

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области по рассмотрению жалоб, предусмотренных ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (Приказ Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области № 12 от 14.01.2016 г.), в составе:

Председателя Комиссии – <....>., членов Комиссии: <....>., <....>., <....>., <....>;

в отсутствие представителей заявителя (уведомлен надлежащим образом);

в присутствии представителей организатора торгов – администрации МО Переволоцкий поссовет Переволоцкого района Оренбургской области: главы МО <....> (удостоверение), специалиста 1 категории <....> (доверенность);

рассмотрев жалобу <....> на действия организатора торгов (аукционной комиссии) – администрации МО Переволоцкий поссовет Переволоцкого района Оренбургской области при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, являющегося муниципальной собственностью МО Переволоцкий поссовет Переволоцкого района Оренбургской области (извещение 290416/0317077/01), путем нарушения порядка организации проведения аукциона,

#### **УСТАНОВИЛА:**

26 мая 2016 г. в Управление Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области поступила жалоба <....>. (вх. 4026к от 26.05.2016 г.) на действия организатора торгов (аукционной комиссии) – администрации МО Переволоцкий поссовет Переволоцкого района Оренбургской области при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, являющегося муниципальной собственностью МО Переволоцкий поссовет Переволоцкого района Оренбургской области (извещение 290416/0317077/01), путем нарушения порядка организации проведения аукциона.

Жалоба подана в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции» № 135-ФЗ от 26.07.2006 г. и с соблюдением требований, предусмотренных частью 6 указанной статьи.

В связи с поступлением жалобы, Оренбургским УФАС России на основании части 11 статьи 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции» заявителю направлено уведомление о принятии жалобы к рассмотрению (исх. № 6811 от 31.05.2016 г.).

Согласно ч. 11 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135 – ФЗ «О защите конкуренции» организатору торгов (аукционной комиссии) – администрации МО Переволоцкий поссовет Переволоцкого района Оренбургской области выставлено требование о приостановлении аукциона до рассмотрения указанной жалобы по существу (исх. № 6812 от 31.05.2016 г.).

Рассмотрение жалобы назначено на 03 июня на «15» часов «00» минут.

Из содержания жалобы следует, что 29.04.2016 г. администрацией МО Переволоцкий район объявлен открытый аукцион на право заключения договора земельного участка, являющегося собственностью МО Переволоцкий поссовет Переволоцкого района Оренбургской области для ведения сельскохозяйственного производства извещение (№ 290416/0317077/01), при организации которого допущен ряд нарушений:

- предметом указанного аукциона является право заключения договора аренды земельного участка, являющегося собственностью МО Переволоцкий поссовет Переволоцкого района Оренбургской области для ведения сельскохозяйственного производства. При этом, согласно описанию и техническим характеристикам указанный земельный участок относится к категории земель населенных пунктов. И имеет разрешенное использование «магазины (код 4.4)». Следовательно, в данном случае не представляется возможным определить целевое значение земельного участка, предоставляемого в аренду;

- в извещении ежемесячный платеж за объект составляет 8 932 рубля, что за год составляет 107 184 руб., однако платеж за право заключить договор составляет другую сумму 107 185 руб.

- в соответствии с извещением субаренда запрещена, а п.п. 1.3, 1.2 ч. 1 проекта договора субаренда разрешена, что вводит в заблуждение участников торгов;

- извещением о проведении аукциона установлено обременение на земельный участок с его описанием, а в конкурсной документации в разделе «предмет договора» обременение права не зарегистрировано;

- в разделе «основания для проведения аукциона» конкурсной документации заказчик руководствуется нормативно правовыми документами (Постановление №808 от 11.11.2002г, №776 от 15.09.2011г.) которые отменены Постановлением №1090 от 22.10.2014г. (копия прилагается) и не действуют на дату размещения открытого аукциона;

- срок подачи заявок указан с нарушением: так в аукционной документации дата и время подачи заявок в аукционе с 09:00 ч. 29 апреля 2016 г. до 09:00 ч. 30 мая 2016 г. С 09:00 ч. 29 апреля 2016 г. подать заявку не представляется возможным т.к. информация об открытом аукционе размещена на официальном сайте торги.гоф.ру в 13:30 ч. 29.04.2016 г. Кроме того, в период окончания подачи заявок 09:00 ч. 30 мая 2016 г. начинается рассмотрение заявок на участие в аукционе, и в это же время начинается рабочий день заказчика, что не позволит участнику подать заявку на участие в аукционе в день окончания подачи заявок. С точки зрения заявителя период подачи заявок составляет менее 30 календарных дней т.к. 28 и 29 мая выходные дни.

