

РЕШЕНИЕ № 659-04-4/2016

по результатам рассмотрения жалобы <...> в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции».

Решение оглашено 26 декабря 2016 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Рязанской области по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее - Комиссия) в составе: <...>

при участии:

-<...> – представитель администрации муниципального образования - Екимовское сельское поселение Рязанского муниципального района Рязанской области (Доверенность от 01.12.2016 б/н),

- в отсутствие представителя <...> (уведомлен о месте и времени рассмотрения жалобы надлежащим образом), рассмотрев жалобу <...> на действия организатора торгов – Администрации муниципального образования – Екимовское сельское поселение Рязанского муниципального района Рязанской области при проведении аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 62:15:0020201:345 из земель населенных пунктов для индивидуального жилищного строительства лот №1, в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

09 декабря 2016 года в адрес Рязанского УФАС России (далее – Управление) подана жалоба <...> (вх. от 09.12.2016 №6423) на действия организатора торгов – Администрации муниципального образования – Екимовское сельское поселение Рязанского муниципального района Рязанской области при проведении аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 62:15:0020201:345 из земель населенных пунктов для индивидуального жилищного строительства лот №1 (извещение № 111116/10715493/06).

Организатор торгов – Администрация муниципального образования - Екимовское сельское поселение Рязанского муниципального района Рязанской области.

Извещение о проведении торгов размещено на официальном сайте в сети Интернет по адресу: www.torgi.gov.ru.

Дата и время начала приема заявок: 14.11.2016 09:30.

Дата и время окончания приема заявок: 07.12.2016 16:30.

Дата и время проведения аукциона: 13.12.2016 10:00.

Начальная цена предмета аукциона: 3805,38 руб.

В соответствии с частью 14.1 статьи 18.1. Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» для получения дополнительной информации, срок

принятия решения был продлен на срок, установленный частью 14 настоящей статьи.

Из жалобы <...> (далее – Заявитель) следует, что при подготовке к аукциону и размещению извещения о его проведение на сайте www.torgi.gov.ru организатором торгов были допущены нарушения требований Земельного кодекса Российской Федерации:

1) В извещении о проведении торгов не указан размер задатка, порядок его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка; сведения 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.

2) Земельный участок не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка отсутствуют сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения.

3) Организатором торгов не обеспечена возможность приема заявок на участие в аукционе в течении 30 дней до даты проведения аукциона, что нарушает требования п.20 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

4) В соответствии с п.10 ст.39.3 Земельного кодекса Российской Федерации без осуществления торгов осуществляется продажа земельных участков гражданам для индивидуального жилищного строительства. В нарушение данного требования администрация муниципального образования - Екимовское сельское поселение Рязанского муниципального района Рязанской области 10.11.2016 года издало постановление №100 «О проведении аукциона».

Представитель администрации муниципального образования – Екимовское сельское поселение Рязанского муниципального района Рязанской области считает жалобу необоснованной по доводам, изложенным в отзыве на жалобу (вх. от 15.12.2016 № 6528, а также в дополнении к отзыву на жалобу вх. от 23.12.2016 №6875).

Из объяснений следует, что доводы Заявителя о не отражении организатором торгов в извещении данных о размере задатка, порядка его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка; сведений о технологических условиях подключения (технологического присоединения) на дату указанного извещения не соответствует действительности.

В соответствии с п.19 и 20 ст.39.11 Земельного кодекса Российской Федерации Организатором торгов была размещена полная информация о проведении аукциона.

Постановление администрации муниципального образования – Екимовское сельское поселение Рязанского муниципального района Рязанской области от 10.11.2016 №101 «О проведении аукциона» опубликовано на официальном сайте Рязанского муниципального района Рязанской области в разделе Екимовское сельское поселение в сети Интернет, а также опубликована в Вестнике Екимовского сельского поселения, являющемуся в силу п.8 ст. 41 Устава Екимовского сельского поселения официальным изданием муниципального образования.

Реквизиты Постановления от 10.11.2016 №101 отражены на официальном сайте www.torgi.gov.ru.

Извещение о поведении торгов опубликовано 11.11.2016, торги проведены 13.12.2016, с соблюдением установленных сроков.

Довод заявителя об отсутствии у администрации права по сдаче в аренду земельного участка для индивидуального строительства, ответчик по делу также считает необоснованным.

Администрация в соответствии со ст. 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации обязана провести процедуру проведения торгов, по результатам которой вынести решение.

Комиссия, выслушав лиц, участвующих в деле, и рассмотрев доводы сторон, пришла к следующим выводам.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов.

Открытый аукцион на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 62:15:0020201:345 был проведен в соответствии со статьями 39.6, 39.11, 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации и на основании постановления администрации муниципального образования – Екимовское сельское поселение Рязанского муниципального района Рязанской области от 10.11.2016 №101 «О проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 62:15:0020201:345».

Согласно п.21 ст. 39.11 «Подготовка и организация 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» Земельного кодекса Российской Федерации, 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.

Комиссией Управления установлено, что в извещении о проведении торгов №111116/10715493/06 размещенного на официальном сайте в сети Интернет по адресу: www.torgi.gov.ru отсутствуют сведения 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, а также о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка.

Таким образом, действия Организатора торгов нарушают требования п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, в связи с не указанием в извещении о проведении торгов обязательной информации.

Вместе с тем, в постановлении администрации муниципального образования – Екимовское сельское поселение Рязанского муниципального района Рязанской области от 10.11.2016 №101 «О проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 62:15:0020201:345» установлены сведения о размере задатка, порядок его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка; сведения 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.

Комиссией управления установлено, что на официальном сайте www.torgi.gov.ru отсутствуют вышеперечисленные сведения.

Объяснения организатора торгов, изложенные в письме (вх. от 23.12.2016 №6875) о полном размещении информации, Комиссия Управления считает необоснованными по следующим основаниям.

Согласно п.19 ст. 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 п.20 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации 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.

Таким образом, согласно требованиям Земельного кодекса Российской Федерации, информация о проведении торгов не дополняется, а размещается в полном объеме на официальном сайте, установленном Правительством Российской Федерации.

В соответствии с Постановлением Правительства от 10.09.2002 №909 «Об определении официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов и внесения изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации» Правительство Российской Федерации определило адрес официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" www.torgi.gov.ru.

Кроме того, информация, опубликованная на официальном сайте www.torgi.gov.ru и на сайте Организатора торгов, не может содержать разную информацию (сведения).

Исходя из вышеизложенного, Организатором торгов размещена недостоверная информация на официальном сайте www.torgi.gov.ru.

Таким образом, в действиях Организатора торгов содержатся признаки нарушения п.3 ст. 7.32.4 Кодекса об административных правонарушениях Российской Федерации (далее – КоАП РФ).

Следовательно, первый довод Заявителя является обоснованным.

Второй довод жалобы является необоснованным, поскольку в Постановлении администрации муниципального образования – Екимовское сельское поселение Рязанского муниципального района Рязанской области от 10.11.2016 №101 «О проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 62:15:0020201:345», а также информация размещенная на официальном сайте Екимовского сельского поселения содержит сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения, но данные сведения не размещены на официальном сайте www.torgi.gov.ru.

На основании вышеизложенного, земельный участок с кадастровым номером 62:15:0020201:345 может быть предметом аукциона.

Третий довод жалобы Комиссия также, сочла необоснованным на основании следующего.

В соответствии с действующим законодательством (п.19, 20 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации) информация о проведении торгов, размещается не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона.

Установлено, что извещение о проведении торгов опубликовано 11.11.2016, дата и время проведения аукциона установлена 13.12.2016.

Таким образом, Организатором торгов соблюдены требования Земельного кодекса Российской Федерации по установлению сроков.

Четвертый довод жалобы является необоснованным, так как в соответствии ст.39.6 Земельного кодекса Российской Федерации без проведения торгов осуществляется аренда: земельных участков гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства, гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским)

хозяйством его деятельности в соответствии со [статьей 39.18](#) настоящего Кодекса.

Согласно п.1 ст. 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации в случае поступления заявления гражданина о предварительном согласовании предоставления земельного участка или о предоставлении земельного участка для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства, заявления гражданина или крестьянского (фермерского) хозяйства о предварительном согласовании предоставления земельного участка или о предоставлении земельного участка для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности уполномоченный орган в срок, не превышающий тридцати дней с даты поступления любого из этих заявлений, совершает одно из следующих действий:

1) обеспечивает опубликование извещения о предоставлении земельного участка для указанных целей (далее в настоящей статье - извещение) в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка и размещает извещение на официальном сайте, а также на официальном сайте уполномоченного органа в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет";

2) принимает решение об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка или об отказе в предоставлении земельного участка в соответствии с [пунктом 8 статьи 39.15](#) или [статьей 39.16](#) настоящего Кодекса.

В соответствии с п. 5 ст. 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации, если по истечении тридцати дней со дня опубликования извещения заявления иных граждан, крестьянских (фермерских) хозяйств о намерении участвовать в аукционе не поступили, уполномоченный орган совершает одно из следующих действий:

1) осуществляет подготовку проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка в трех экземплярах, их подписание и направление заявителю при условии, что не требуется образование или уточнение границ испрашиваемого земельного участка;

2) принимает решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка в соответствии со [статьей 39.15](#) настоящего Кодекса при условии, что испрашиваемый земельный участок предстоит образовать или его границы подлежат уточнению в соответствии с Федеральным [законом](#) "О государственном кадастре недвижимости", и направляет указанное решение заявителю.

Вместе с тем, согласно п. 7 ст. 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации в случае поступления в течение тридцати дней со дня опубликования извещения заявлений иных граждан, крестьянских (фермерских) хозяйств о намерении участвовать в аукционе уполномоченный орган в недельный срок со дня поступления этих заявлений принимает решение:

1) об отказе в предоставлении земельного участка без проведения аукциона лицу,

обратившемуся с заявлением о предоставлении земельного участка, и о проведении аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для целей, указанных в заявлении о предоставлении земельного участка;

2) об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка лицу, обратившемуся с заявлением о предварительном согласовании предоставления земельного участка. В этом случае уполномоченный орган обеспечивает образование испрашиваемого земельного участка или уточнение его границ и принимает решение о проведении аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для целей, указанных в заявлении о предварительном согласовании предоставления земельного участка.

Таким образом, в соответствии с действующим законодательством организатор торгов правомерно провел процедуру аукциона по аренде вышеуказанного земельного участка, в соответствии со ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации

На данный аукцион было подано две заявки.

Согласно протоколу №3 «Рассмотрения заявок на участие в аукционе» представленному в письменном виде участник, не внесший задаток, установленный в Постановлении администрации муниципального образования – Екимовское сельское поселение Рязанского муниципального района Рязанской области от 10.11.2016 №101 «О проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 62:15:0020201:345», так же был допущен к участию в аукционе.

Кроме того, в соответствии с п.9 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации организатор аукциона ведет протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе, который должен содержать сведения о заявителях, допущенных к участию в аукционе и признанных участниками аукциона, датах подачи заявок, внесенных задатках, а также сведения о заявителях, не допущенных к участию в аукционе, с указанием причин отказа в допуске к участию в нем. Заявитель, признанный участником аукциона, становится участником аукциона с даты подписания организатором аукциона протокола рассмотрения заявок. Протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе подписывается организатором аукциона не позднее чем в течение одного дня со дня их рассмотрения и размещается на официальном сайте не позднее чем на следующий день после дня подписания протокола.

В нарушение п. 9 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе не размещен на официальном сайте www.torgi.gov.ru.

Согласно п.15 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации результаты аукциона оформляются протоколом, который составляет организатор аукциона. Протокол о результатах аукциона составляется в двух экземплярах, один из которых передается победителю аукциона, а второй остается у организатора аукциона.

Таким образом, Организатор торгов нарушил п.15 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, так как не составил протокол о результатах аукциона, который в соответствии с п. 16 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации должен быть опубликован на официальном сайте www.torgi.gov.ru.

Также установлено, что в Приложении №1 к Постановлению администрации муниципального образования – Екимовское сельское поселение Рязанского муниципального района Рязанской области от 10.11.2016 №101 «О проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 62:15:0020201:345», указаны реквизиты Решения Совета депутатов от 21.12.2015 №149 «О согласовании проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования Екимовское сельское поселение Рязанского муниципального района Рязанской области».

Указанное решение было запрошено у администрации муниципального образования – Екимовское сельское поселение Рязанского муниципального района Рязанской области уведомлением по делу №659-04-4/2016 (исх. от 16.12.2016 №6037), однако данное решение, так и не было представлено, как существующее, в Рязанское УФАС России.

Кроме того, в Приложении №1 к Постановлению администрации муниципального образования – Екимовское сельское поселение Рязанского муниципального района Рязанской области от 10.11.2016 №101 «О проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 62:15:0020210:199» указана дата принятия Решения Совета депутатов Екимовского сельского поселения №55 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования - Екимовское сельское поселение Рязанского муниципального района Рязанской области», 2.11.2014, в тоже время верная дата – 20.11.2014.

В соответствии с разъяснениями ФАС России от 23.04.2014 № АЦ/16109/14 «О направлении разъяснений по принятию решений антимонопольным органом по результатам рассмотрения жалоб на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов и порядка заключения договоров, в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в случае, если при рассмотрении жалобы антимонопольным органом часть доводов, изложенных в жалобе, подтвердилась, а часть не подтвердилась, та такую жалобу необходимо признавать обоснованной.

Исходя из вышеизложенного, Комиссией Управления принято решение признать жалобу обоснованной.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <...> обоснованной.

2. Признать Администрацию муниципального образования – Екимовское сельское поселение Рязанского муниципального района Рязанской области нарушившей п. 21 ст. 39.11, п.9, 15 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

Федерации.

3. Выдать Администрации муниципального образования – Екимовское сельское поселение Рязанского муниципального района Рязанской области предписание об устранении допущенных нарушений.

4. Направить материалы дела уполномоченному должностному лицу Управления для принятия решения о привлечении виновных лиц к административной ответственности.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа частью 2 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить решение антимонопольного органа

ПРЕДПИСАНИЕ № 659-04-4/2016

29 декабря 2016 года

г. Рязань

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Рязанской области по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее - Комиссия) в составе: <...> руководствуясь пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» на основании своего решения от 29.12.2016 по делу № 659-04-4/2016 о нарушении организатором торгов - Администрацией муниципального образования – Екимовское сельское поселение Рязанского муниципального района Рязанской области (с. Екимовка, д.86, Рязанская область, Рязанский район, 390546) при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 62:15:0020201:345 из земель населенных пунктов для индивидуального жилищного строительства лот №1,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Организатору торгов – Администрации муниципального образования – Екимовское сельское поселение Рязанского муниципального района Рязанской области, в пятидневный срок со дня получения настоящего Предписания аннулировать аукцион на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 62:15:0020201:345 из земель населенных пунктов для

индивидуального жилищного строительства лот №1.

2. Об исполнении настоящего Предписания сообщить в Рязанское УФАС России **в срок до 25 января 2017 года.**

Настоящее предписание может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа частью 7.2 [статьи 19.5](#) Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.