РЕШЕНИЕ

по делу № 02-83/18.1-15

г. Якутск «21» декабря 2015 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции», в составе:

Ярыгиной О.А. – заместителя руководителя Управления Федеральной антимонопольной службы по Республики Саха (Якутия), председателя Комиссии;

Халдеевой А.С. – старшего государственного инспектора отдела антимонопольного контроля Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия), члена комиссии;

Прокопьевой Е.М. – главного специалиста-эксперта отдела антимонопольного контроля Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия).

При участии:

От заявителя – Общества с ограниченной ответственностью «Монолит» (далее по тексту ООО «Монолит») <**> - директор;

От организатора закупки – Администрация муниципального образования «Оленекский национальный наслег» – <**> , представитель по доверенности.

Рассмотрев жалобу ООО «Монолит» на действия организатора торгов при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности (извещение о проведении торгов на право аренды земельных участков №091115/10107445/01 от 09.11.2015 г.),

УСТАНОВИЛА:

14 декабря 2015 года в Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) поступила жалоба ООО «Монолит» (юридический адрес: 677000, РС(Я), г.Якутск, Ларионова, дом 2, кв.79) (вх. №8306) на действия наслежной администрации МО «Оленекский национальный наслег» при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности (извещение о проведении торгов на право аренды земельных участков №091115/10107445/01 от 09.11.2015 г.).

Организатором торгов установлены следующие сроки:

Дата и время начала приема заявок: 10.11.2015 г. 09:00;

Дата и время окончания приема заявок: 10.12.2015 г. 10:00;

Дата и время проведения аукциона: 11.12.2015 г. 10:00.

Заявитель полагает, что действия организатора торгов нарушают часть 2 статьи 17 Федерального закона от 26 июля 2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» в связи с тем, что организатором торгов нарушен установленный нормативными правовыми актами порядок размещения информации о проведении торгов.

По мнению заявителя, рассматриваемые торги были проведены с нарушением правил, установленных земельным законодательством по следующим основаниям:

Порядок проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, аукциона по продаже земельного участка, находящегося в муниципальной собственности регулируется Земельным кодексом Российской Федерации. В частности, порядок проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности установлен статьями 39.11, 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с п.4 ст.39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, 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 муниципальной собственности.

В соответствии с условиями документации об аукционе (п.4.2.1, 4.2.2), Организатор аукциона вправе принять решение о внесении изменений в документацию об аукционе и извещение о проведении аукциона не позднее чем за пять дней до даты окончания подачи заявок на участие в аукционе или отказаться от проведения аукциона.

Приведенные нормы, определяющие процедуру предоставления земельного участка путем проведения аукциона по продаже земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, носят императивный характер.

По мнению заявителя, несоблюдение установленной законом процедуры предоставления земельного участка в аренду свидетельствует о нарушении прав и законных интересов участников аукциона, поскольку не отвечает принципу сочетание интересов общества и законных интересов граждан, закрепленному в пункте 11 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации, а также не позволяет обеспечить право на справедливость, публичность, открытость и прозрачность процедуры предоставления земельного участка.

На основании изложенного, руководствуясь ст.39.11, 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации и ч.1 ст.18.1 Закона о защите конкуренции, заявитель просит признать жалобу обоснованной; признать торги на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности недействительными; выдать предписание об отмене открытого аукциона; признать организатора торгов нарушившим установленную нормативно-правовыми актами процедуру при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, а именно пункт 4 статьи 39.12 Земельного кодекса российской Федерации.

На рассмотрение дела представитель наслежной администрации предоставил следующие документы:

- Постановление от 09.11.2015 г. №31-п «Об организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельных участков, расположенных на территории муниципального образования «Оленекский национальный наслег» муниципального района «Оленекский эвенкийский национальный район» Республики Саха (Якутия);

- Документация об аукционе от 09.11.2015 г.;

- Протокол вскрытия конвертов и рассмотрения заявок на участие в аукционе №09115/10107445/01 от 10.12.2015 г.;

- заявки на участие в аукционе;

- договор №Т-3/06-2015 на оказание возмездных услуг от 15.06.2015 г.;

Также, были представлены следующие письменные разъяснения:

Между наслежной администрацией МО «Оленекский национальный наслег» и с ООО «Инфоцентр» в лице генерального директора Владимирова В.В. был подписан договор на оказание возмездных услуг по регистрации и по проведению аукционов №Т-3/06-2015 от 15.06.2015 г. 09 ноября 2015 г., ООО «Инфоцентр» при опубликовании извещения на сайт www.torgi.gov.ru о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка на 5 лотов ошибочно поставил дату и время окончания приема заявок. Дата и время окончания приема заявок на сайте поставлено на 10.12.2015 г. в 10:00 часов по местному времени. В аукционной документации согласно пп.6.2 п.6 «порядок предоставления и разъяснения документации об аукционе» последний день приема запроса о предоставлении разъяснений должен был быть поставлен 04.12.2015 г. В соответствии с п.4 ст.39.12 Земельного кодекса российской Федерации, приме документов прекращается не ранее чем за пять дней до дня проведения аукциона по продаже земельного участка, находящегося в муниципальной или государственной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной или государственной собственности после 04.12.2015 г. запросов на прием документов не было.

Представитель заявителя на рассмотрение дела дополнительно представил выписку из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №14/001/087/2015-18219 от 16.12.2015 г. В соответствии с данным документом, по адресу (местоположению) объекта – Республика Саха (Якутия), р-н Оленекский, с.Оленек, ул.Заложная, д.80, кв.1 (кадастровый номер <...> :24:030001:1075) зарегистрированы правообладатели – физические лица.

Комиссия УФАС по РС (Я) по рассмотрению дела №02-83/18.1-15, изучив материалы дела и доказательства, выслушав доводы и возражения лиц, участвующих в деле, приходит к следующим выводам:

09 ноября 2015 года на официальном сайте российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru опубликовано извещение №091115/10107445/01 о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности.

В соответствии с извещением, предметом закупки является право заключения договора аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности организатору торгов:

Лот 1. Земельный участок, расположенный по адресу: Республика Саха (Якутия), Оленекский национальный улус, с.Оленек, ул.Октябрьская, д.53, с кадастровым номером 14:24:030001:1340, общая площадь 498 кв.м.;

Лот 2. Земельный участок, расположенный по адресу: Республика Саха (Якутия),

Оленекский национальный улус, с.Оленек, ул.Заложная, д.40/1 с кадастровым номером 14:24:030001:1473, общая площадь 1200 кв.м.;

Лот 3. Земельный участок, расположенный по адресу: Республика Саха (Якутия), Оленекский национальный улус, с.Оленек, ул.Заложная, д.80, с кадастровым номером 14:24:030001:1606, общая площадь 713 кв.м.;

Лот 4. Земельный участок, расположенный по адресу: Республика Саха (Якутия), Оленекский национальный улус, с.Оленек, ул.Кравченко, д.12В, с кадастровым номером 14:24:030001:1411, общая площадь 904 кв.м.;

Лот 5. Земельный участок, расположенный по адресу: Республика Саха (Якутия), Оленекский национальный улус, с.Оленек, ул.Заложная, д.16, с кадастровым номером 14:24:030001:1324, общая площадь 796 кв.м.

Начальная (минимальная) цена договора (цена лота) установлена в размере ежегодной арендной платы, установленной 50% от кадастровой стоимости (без учета НДС):

1) по Лоту 1 - земельный участок с кадастровым номером 14:24:030001:1340, общая площадь 498 кв.м., начальная (минимальная) цена договора (цена лота) – 8418,69 руб. в год;

2) по Лоту 2 - земельный участок с кадастровым номером 14:24:030001:1473, общая площадь 1200 кв.м., начальная (минимальная) цена договора (цена лота) – 20286,00 руб. в год;

3) по Лоту 3 - земельный участок с кадастровым номером 14:24:030001:1606, общая площадь 713 кв.м., начальная (минимальная) цена договора (цена лота) –12053,27 руб. в год;

4) по Лоту 4 - земельный участок с кадастровым номером14:24:030001:1411, общая площадь 904 кв.м., начальная (минимальная) цена договора (цена лота) – 15282,12 руб. в год;

5) по Лоту 5 - земельный участок с кадастровым номером 14:24:030001:1324, общая площадь 796 кв.м., начальная (минимальная) цена договора (цена лота) – 13456,38 руб. в год.

Пунктом 2.9. аукционной документации предусмотрен задаток в размере ежегодной арендной платы (цена лота) (без учета НДС) в следующем размере:

1) по Лоту 1 – 8418,69 руб.; 2) по Лоту 2 – 20286,00 руб.; 3) по Лоту 3 – 12053,27 руб.; 4) по Лоту 4 – 15282,12 руб.; 5) по Лоту 5 – 13456,38 руб.

В соответствии с пп. 8 п.8 ст.39.11 Земельного кодекса Российской Федерации земельный участок, земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащее гражданам или юридическим лицам.

При размещении извещения о проведении открытого аукциона Организатор торгов указал в п.2.23 документации об аукционе на отсутствие обременений и

ограничений использования земельный участков.

Порядок проведения аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности регулируется Земельным кодексом Российской Федерации (далее - ЗК РФ)

В частности, порядок организации и проведения аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности установлен статьями 39.11, 39.12 ЗК РФ.

