

РЕШЕНИЕ ПО ДЕЛУ № 06/45-17

10 ноября 2017 года

г. Нальчик

Резолютивная часть решения оглашена 09 ноября 2017 года

В полном объеме решение изготовлено 10 ноября 2017 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Кабардино-Балкарской Республике по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия) в составе Председателя Комиссии и Членов Комиссии,

в присутствии на заседании:

представителей ответчика;

в отсутствие заявителя,

рассмотрев дело № 06/45-17 по признакам нарушения местной администрацией Чегемского муниципального района (361401, КБР, Чегемский р-н, г. Чегем, Баксанское шоссе, д. 3) антимонопольного законодательства, выразившегося в нарушении антимонопольных требований к торгам при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка [по извещению № 300317/3935119/01 от 31.03.2017](#),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Кабардино-Балкарской Республике (далее – Управление) 20.07.2017 в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) поступила жалоба «...» (далее – заявитель) по факту неправомерных действий местной администрации Чегемского муниципального района (далее – ответчик) при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка общей площадью 20 058 квадратных метров с кадастровым номером 07:08:2500000:910, расположенного по адресу: Кабардино-Балкарская Республика, Чегемский район, с.Шалушка, в черте населенного пункта, в 800 метрах к востоку от с.п.Шалушка, [по извещению № 300317/3935119/01 от 31.03.2017](#). Заявитель указывает на отсутствие в извещении о проведении аукциона обязательных сведений, предусмотренных ст. 39.11 Земельного кодекса РФ, несмотря на вид разрешенного использования земельного участка, предусматривающий строительство здания, сооружения. В частности, не указана информация:

- о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства;
- о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;
- о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения;
- о форме заявки на участие в аукционе, порядке ее приема, о дате и времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе;
- о порядке внесения задатка участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка.

В соответствии с [частью 4 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции](#) обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном [статьей 18.1 Закона о защите конкуренции](#), допускается не позднее десяти дней со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», со дня такого размещения, за исключением случаев, предусмотренных [Законом о защите конкуренции](#).

Управление, установив, что жалоба заявителя была подана за пределами регламентированного [частью 4 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции](#) десятидневного срока со дня размещения на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru> (далее – официальный сайт) итогового протокола (протокол о результатах торгов размещен на официальном сайте 05.05.2017), приняло жалобу к рассмотрению в

качестве заявления в порядке, предусмотренном статьей 44 Закона о защите конкуренции.

По результатам изучения заявления и анализа представленных ответчиком по запросу Управления документов в действиях местной администрации Чегемского муниципального района были выявлены признаки нарушения антимонопольного законодательства, выразившегося в нарушении антимонопольных требований к торгам при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка по извещению [№ 300317/3935119/01 от 31.03.2017](#). Указанные действия содержат признаки нарушения статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», согласно которой при проведении торгов запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

На основании вышеуказанного Управлением был издан приказ от 11.08.2017 № 237 «О возбуждении дела и создании Комиссии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства» в связи с выявлением признаков нарушения антимонопольного законодательства в действиях местной администрации Чегемского муниципального района, выразившегося в нарушении антимонопольных требований к торгам при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка по извещению [№ 300317/3935119/01 от 31.03.2017](#).

Определением от 11.08.2017 дата рассмотрения дела № 06-45/17 была назначена на 30.08.2017 в 15 часов 00 минут.

В ходе проведенного Комиссией анализа представленных в материалы дела документов и пояснений лиц, участвующих в деле, было установлено следующее.

На основании обращения Администрации сельского поселения Шалушка от 02.03.2017 № 107 о выставлении на торги на право заключения договора аренды земельного участка общей площадью 20 058 квадратных метров с кадастровым номером 07:08:2500000:910, расположенного по адресу: Кабардино-Балкарская Республика, Чегемский район, с.Шалушка, в черте населенного пункта, в 800 метрах к востоку от с.п.Шалушка, Местная администрация Чегемского муниципального района в соответствии со своим постановлением от 24.03.2017 № 210-па объявила аукцион на право заключения договора аренды названного земельного участка.

Извещение [№ 300317/3935119/01 размещено 31.03.2017](#) на официальном сайте <http://torgi.gov.ru>. Согласно извещению земельный участок имеет вид разрешенного использования «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)», категория земель – земли населенных пунктов, срок аренды – 7 лет; дата и время начала приема заявок: 31.03.2017 в 09 часов 00 минут, дата и время окончания приема заявок: 29.04.2017 в 18 часов 00 минут, дата и время проведения аукциона: 05.05.2017.2017 в 11 часов 00 минут. Размер годовой арендной платы (начальная цена) определен на основании отчета № 11/03/2017АЗ от 14.03.2017 и составляет 179 000 рублей, размер задатка – 35 800 рублей, шаг аукциона – 3 % (5370 рублей).

Межевой план земельного участка, копия которого имеется в материалах дела, подготовлен 22.07.2016, заказчиком кадастровых работ выступил «...».

Из представленных в материалы дела копий поданных заявок и протокола от 03.05.2017 о результатах приема заявок следует, что на аукцион поступило три заявки от следующих физических лиц:

1. «...» (заявка № 1 от 27.04.2017);
2. «...» (заявка № 2 от 27.04.2017);
3. «...» (заявка № 3 от 28.04.2017).

Все заявители были признаны участником аукциона, что зафиксировано в протоколе от 03.05.2017 о результатах приема заявок.

Протоколом от 05.05.2017 о ходе аукциона установлено, что в связи с неявкой участника «...» аукцион проходил между двумя участниками: «...» и «...». На втором шаге аукциона последнее предложение о цене договора, равное 184 370 рублей, поступило от «...», который впоследствии и был признан победителем аукциона протоколом от 05.05.2017 об итогах проведения аукциона.

Во исполнение постановления Местной администрации Чегемского муниципального района от 17.05.2017 № 412-па «О предоставлении земельного участка в аренду «...» с «...» 17.05.2017 сроком на семь лет был заключен договор № 16-17 аренды земельного участка, который являлся предметом аукциона.

Проверяя доводы заявления, Комиссия установила следующие обстоятельства.

В силу пункта 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ извещение о проведении аукциона должно содержать, в том числе, 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 (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).

Как следует из извещения, представленной в материалы дела копии градостроительного плана земельного участка, являющегося предметом аукциона, а также подтверждается устными пояснениями представителя ответчика, земельный участок имеет основной вид разрешенного использования «для многоквартирной застройки». Градостроительный план земельного участка включает в себя информацию о предельных (минимальных и (или) максимальных) размерах земельного участка и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок, в частности:

- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, сооружений (1,0);
- предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, сооружений (3,0);
- максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка (75,0).

Таким образом, в рассматриваемом случае в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка предусматривается строительство здания, сооружения, что предполагает включение в обязательном порядке в состав извещения о проведении аукциона всего объема сведений согласно пункту 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.

Между тем, извещение о проведении аукциона не содержит сведений о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения.

Более того, в соответствии с подпунктом 4 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса 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.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.02.2006 № 83 утверждены Правила определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения. Пунктом 9 названных Правил определено, что организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, обязана в течение 14 рабочих дней с даты получения запроса органа местного самоуправления о предоставлении технических условий определить и предоставить технические условия или информацию о плате за подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения либо предоставить мотивированный отказ в выдаче указанных условий при отсутствии возможности подключения строящегося (реконструируемого) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

От наличия технических условий на подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, размера платы за технологическое присоединение построенного объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, а также от наличия возможности такого присоединения зависит объем финансовых вложений победителя аукциона (застройщика) в строительство объекта. В рассматриваемом случае ответчик, нарушив требования [подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11](#) Земельного кодекса РФ, не предоставил участникам полную и достоверную информацию о земельном участке, являющемся предметом аукциона. Отсутствие в составе извещения вышеуказанных сведений не позволяет заинтересованным лицам сформировать правильное представление о предмете аукциона и принять решение о целесообразности своего участия в аукционе, что в свою очередь привело или могло привести к ограничению числа потенциальных участников аукциона.

Подтвердились также доводы заявления об отсутствии в составе извещения формы заявки на участие в аукционе и о порядке внесения задатка участниками аукциона.

Так, [пунктом 21 статьи 39.11](#) Земельного кодекса РФ определено, что извещение о проведении аукциона должно содержать, среди прочих, сведения 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 ([подпункт 7](#)); о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка ([подпункт 8](#)).

Комиссией установлено, что в составе извещения о проведении аукциона в нарушение [подпункта 7 пункта 21 статьи 39.11](#) Земельного кодекса РФ отсутствует форма заявки, которая подлежит представлению участниками аукциона. Кроме того, отсутствует информация о порядке внесения участниками аукциона задатка, что нарушает требования [подпункта 8 пункта 21 статьи 39.11](#) Земельного кодекса РФ. В таких условиях потенциальные арендаторы сталкиваются с необходимостью связываться с организатором торгов для получения информации о форме заявки, подлежащей заполнению и подаче для участия в аукционе. Кроме того, потенциальные участники не обладают сведениями о том, в каком именно порядке необходимо вносить задаток.

При этом за необоснованностью отклоняются доводы заявления о неустановлении в извещении даты и времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе, поскольку данная информация в извещении присутствует.

Извещением установлен порядок возврата задатка, в частности, указано, что участникам, не выигравшим торги, которые внесли задаток в размере 20 % от начальной стоимости, деньги будут возвращены в течение 3 (трех) банковских дней. Банковские реквизиты для внесения задатка доступны для обзора и скачивания в виде счета в графе извещения «Размер задатка». Таким образом, доводы заявления об отсутствии в извещении информации о порядке возврата участниками аукциона задатка и банковских реквизитах счета для перечисления задатка, не находят своего подтверждения в ходе рассмотрения дела.

В соответствии с [пунктом 18 и подпунктом 3 пункта 21 статьи 39.11](#) Земельного кодекса РФ организатор аукциона устанавливает, в том числе, порядок проведения аукциона, который должен содержаться в извещении о проведении аукциона. Из этого следует, что законодатель предоставляет организатору торгов право самостоятельно определять процедурные вопросы проведения аукциона, возлагая на него обязанность довести установленный порядок проведения аукциона до претендентов путем публикации данной информации в составе извещения о проведении аукциона.

Комиссия определила, что в извещении о проведении аукциона в графе «Порядок проведения аукциона» указано, что победителем аукциона признается участник торгов, предложивший наибольшую арендную плату за земельные участки, при условии выполнения таким победителем условий конкурса. Между тем, данная информация не может считаться порядком проведения аукциона, поскольку она не описывает непосредственно процедуру подачи ценовых предложений (в частности, действия аукциониста и участников аукциона). Таким образом, ответчик, не включив в состав извещения порядок проведения аукциона, нарушил требования [пункта 18 и подпункта 3 пункта 21 статьи 39.11](#) Земельного кодекса РФ, что могло повлиять на количество участников, желающих принять участие в аукционе.

Установлено также, что ответчиком в графе «Требования к содержанию и форме заявок» извещения определен следующий перечень требуемых для участия в аукционе документов: физическим лицам при себе иметь копию паспорта, ИНН, копию сберегательной книжки. Юридическим лицам копию устава, полные реквизиты организации, свидетельство о поставке на учет в налоговом органе.

Вместе с тем, согласно [пункту 1 статьи 39.12](#) Земельного кодекса 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 в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка;
- 2) копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для граждан);
- 3) надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если заявителем является иностранное юридическое лицо;
- 4) документы, подтверждающие внесение задатка.

