

Организатор торгов:

Муниципальное учреждение
Свенская сельская
администрация Брянского
района Брянской области

241518, Брянская обл.,
Брянский район, п. Свень, ул.
Молодежная, д. 14а

Аукционная комиссия
организатора торгов

241518, Брянская обл.,
Брянский район, п. Свень, ул.
Молодежная, д. 14а

Заявитель:

«»

Решение

по жалобе № 39 гражданина «» на действия МУ Свенская сельская администрация Брянского района Брянской области - организатора аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 32:02:0150101:1496, площадью 925 кв.м., расположенного по адресу: Брянская обл., Брянский район, п. Свень, ул. Молодежная, д. 8, с разрешенным использованием: для строительства и эксплуатации многоквартирного жилого дома (извещение на официальном сайте www.torgi.gov.ru № 300715/10107244/01)

16 сентября 2015г.

г. Брянск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Брянской

области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в составе:

Председатель Комиссии Брянского УФАС России:

«» – заместитель руководителя - начальник отдела контроля закупок и ЖКХ Брянского УФАС России.

Члены Комиссии:

«» – начальник отдела по контролю за органами власти и природными ресурсами;

«» – ведущий специалист-эксперт отдела естественных монополий и рекламы,

в присутствии «» – представителя МУ Свенская сельская администрация Брянского района Брянской области, действующей на основании доверенности от 16.09.2015 г.,

в присутствии «». – заявителя,

рассмотрев поступившую жалобу гражданина «» на действия МУ Свенская сельская администрация Брянского района Брянской области - организатора аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 32:02:0150101:1496, площадью 925 кв.м., расположенного по адресу: Брянская обл., Брянский район, п. Свень, ул. Молодежная, д. 8, с разрешенным использованием: для строительства и эксплуатации многоквартирного жилого дома (извещение на официальном сайте www.torgi.gov.ru № 300715/10107244/01), установила следующее.

30.07.2015 г. на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru (извещение № 300715/10107244/01), организатором аукциона – МУ Свенская сельская администрация Брянского района Брянской области (далее – организатор аукциона) размещено извещение о проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 32:02:0150101:1496, площадью 925 кв.м., расположенного по адресу: Брянская обл., Брянский район, п. Свень, ул. