе в проведении аукциона размещается на официальном сайте организатором аукциона в течение трех дней со дня принятия данного решения. Организатор аукциона в течение трех дней со дня принятия решения об отказе в проведении аукциона обязан известить участников аукциона об отказе в проведении аукциона и вернуть его участникам внесенные задатки.

Датой решения об отказе в проведении аукциона является 24 мая 2017 года, дата Распоряжения Главы муниципального образования «поселок Усть-Куйга» <...> от «24» мая 2017 года №40-ОД и Распоряжения Главы муниципального образования «Усть-Янский улус (район)» <...> от «24» мая 2017 года №163/1-ОД.

Таким образом, Организатор аукциона, в нарушение требований пункта 24 статьи 39.11 ЗК РФ, разместил извещение об отказе в проведении аукциона на официальном сайте на пятый день со дня принятия решения об отказе в проведении аукциона.

На основании изложенного, Комиссия Якутского УФАС России по рассмотрению жалобы №02-77/18.1-17 установила, что организатор торгов МБУ «Комитет по управлению муниципальным имуществом МО «Усть-Янский улус (район)» РС (Я)» при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № 270417/6093165/01 на официальном сайте: [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)) подготовил земельные участки с кадастровыми номерами 14:31:030001:59; 14:31:030001:58; 14:31:030001:57 для их предоставления в аренду путем проведения аукциона в нарушение требований подпунктов 4, 8, 9 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, установил даты и сроки в извещениях о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка по лотам №1, №2, №3 в нарушение требований пунктов 4 и 9 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, и разместил извещение об отказе в проведении аукциона на официальном сайте на пятый день со дня принятия решения об отказе в проведении аукциона в нарушение требований пункта 24 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

Таким образом, Комиссия Якутского УФАС России пришла к выводу о том, что действия МБУ «Комитет по управлению муниципальным имуществом МО «Усть-Янский улус (район)» РС (Я)» при организации и проведении аукциона на право

заключения договора аренды земельного участка (извещение № 270417/6093165/01 на официальном сайте: [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)) нарушили процедуру проведения торгов, порядок проведения которой установлен Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ.

Согласно пункту 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 настоящего Федерального закона.

В связи с тем, что аукцион на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № 270417/6093165/01 на официальном сайте: [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)) отменен по всем лотам, Комиссия Якутского УФАС России приходит к выводу об отсутствии необходимости выдачи предписания.

На основании вышеизложенного, и руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Якутского УФАС России по рассмотрению жалоб о нарушении процедуры проведения торгов и порядка заключения договоров,

#### **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу КП РС (Я) «Арктическая транспортная компания» на действия организатора торгов МБУ «Комитет по управлению муниципальным имуществом МО «Усть-Янский улус (район)» РС (Я)» при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № 270417/6093165/01 на официальном сайте: [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)) – обоснованной;
2. Признать организатора торгов МБУ «Комитет по управлению муниципальным имуществом МО «Усть-Янский улус (район)» РС (Я)» нарушившим подпункт 4 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации;
3. Признать организатора торгов МБУ «Комитет по управлению муниципальным имуществом МО «Усть-Янский улус (район)» РС (Я)» нарушившим подпункт 8 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации;
4. Признать организатора торгов МБУ «Комитет по управлению муниципальным имуществом МО «Усть-Янский улус (район)» РС (Я)» нарушившим подпункт 9 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации;
5. Признать организатора торгов МБУ «Комитет по управлению муниципальным имуществом МО «Усть-Янский улус (район)» РС (Я)» нарушившим пункт 4 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации;
6. Признать организатора торгов МБУ «Комитет по управлению муниципальным имуществом МО «Усть-Янский улус (район)» РС (Я)» нарушившим пункт 24 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации;
7. Материалы настоящей жалобы передать должностному лицу Якутского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении, предусмотренному статьей 32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Решение комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения.

Председатель  
Комиссии:

---

<...>

Члены Комиссии:

---

<...>

---

<...>