Организатор аукциона не вправе требовать представление иных документов, за исключением документов, указанных в [пункте 1](#) названной статьи ([пункт 3 статьи 39.12](#) Земельного кодекса РФ).

Таким образом, действия Организатора торгов по установлению в извещении о проведении аукциона требования по представлению дополнительных документов, не предусмотренных Земельным кодексом РФ, нарушают требования пунктов 1 и 3 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ и ограничило (могли ограничить) количество участников аукциона.

Согласно пункту 2 статьи 448 Гражданского кодекса РФ одним из условий надлежащего проведения торгов является наличие в извещении полной информации о предмете торгов. Отсутствие в извещении о торгах обязательных сведений, предусмотренных законом, является существенным нарушением порядка проведения торгов.

В соответствии с пунктом 22 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора купли-продажи или проект договора аренды земельного участка. Комиссией установлено, что к извещению прилагается текст договора аренды, заключенного с конкретным физическим лицом. Кроме того, предметом указанного договора является иной земельный участок. Указанные действия, нарушая требования пункта 22 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ, могли ввести участников аукциона в заблуждение и, как следствие, повлиять на количество потенциальных арендаторов.

С одновременной публикацией извещения на официальном сайте пунктом 20 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ установлено императивное требование, что организатор аукциона должен обеспечить опубликование извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона.

Между тем, документов, подтверждающих опубликование извещения о проведении аукциона в порядке, предусмотренном вышеназванной статьей, на момент принятия Комиссией заключения об обстоятельствах настоящего дела ответчиком не представлено. Нарушение информационного обеспечения проведения торгов отсутствием публикации извещения в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов, ограничивает доступ на аукцион потенциальных участников торгов, имеющих намерение приобрести право аренды земельного участка.

При обстоятельствах рассматриваемого дела, установленных настоящим заключением, Комиссия приходит к выводу, что регламентированный законом порядок подготовки и организации аукциона не может быть признан соблюденным.

Частью 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции предусмотрено, что при проведении торгов, запроса котировок цен на товары запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

Согласно части 1 статьи 48.1 Закона о защите конкуренции перед окончанием рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства при установлении в действиях (бездействии) ответчика по делу нарушения антимонопольного законодательства комиссия принимает заключение об обстоятельствах дела. Комиссией принято заключение об обстоятельствах дела № 06/45-17 от 31.10.2017. В силу части 5 статьи 48.1 Закона о защите конкуренции лица, участвующие в деле, вправе представить комиссии пояснения, доказательства и приводить доводы в письменной форме в отношении обстоятельств, изложенных в заключении об обстоятельствах дела, до окончания рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства и оглашения резолютивной части решения по нему на заседании комиссии.

В опровержение доводов о нарушении ответчиком пункта 20 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ ответчиком представлена копия страниц газеты «Голос Чегема» от 31.03.2017 №№ 38-40 (8524), что подтверждает опубликование извещения о проведении аукциона в порядке, установленном названной статьей. Иных документов и доводов по обстоятельствам, изложенным в заключении об обстоятельствах дела № 06/46-17 от 31.10.2017, в адрес Управления не поступало.

С учетом изложенного, обстоятельства, установленные Комиссией в рамках рассматриваемого дела, позволяют квалифицировать действия ответчика как нарушающие часть 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 - 4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать действия местной администрации Чегемского муниципального района (ОГРН 1020700002069, ИНН 0708003626) при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка по извещению № 300317/3935119/01 от 31.03.2017, выразившиеся в опубликовании извещения о проведении торгов без указания всей существенной информации, необходимость указания которой

предусмотрена пунктом 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ, в неопубликовании проекта договора аренды земельного участка, в установлении документов, представляемых в составе заявки на участие в аукционе, не предусмотренных пунктом 1 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ, нарушающими часть 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», согласно которой при проведении торгов запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

2. В связи с наличием договора, заключенного по результатам проведенного аукциона, предписание не выдавать.

Председатель Комиссии

Члены Комиссии