В соответствии с частью 19 статьи 39.11. Земельного кодекса Российской Федерации извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации (далее - официальный сайт), не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

Согласно части 4, статьи 39.12. ЗК РФ, прием документов прекращается не ранее чем за пять дней до дня проведения аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Согласно п.2.18 Аукционной документации, датой начала приема заявок указано 10 ноября 2015 г., датой окончания приема заявок – 10.12.2015 г., датой начала вскрытия конвертов и рассмотрения заявок на участие в аукционе – 11.12.2015 г., дата проведения аукциона – 11.12.2015 г.

Соответственно, между датой окончания приема заявок и датой проведения аукциона предусмотрен один день, тогда как согласно нормам земельного законодательства, данный промежуток должен составить не менее пяти дней.

Довод ответчика о том, что в аукционной документации ошибочно была проставлена дата 10.12.2015 г., тогда как правильной датой являлась дата 04.12.2015 г. не принимается Комиссией ввиду того, что составление корректной и достоверной аукционной документации полностью возлагается на ответчика.

Таким образом, в действиях ответчика по установлению даты окончания приема заявок и даты проведения аукциона имеется нарушение части 4 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

Часть 8 вышеуказанной статьи указывает, что земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если:

1) границы земельного участка подлежат уточнению в соответствии с требованиями Федерального закона "О государственном кадастре недвижимости";

2) на земельный участок не зарегистрировано право государственной или муниципальной собственности, за исключением случаев, если такой земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена;

3) в отношении земельного участка в установленном законодательством Российской Федерации порядке не определены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений;

4) 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;

5) в отношении земельного участка не установлено разрешенное использование или разрешенное использование земельного участка не соответствует целям использования земельного участка, указанным в заявлении о проведении аукциона;

6) земельный участок не отнесен к определенной категории земель;

7) земельный участок предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного пользования, пожизненного наследуемого владения или аренды;

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;

10) земельный участок изъят из оборота, за исключением случаев, в которых в соответствии с федеральным законом изъятые из оборота земельные участки могут быть предметом договора аренды;

11) земельный участок ограничен в обороте, за исключением случая проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка;

12) земельный участок зарезервирован для государственных или муниципальных нужд, за исключением случая проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка на срок, не превышающий срока резервирования земельного участка;

13) земельный участок расположен в границах застроенной территории, в отношении которой заключен договор о ее развитии, или территории, в отношении которой заключен договор о ее комплексном освоении;

14) земельный участок в соответствии с утвержденными документами территориального планирования и (или) документацией по планировке территории предназначен для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения;

15) земельный участок предназначен для размещения здания или сооружения в соответствии с государственной программой Российской Федерации, государственной программой субъекта Российской Федерации или адресной инвестиционной программой;

16) в отношении земельного участка принято решение о предварительном согласовании его предоставления;

17) в отношении земельного участка поступило заявление о предварительном согласовании его предоставления или заявление о предоставлении земельного участка, за исключением случаев, если принято решение об отказе в предварительном согласовании предоставления такого земельного участка или решение об отказе в его предоставлении;

18) земельный участок является земельным участком общего пользования или расположен в границах земель общего пользования, территории общего пользования;

19) земельный участок изъят для государственных или муниципальных нужд, за исключением земельных участков, изъятых для государственных или муниципальных нужд в связи с признанием многоквартирного дома, который расположен на таком земельном участке, аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

Несмотря на то обстоятельство, что по лоту №3, на земельном участке имеется жилое одноэтажное строение – двухкомнатная квартира, ответчик провел аукцион, а также указал в аукционной документации об отсутствии обременений по всем лотам – земельным участкам. Данное обстоятельство является нарушением части

8, статьи 39.11. ЗК РФ.

Исходя из вышеуказанного, Комиссия УФАС по РС (Я) приходит к выводу, что Наслежной администрацией МО «Оленекский национальный наслег» при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности (извещение о проведении торгов на право аренды земельных участков №09115/10107445/01 от 09.11.2015 г.) была нарушена процедура проведения аукциона, предусмотренная статьей 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции», на основании вышеизложенного, руководствуясь ст.23, ст. 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Монолит» на действия Наслежной администрации МО «Оленекский национальный наслег» при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности (извещение о проведении торгов на право аренды земельных участков №09115/10107445/01 от 09.11.2015 г.) обоснованной;
2. Выдать Наслежной администрации МО «Оленекский национальный наслег» обязательное для исполнения предписание, направленное на устранение порядка организации, проведения торгов.

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

Председатель Комиссии: _____ О.А. Ярыгина

Члены Комиссии: _____ А.С.Халдеева

_____
Е.М.Прокопьева