Заявитель также указывает, что на данном земельном участке располагается объект нестационарной торговой сети «летнее кафе» утвержденной постановлением главы администрации района 30 апреля 2011 г. № 548-п, с изменениями от 29 апреля 2016 г. №331-п.

*На основании вышеизложенного, заявитель просит отменить процедуру обозначенного открытого аукциона на право заключения договора земельного участка, а также обязать заказчика привести в соответствии с действующим законодательством аукционную документацию с учетом размещенного на данном земельном участке объекта нестационарной торговой сети (летнее кафе).*

Представители организатора торгов (аукционной комиссии) – администрации МО Переволоцкий поссовет Переволоцкого района Оренбургской области в ходе заседания комиссии пояснили следующее.

*Размещение извещения о проведении открытого аукциона на право заключения указанного земельного участка было осуществлено 29.04.2016 г. Организатором торгов допущена техническая ошибка при обозначении предмета аукциона «сельскохозяйственное производство». Сумма аренды земельного участка указана в соответствии с отчетом независимого оценщика от 25.04.2016 г. На момент формирования аукционной документации не было известно о существующем обременении земельного участка, в связи с чем указанное обременение было установлено в извещении о проведении открытого аукциона № 290416/0317077/01. При составлении аукционной документации организатор торгов частично ориентировался на положения Федерального закона от 05.04.2013 г. № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд».*

*Время подачи заявок составляет 30 дней. Проведение аукциона планировалось 01.06.2016 г.*

Исследовав материалы дела, заслушав пояснения сторон, Комиссия Оренбургского УФАС России пришла к следующим выводам.

Администрацией МО Переволоцкий поссовет Переволоцкого района Оренбургской области в соответствии с Постановлением № 180-п от 28.04.2016 г. объявлено о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 56:23:1001038:492 (далее – аукционная документация).

29.04.2016 г. на официальном сайте РФ для размещения информации о проведении торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) опубликовано извещение 290416/0317077/01 о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного на территории Переволоцкого поссовета Переволоцкого района Оренбургской области, с кадастровым номером: 56:23:1001038:492; местоположение: Оренбургская область, Переволоцкий район, поселок Переволоцкий, участок расположен в северо – западной части кадастрового квартала 56:23:1001038; категория земель: земли населенных пунктов; целевое назначение и разрешенное использование: магазины (код 4.4); площадь участка: 537 кв.м., а также аукционная документация в форме приложения к нему.

Приём заявок на участие в аукционе производится по адресу организатора торгов: Оренбургская область, Переволоцкий район, поселок Переволоцкий, ул. Ленинская, 85, кабинет бухгалтерии.

Дата и время приема заявок: с 29.04.2016 г. до 30.05.2016 г. в рабочие дни с 09.00 до

17.12 местного времени, перерыв с 13.00 до 14.00 по местному времени.

Место, дата и время проведения аукциона: Оренбургская обл., Переволоцкий район, пос. Переволоцкий, ул. Ленинская, 85 01.06.2016 г. в 15.00, кабинет главы администрации.

В настоящее время порядок подготовки и организации 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 регламентирован ст. ст. 39.11, 39.12, 39.13 Земельного кодекса РФ (далее – ЗК РФ).

Однако, организатором торгов в извещении о проведении открытого аукциона, являющегося составляющей аукционной документации указано, что аукцион проводится в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 11.11.2002 г. № 808 «Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной и муниципальной собственности земельных участков или права договоров аренды таких земельных участков». Указанное Постановление утратило юридическую силу с 01.03.2015 г. в связи с изданием Постановления Правительства РФ от 22.10.2014 г. № 1090 «О внесении изменений в некоторые нормативные правовые акты Правительства Российской Федерации, признании утратившими силу отдельных нормативных правовых актов и отдельных положений нормативных правовых актов Российской Федерации и РСФСР и признании не действующими на территории Российской Федерации отдельных нормативных правовых актов СССР». Следовательно, при организации торгов администрации МО Переволоцкий поссовет Переволоцкого района Оренбургской области необходимо было руководствоваться исключительно действующим законодательством.

Таким образом, довод заявителя о применении организатором торгов норм недействующего законодательства на момент организации торгов, Комиссией Оренбургского УФАС России признан обоснованным.

Согласно извещению предметом указанного аукциона является право заключения договора земельного участка, являющегося собственностью МО Переволоцкий поссовет Переволоцкого района Оренбургской области для ведения сельскохозяйственного производства. Вместе с тем, согласно описанию и техническим характеристикам имущества на аукцион выставлен земельный участок из категории земель «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием «магазины» (код 4.4). В данном случае организатором торгов допущены неточности, ввиду чего потенциальные участники введены в заблуждение относительно использования данного земельного участка, так как не представилось возможным определить целевое назначение земельного участка, предоставляемого в аренду.

Из объяснений представителей организатора торгов следует, что при формировании и опубликовании извещения допущена техническая ошибка при описании целевого использования выставляемого на аукцион земельного участка. На момент рассмотрения жалобы <...> указанная ошибка не устранена.

Следовательно, указанный довод жалобы Комиссией по рассмотрению жалоб Оренбургского УФАС России признан обоснованным.

Довод заявителя относительно размещения извещения 290416/0317077/01 на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) о проведении открытого аукциона менее чем 30 дней Комиссией Оренбургского УФАС России по рассмотрению жалоб признан несостоятельным в силу следующего.

Согласно ч. 19 ст. 39.11 ЗК РФ 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. Обозначенной нормой предусмотрено размещение извещения о проведении торгов не менее чем за тридцать календарных дней.

В соответствии с ч. 18 ст. 39.11 ЗК РФ на организатора аукциона возлагается обязанность по установлению времени, места и порядка проведения аукциона, сроков подачи заявок на участие в аукционе, порядка внесения и возврата задатка, величины повышения начальной цены предмета аукциона («шага аукциона»).

Извещение 290416/0317077/01 опубликовано 29.04.2016 г. Указанным извещением и аукционной документацией предусмотрено провести открытый аукцион 01.06.2016 г. в 15 ч. 00 мин. Следовательно, организатором торгов – администрацией МО Переволоцкий поссовет Переволоцкого района срок размещения извещения о проведении открытого аукциона был соблюден и составляет 31 день до даты проведения аукциона.

Заявитель также указывает, что организатором торгов установлен срок приема заявок с 29.04.2016 г. по 30.05.2016 г. Вместе с тем, 30.05.2016 г. в 09.00 начинается рассмотрение заявок. Таким образом, дата окончания приема заявок на участие в аукционе и дата рассмотрения заявок совпадает, тогда как в последний день приема заявок потенциальный участник мог реализовать свое право на подачу соответствующей заявки, ввиду чего данный довод заявителя в части совпадения срока окончания приема заявок и даты рассмотрения заявок Комиссией Оренбургского УФАС России по рассмотрению жалоб признан обоснованным.

Указанный довод жалобы относительно разницы сумм ежегодной арендной платы и суммы, получаемой путем умножения суммы ежемесячной арендной платы на количество месяцев в году, Комиссией Оренбургского УФАС России признан необоснованным ввиду незначительности указанной разницы (при умножении размера арендной платы 8932 руб. на 12 месяцев годовая сумма арендной платы равна 107 184 руб., тогда как в извещении о проведении открытого аукциона такая сумма составляет 107 185 руб.). При определении начальной цены договора по указанным торгам организатор торгов руководствовался отчетом независимой оценки № 76/15 от 25.04.2016 г., в котором указано, что при расчете сумм ежегодной оплаты путем умножения ежегодной арендной платы на общее количество месяцев на калькуляторе могут быть допущены погрешности, т.е. установленная сумма ежегодной оплаты договора аренды при самостоятельном расчете могла расходиться с посчитанной на калькуляторе или иной вычислительной технике. Кроме того, из пояснений организатора торгов следует, что в ходе формирования организатором торгов извещения 290416/0317077/01 программное обеспечение

сайта [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) не позволяло указывать дробные суммы в соответствующих разделах, ввиду чего происходило их округление до целых чисел.

Заявитель приводит довод относительно того, что на выставленном на аукцион земельном участке с кадастровым номером 56:23:1001038:492 расположен нестационарный торговый объект «летнее кафе» согласно Постановлению администрации МО Переволоцкий район Оренбургской области № 548-п от 30.04.2016 г. «Об утверждении схемы размещения нестационарных торговых объектов на территории муниципального образования Переволоцкий район». Вместе с тем указанный довод жалобы документально не подтвержден, ввиду чего Комиссии Оренбургского УФАС России по рассмотрению жалоб не представляется возможным оценить данный довод жалобы по существу.

В своей жалобе заявитель также указывает на разночтения аукционной документации и проекта договора аренды относительно возможности сдачи выставленного на аукцион земельного участка в субаренду (аукционная документация такую возможность не предусматривает, однако в проекте договора указание на наличие субаренды имеется). Кроме обозначенного, заявитель указывает на различия аукционной документации и извещения о проведении аукциона в отношении установления обременения в последнем в виде обязанности победителя торгов за свой счет перенести проходящие по участку тепловые сети за его территорию до начала строительства сооружений (магазинов), тогда как согласно аукционной документации указанное обременение отсутствует. Указанные доводы жалобы Комиссией Оренбургского УФАС России признаны обоснованными ввиду следующего.

Частью 22 ст. 39.11 предусмотрено, что обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора купли-продажи или проект договора аренды земельного участка. Следовательно, проект договора аренды является неотъемлемой частью аукционной документации наравне с извещением о проведении торгов, ввиду чего наличие каких – либо противоречий, разночтений не должно быть установлено. Установление подобных противоречий вводит в заблуждение потенциальных участников торгов и как следствие, может привести к отсутствию заявок на участие в нем.

Кроме вышеизложенного, по итогам проведенного анализа аукционной документации, руководствуясь ч. 17 ст. 18.1 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 г. «О защите конкуренции», Комиссией Оренбургского УФАС России установлено следующее.

Согласно ч. 21 ст. 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения:

- 1) об организаторе аукциона;
- 2) об уполномоченном органе и о реквизитах решения о проведении аукциона;
- 3) о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона;
- 4) 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);

5) о начальной цене предмета аукциона;

6) о «шаге аукциона»;

7) 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;

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

9) о сроке аренды земельного участка в случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка. При этом срок аренды такого земельного участка устанавливается с учетом ограничений, предусмотренных [пунктами 8 и 9 статьи 39.8](#) настоящего Кодекса;

10) о размере ежегодной арендной платы при предоставлении земельного участка юридическому лицу в аренду для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства, за исключением первого арендного платежа, размер которого определяется по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства. При этом размер ежегодной арендной платы, если предметом аукциона является размер первого арендного платежа, определяется в порядке, установленном для определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов.

Согласно п. 2 Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (утверждены Постановлением Правительства РФ от 13.02.2006 г. № 83) к сетям инженерно-технического обеспечения относятся имущественные объекты, используемые в процессе тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения. Согласно положениям Федерального закона от 26.03.2003 г. № 35-ФЗ «Об электроэнергетике» объекты электроэнергетики также относятся

инженерно-технического обеспечения.

В ходе анализа извещения, информации, размещенной на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), а также исходя из пояснений представителей организатора торгов Комиссией по рассмотрению жалобы установлено, что условия технического подключения (технологического присоединения) отсутствовали.

Согласно извещению № 290416/0317077/01, а также аукционной документации предметом рассматриваемых торгов являлось право заключения договора аренды земельного участка с целевым назначением и разрешенным использованием: магазины (код 4.4).

Приказом Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» разрешенное использование «магазины» предусматривает размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.

Таким образом, организатором торгов планировалось проведение торгов на право заключения договора аренды земельного участка в целях строительства магазина на указанном участке, в связи с чем им должны были быть соблюдены в частности нормы п. 4 ч. 21 ст. 39.11 ЗК РФ при формировании предмета аукциона относительно максимальных и (или) минимальных допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, технических условий 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, платы за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения. Организатором торгов – администрацией МО Переволоцкий поссовет Переволоцкого района указанная информация при формировании извещения о проведении открытого аукциона обозначена не была. Более того, в извещении 290416/0317077/01 отсутствует информация о кадастровом номере земельного участка выставленного на торги, что также является нарушением п. 4 ч. 21 ст. 39.11 ЗК РФ.

