

РЕШЕНИЕ

по делу № А305-50/17ж о нарушении
порядка организации и проведения аукциона

12 декабря 2017 года

г. Нальчик

Комиссия Кабардино-Балкарского Управления Федеральной антимонопольной службы по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе Председателя комиссии и Членов Комиссии,
при участии:

представителя организатора торгов,

представителя участника аукциона по доверенности,

в отсутствие «...»;

рассмотрев жалобу «...» на действия Организатора торгов,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Кабардино-Балкарской Республике (далее - Управление) 22.11.2017 поступила жалоба «...» на действия муниципального казенного учреждения «Местная администрация г.п. Нарткала Урванского муниципального района КБР» (далее - Организатор торгов) при проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 07:07:0500008:388 общей площадью 39 кв.м., расположенного по адресу: КБР, Урванский район, г. Нарткала, ул. Гурфова, б/н, по извещению на сайте <https://torgi.gov.ru> № 171017/12700452/01 от 17.10.2017, лот № 2 (далее – жалоба).

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

В соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Управление уведомлением от 27.11.2017 № 06/3907 приостановило аукцион до рассмотрения жалобы по существу. Рассмотрение жалобы состоялось 01.12.2017 и после продления срока принятия решения по жалобе согласно части 14.1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции – 12.12.2017.

Согласно доводам жалобы Заявитель явился на аукцион в назначенное время (20.11.2017 в 10 часов 00 минут), но ему сообщили, что аукцион уже завершен; в извещении отсутствуют технические условия. На основании изложенного Заявитель просил аннулировать аукцион.

Представитель Организатора торгов и «...» - представитель участника аукциона «...», присутствующие на заседании Комиссии, возражали против доводов Заявителя, считая действия по проведению аукциона правомерными, и просили признать жалобу необоснованной.

Заявитель, извещенный о месте и времени рассмотрения жалобы, на заседание Комиссии Управления не явился, уполномоченных представителей не направил.

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

В соответствии с частью 2 статьи 11 Земельного кодекса РФ органами местного самоуправления осуществляются управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности.

Порядок подготовки и организации аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, определен в [статье 39.11](#) Земельного кодекса РФ.

На основании постановления муниципального казенного учреждения «Местная администрация г.п. Нарткала Урванского муниципального района КБР» от 11.10.2017 № 555 Организатором торгов был объявлен аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 07:07:0500008:388 общей площадью 39 кв.м., расположенного по адресу: КБР, Урванский район, г. Нарткала, ул.

Гурфова, б/н.

Извещение № 171017/12700452/01 размещено 17.10.2017 на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru> (далее – официальный сайт).

Согласно извещению дата и время начала приёма заявок: 18.10.2017 в 09 часов 00 минут, дата и время окончания приёма заявок: 14.11.2017 в 17 часов 00 минут, дата и время проведения аукциона: 20.11.2017 в 10 часов 00 минут.

Категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – магазины (дополнительный отвод). Размер годовой арендной платы (начальная цена) – 4 407 рублей, размер задатка – 100 % размера годовой арендной платы, «шаг аукциона» – 132 рубля. Срок аренды – 5 лет.

Из представленных в материалы рассмотрения жалобы копий поданных заявок следует, что всего на аукцион поступили четыре заявки от следующих физических лиц:

1. «...» (заявка № 1 от 25.10.2017, подана в 14 часов 15 минут);
2. «...» (заявка № 2 от 13.11.2017, подана в 09 часов 54 минуты);
3. «...» (заявка № 3 от 14.11.2017, подана в 10 часов 05 минут);
4. ИП «...» (заявка № 4 от 14.11.2017, подана в 10 часов 34 минуты).

Протоколом от 15.11.2017 № 11 рассмотрения заявок, размещенным на официальном сайте 16.11.2017, аукционная комиссия признала всех заявителей, подавших заявки на участие в аукционе, участниками аукциона, и допустила их к участию в аукционе.

В соответствии с протоколом от 20.11.2017 № 11/2 о результатах аукциона победителем аукциона был признан «...» как участник, предложивший наибольший размер арендной платы за земельный участок в сумме 47 043 рубля. Протокол размещен на официальном сайте в день его подписания.

В ходе рассмотрения первого довода жалобы относительно проведения аукциона ранее времени, указанного в извещении о проведении аукциона, присутствующие на заседании Комиссии представители Организатора торгов и победителя аукциона пояснили, что 20.11.2017 Организатором торгов проводился аукцион по шести лотам, входящим в состав извещения № 171017/12700452/01. Поскольку заранее установить точную продолжительность проведения аукциона по каждому лоту невозможно, было определено единое время его проведения по всем лотам. Все участники назначенных на этот день аукционов ожидали приглашения на аукцион по каждому лоту в здании администрации. Однако, после вызова участников на аукцион по лоту № 2 Заявитель на аукцион не явился. В подтверждение представлена копия журнала регистрации участников аукциона, из которого следует, что «...» зарегистрировался в 09 часов 20 минут, ИП «...» – в 09 часов 47 минут, «...» – в 09 часов 52 минуты; «...» на аукцион не явился. В акте имеются подписи всех зарегистрированных участников аукциона, а также членов аукционной комиссии. Кроме того, Заявитель не явился и на аукцион по лоту № 1, к участию в котором был допущен (журнал регистрации участников аукциона по лоту № 1). Таким образом, по утверждению представителя Организатора торгов, никто не нарушал право Заявителя на его участие в аукционе.

Принимая во внимание, что Заявитель на рассмотрение жалобы в Управление не явился, что не позволило Комиссии задать ему вопросы и получить ответы по существу выясняемых обстоятельств, а также с учетом того, что Комиссии не представлены доказательства проведения аукциона по обжалуемому лоту ранее указанного в извещении срока, Комиссия признает довод жалобы необоснованным.

Комментируя довод жалобы об отсутствии в составе извещения технических условий подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, представитель Организатора торгов указал на то, что земельный участок представляет собой дополнительный отвод, который был сформирован на основании заявления об утверждении схемы расположения земельного участка лица, впоследствии ставшего победителем аукциона («...»). Кроме того, участники аукциона не лишены возможности задать Организатору торгов все интересующие вопросы относительно земельного участка, являющегося предметом проводимого аукциона.

Заслушав данные пояснения и сопоставив их с требованиями действующего законодательства, Комиссия пришла к выводу об обоснованности жалобы ввиду следующего.

Пунктом 1 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ установлено, что решение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

Согласно пункту 2 статьи 448 Гражданского кодекса РФ извещение о проведении торгов должно содержать,

среди прочего, сведения о предмете торгов.

В силу подпункта 4 пункта 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 указано ранее и следует из извещения, земельный участок с кадастровым номером 07:07:0500008:388, являющийся предметом обжалуемого лота, имеет вид разрешенного использования «магазины».

Виды разрешенного использования земельных участков устанавливаются в соответствии с классификатором, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (далее - Классификатор) ([абзац 3 пункта 2 статьи 7 Земельного кодекса РФ](#)).

В соответствии с [Классификатором](#) на земельных участках с видом разрешенного использования с кодом [4.4](#) «Магазины» допускается размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м.

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 подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.

Между тем, как установила Комиссия, графы «Параметры разрешенного строительства» и «Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения» извещения, размещенного на официальном сайте, не заполнены. Данная информация отсутствует также в тексте извещения, размещенного на официальном сайте во вкладке «документы» (имя файла «Аукц. А-11-17.doc»). Таким образом, сведений о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, а также о технических условиях подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения извещение о проведении торгов не содержит. Указанное свидетельствует о нарушении Организатором торгов подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.

Принимая решение об обоснованности рассмотренного довода жалобы, Комиссия исходила также из того, что отсутствие в составе извещения о проведении аукциона обязательных сведений о предмете аукциона может влиять на количество потенциальных участников аукциона, принимающих решение о своем участии в аукционе исходя из информации, размещенной Организатором торгов в публичном доступе.

Более того, следует отметить, что подпунктом 4 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ установлен прямой запрет на проведение аукциона в случае, если в отношении земельного участка, разрешенное использование которого предусматривает возможность строительства зданий, сооружений, отсутствуют сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения.

Дополнительно Комиссия установила следующее.

В соответствии с пунктом 20 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ организатор аукциона также обеспечивает 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.

Порядок опубликования (обнародования) и вступления в силу муниципальных правовых актов городского поселения Нарткала регламентирован статьей 39 Устава городского поселения Нарткала Урванского муниципального района Кабардино-Балкарской Республики, принятого Решением Совета местного самоуправления городского поселения Нарткала Урванского муниципального района КБР от 22.08.2014 № 28/2. Согласно пункту 2 названной статьи официальное обнародование производится путем доведения текста муниципального правового акта до сведения жителей городского поселения Нарткала. Текст муниципального правового акта размещается на информационных стендах, расположенных на территории городского

поселения Нарткала, а также оборудованных в здании Местной администрации городского поселения Нарткала, в зданиях, занимаемых муниципальными предприятиями и учреждениями. Период времени, в течение которого текст муниципального правового акта содержится на информационных стендах, не должен составлять менее 14 календарных дней.

В материалы рассмотрения жалобы представлена копия акта № 12 от 12.10.2017 о том, что постановление муниципального казенного учреждения «Местная администрация г.п. Нарткала Урванского муниципального района КБР» от 11.10.2017 № 555 «О проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков» было обнародовано в период с 12.10.2017 по 27.10.2017 в зданиях Местной администрации городского поселения Нарткала, МКУ «Дом культуры г. Нарткала», МКУК «Городская библиотека семейного чтения», МКУК «Нарткалинская городская детская библиотека».

Между тем, пункт 20 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ обязывает Организатора торгов обеспечить опубликование (обнародование) именно извещения о проведении аукциона, а не решения о его проведении, которое не содержит всей существенной информации, предусмотренной пунктом 21 названной статьи и подлежащей включению в состав извещения.

Факт существенного нарушения процедуры проведения торгов, выразившегося в неопубликовании извещения о проведении аукциона в порядке, установленном пунктом 20 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ, мог повлиять на число участников аукциона и, как следствие, на результат определения их победителя.

При таких обстоятельствах предусмотренный законом порядок подготовки и организации аукциона не может быть признан соблюденным.

Согласно [части 20 статьи 18.1](#) Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, нарушений порядка осуществления в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, являющихся субъектами градостроительных отношений, процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного [пунктом 3.1 части 1 статьи 23](#) настоящего Федерального закона.

Руководствуясь статьями 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по КБР по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу «...» на действия муниципального казенного учреждения «Местная администрация г.п. Нарткала Урванского муниципального района КБР» при проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 07:07:0500008:388 общей площадью 39 кв.м., расположенного по адресу: КБР, Урванский район, г. Нарткала, ул. Гурфова, б/н, по извещению на сайте <https://torgi.gov.ru> [№ 171017/12700452/01 от 17.10.2017, лот № 2](#) обоснованной в части нарушения Организатором торгов подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.
2. Признать Организатора торгов нарушившим пункт 20 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.
3. Выдать Организатору торгов предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения аукциона.

Настоящее решение может быть обжаловано в Арбитражный суд КБР в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель Комиссии

ПРЕДПИСАНИЕ

по делу № А305-50/17ж

12 декабря 2017 года

г. Нальчик

Комиссия Кабардино-Балкарского Управления Федеральной антимонопольной службы по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе Председателя комиссии и Членов Комиссии,

руководствуясь пунктом 20 статьи 18.1, статьей 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании своего решения от 12.12.2017 по делу № А305-50/17ж о нарушении муниципальным казенным учреждением «Местная администрация г.п. Нарткала Урванского муниципального района КБР» порядка организации и проведения аукциона

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Муниципальному казенному учреждению «Местная администрация г.п. Нарткала Урванского муниципального района КБР» в **срок не позднее 26 января 2018 года прекратить** нарушение порядка организации и проведения аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 07:07:0500008:388 общей площадью 39 кв.м., расположенного по адресу: КБР, Урванский район, г. Нарткала, ул. Гурфова, б/н, по извещению на сайте <https://torgi.gov.ru> [№ 171017/12700452/01 от 17.10.2017, лот № 2](#), путем аннулирования указанного аукциона по лоту № 2.
2. О выполнении настоящего Предписания сообщить в Управление Федеральной антимонопольной службы по КБР не позднее пяти дней со дня его выполнения.

Председатель Комиссии

Члены Комиссии