Вместе с тем, в соответствии с п. п. 3, 4 ч. 8 ст. 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если: 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; 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.



Таким образом, учитывая, что организатором торгов не были установлены предельные параметры разрешенного строительства, а также отсутствовали сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, земельный участок 56:23:1001038:492 не мог являться предметом открытого аукциона по извещению № 290416/0317077/01.

Следовательно, администрацией МО Переволоцкий сельсовет при формировании извещения не соблюдены требования п. 4 ч. 21, ч. 8 ст. 39.11 ЗК РФ.

Также Комиссией по рассмотрению жалоб Оренбургского УФАС России установлено, что пунктом 2.2 аукционной документации предусмотрен перечень документов, необходимых для участия в аукционе. В частности, указанным пунктом установлено, что кроме обязательных документов, заявитель дополнительно представляет такие документы как нотариально заверенные копии учредительных документов и свидетельства о государственной регистрации юридического лица, а также выписку из единого государственного реестра юридических лиц, выданную не ранее чем за 6 месяцев до даты проведения открытого аукциона, копию информационного письма об учете в ЕГРП, выписку из решения уполномоченного органа юридического лица о совершении сделки (если это необходимо в соответствии с учредительными документами заявителя и законодательством государства, в котором зарегистрирован заявитель) – для юридических лиц; выписку из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей, выданную не ранее чем за 6 месяцев до даты проведения открытого аукциона, копию свидетельства о постановке на налоговый учет индивидуального предпринимателя – для индивидуальных предпринимателей.

Вместе с тем, в соответствии с ч. 1 ст. 39.12 ЗК РФ для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок следующие документы:

- 1) заявка на участие в аукционе по установленной 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.

При этом, организатор аукциона не вправе требовать представление иных документов, за исключением документов, указанных в пункте 1 настоящей статьи. Организатор аукциона в отношении заявителей - юридических лиц и индивидуальных предпринимателей запрашивает сведения о заявителе, содержащиеся соответственно в едином государственном реестре юридических лиц и едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей, с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия в федеральном органе исполнительной власти, осуществляющем государственную регистрацию юридических лиц, физических лиц в качестве

индивидуальных предпринимателей (ч. 3 ст. 39.12 ЗК РФ).

Аукционная документация устанавливает дополнительные документы, помимо перечня, установленного ч. 1 ст. 39.12 ЗК РФ, а именно - претендент на участие в конкурсе также должен предоставить: нотариально заверенные копии учредительных документов и свидетельства о государственной регистрации юридического лица, а также выписку из единого государственного реестра юридических лиц, выданную не ранее чем за 6 месяцев до даты проведения открытого аукциона, копию информационного письма об учете в ЕГРП, выписку из решения уполномоченного органа юридического лица о совершении сделки (если это необходимо в соответствии с учредительными документами заявителя и законодательством государства, в котором зарегистрирован заявитель) – для юридических лиц; выписку из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей, выданную не ранее чем за 6 месяцев до даты проведения открытого аукциона, копию свидетельства о постановке на налоговый учет индивидуального предпринимателя – для индивидуальных предпринимателей.

Таким образом, организатором торгов нарушены нормы ч. 3 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ в части установления требований по предоставлению дополнительных документов к заявителю (претенденту на участие в аукционе).

Согласно аукционной документации претендент вправе отозвать заявку в любое время до окончания срока приема заявок на участие в аукционе, уведомив об этом (в письменной форме) организатора торгов. Организатор торгов обязан вернуть внесенный задаток претенденту в течение трех банковских дней со дня регистрации отзыва заявки в журнале приема заявок (п. 2.6 аукционной документации).

Также, в соответствии с п. 3.5 аукционной документации организатор аукциона обязан вернуть внесенный задаток претенденту, не допущенному до участия в аукционе, в течение трех банковских дней со дня оформления организатором торгов протокола о признании претендентов участниками аукциона.

Вместе с тем, с ч. 7 ст. 39.12 ЗК РФ заявитель имеет право отозвать принятую организатором аукциона заявку на участие в аукционе до дня окончания срока приема заявок, уведомив об этом в письменной форме организатора аукциона. Организатор аукциона обязан вернуть заявителю внесенный им задаток в течение трех рабочих дней со дня поступления уведомления об отзыве заявки. В случае отзыва заявки заявителем позднее дня окончания срока приема заявок задаток возвращается в порядке, установленном для участников аукциона; организатор аукциона обязан вернуть заявителю, не допущенному к участию в аукционе, внесенный им задаток в течение трех рабочих дней со дня оформления протокола приема заявок на участие в аукционе (ч. 11 ст. 39.12 ЗК РФ).

Таким образом, организатором торгов установлен срок возврата задатка в случае отзыва заявки на участие в аукционе либо в случае недопуска претендента до участия в аукционе отличный от срока, установленного федеральным законодательством – три банковских дня, тогда как Земельным кодексом указанный срок составляет три рабочих дня. Обозначенные сроки не являются идентичными по отношению друг к другу, ввиду чего организатор торгов не может предусматривать соответствующий порядок возврата задатка, без учета норм земельного законодательства.

Исходя из вышеизложенного, Комиссией Оренбургского УФАС России по рассмотрению жалоб установлено, что организатором торгов нарушены ч. 7, ч. 11 ст. 39.12 ЗК РФ.

Частью 16 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ определено, что протокол о результатах аукциона размещается на официальном сайте в течение одного рабочего дня со дня подписания данного протокола.

Однако аукционной документацией – абз. 3 п. 5.1 предусмотрено, что информация о результатах аукциона размещается организатором торгов в течение трех дней со дня подписания протокола о результатах аукциона на сайте торгов.

Таким образом, в данном случае организатором торгов нарушен порядок размещения информации о проведенных торгах.

Пунктом 6.1 аукционной документации определено, что договор аренды земельного участка заключается с победителем аукциона в соответствии с Гражданским кодексом РФ и иными федеральными законами не позднее пяти дней со дня подписания протокола об итогах аукциона. Установление указанного положения Комиссией Оренбургского УФАС России по рассмотрению жалоб признается препятствующим реализации права на обжалование действия организатора торгов в силу следующего.

В соответствии с ч. 20 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ уполномоченный орган направляет победителю аукциона или единственному принявшему участие в аукционе его участнику три экземпляра подписанного проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка в десятидневный срок со дня составления протокола о результатах аукциона. При этом договор купли-продажи земельного участка заключается по цене, предложенной победителем аукциона, или в случае заключения указанного договора с единственным принявшим участие в аукционе его участником по начальной цене предмета аукциона, а размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа по договору аренды земельного участка определяется в размере, предложенном победителем аукциона, или в случае заключения указанного договора с единственным принявшим участие в аукционе его участником устанавливается в размере, равном начальной цене предмета аукциона. Не допускается заключение указанных договоров ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте.

Кроме этого, ч. 4 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции определено, что обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном названной статьей, 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 названным законом.

Частями 18, 19 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции предусмотрено, что со дня направления уведомления, предусмотренного частью 11 названной статьи, торги приостанавливаются до рассмотрения жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или

аукционной комиссии по существу. В случае принятия жалобы к рассмотрению организатор торгов, которому в порядке, установленном частью 11 названной статьи, направлено уведомление, не вправе заключать договор до принятия антимонопольным органом решения по жалобе. Договор, заключенный с нарушением данного требования, является ничтожным.

При организации, проведении, а также подведении итогов торгов организатор торгов располагает совокупностью прав, закрепленных действующим законодательством в зависимости от вида торгов. Однако вместе с тем, реализуя собственные полномочия, организатор торгов не должен допускать ограничение, нарушение, ущемление прав участников аукциона и иных лиц, в частности на обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган.

Следовательно, установление в аукционной документации срока заключения договора по результатам торгов, не учитывающего закрепленной в Законе о защите конкуренции процедуры административного контроля со стороны антимонопольного органа, а также норм ч. 20 ст. 39.12 ЗК РФ фактически исключает применение оперативных мер, предусмотренных статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, лишает обращение с соответствующей жалобой какого-либо юридического смысла, а потому направлено на ущемление прав участников торгов.

В силу требований статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации не допускается осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом).

Учитывая изложенное, аукционная документация, информационное сообщение, иные документы, составляемые в ходе организации торгов, не должны вступать в противоречие с Земельным кодексом РФ, Законом о защите конкуренции в соответствующей части, а напротив, призвано обеспечивать реализацию права на защиту в административном порядке путем установления соответствующего порядка заключения договоров по результатам торгов.

Сокращение либо исключение указанного срока направлено на снижение эффективности защиты гражданских прав, в связи с чем, Комиссия по рассмотрению жалоб приходит к выводу, что п. 6.1 аукционной документации противоречит ч. 20 ст. 39.12 ЗК РФ, ст. 18.1 Закона о защите конкуренции. Таким образом, организатор торгов – администрация МО Переволоцкий сельсовет Переволоцкого района Оренбургской области нарушила положения ч. 20 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ, ч. 4, 11, 18, 19 ст. 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции».

Таким образом, при организации аукциона № 290416/0317077/01. Администрацией МО Переволоцкий поссовет Переволоцкого района Оренбургской области допущены нарушения п. 4 ч. 21, ч. 22, п.п. 3, 4 ч. 8 ст. 39.11, ч. ч. 3, 7, 11, 16, 20 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ.

В связи с вышеизложенным, жалоба <...> Комиссией Управления Федеральной

антимонопольной службы по Оренбургской области по рассмотрению жалоб признается обоснованной.

Согласно ч. 1 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» по правилам настоящей статьи 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, за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Согласно п. 20 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «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.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135 – ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <....> обоснованной.
2. Признать организатора торгов (аукционную комиссию) – Администрацию МО Переволоцкий поссовет Переволоцкого района Оренбургской области нарушившей при организации торгов (извещение 290416/0317077/01) п. 4 ч. 21, ч. 22, п.п. 3, 4 ч. 8 ст. 39.11, ч. ч. 3, 7, 11, 16, 20 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.
3. Выдать организатору торгов (аукционной комиссии) Администрации МО Переволоцкий поссовет Переволоцкого района Оренбургской области обязательное для исполнения предписание об аннулировании открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, являющегося муниципальной собственностью МО Переволоцкий поссовет Переволоцкого района Оренбургской области (извещение 290416/0317077/01).
4. Передать материалы дела № 06-18-15/2016 уполномоченному лицу Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области, в целях решения вопроса о возбуждении административного производства в соответствии с Кодексом об административном правонарушении Российской

Федерации.

Председатель Комиссии

<....>

Члены Комиссии

Примечание: настоящее решение может быть обжаловано в Арбитражный суд в течение трех месяцев со дня принятия решения.

### **Предписание по делу № 06-18-15/2016**

#### **об аннулировании торгов**

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председателя Комиссии – <....>, членов Комиссии: <....>, <....>, <....>, <....>;

руководствуясь п. 20 ст. 18.1, п. 3.1 ч. 1 ст. 23 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 г. «О защите конкуренции», на основании решения по делу № 06-18-15/2016 о нарушении организатором торгов – администрацией МО Переволоцкий поссовет Переволоцкого района Оренбургской области (аукционной комиссии) при организации открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, являющегося муниципальной собственностью МО Переволоцкий поссовет Переволоцкого района Оренбургской области (извещение 290416/0317077/01) п. 4 ч. 21, ч. 22, п.п. 3, 4 ч. 8 ст. 39.11, ч. ч. 3, 7, 11, 16, 20 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

предписывает:

1. Организатору торгов – администрации МО Переволоцкий поссовет Переволоцкого района Оренбургской области (аукционной комиссии) **ПРЕКРАТИТЬ** нарушение п. 4 ч. 21, ч. 22, п.п. 3, 4 ч. 8 ст. 39.11, ч. ч. 3, 7, 11, 16, 20 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, для чего в срок до **24 июня 2016 г.**

- аннулировать открытый аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, являющегося муниципальной собственностью МО Переволоцкий поссовет Переволоцкого района Оренбургской области (извещение 290416/0317077/01).

2. О выполнении настоящего Предписания сообщить в Управление Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области **до 29 июня 2016 г.**, представив документы, подтверждающие его исполнение.

Председатель Комиссии

<...>

Члены Комиссии

Предписание может быть обжаловано в арбитражный суд в течение 3-х месяцев со дня его вынесения.

Примечание: неисполнение в установленный срок настоящего Предписания влечет наложение административного штрафа в соответствии с ч. 2.6 ст. 19.5 Кодекса РФ об административных правонарушениях.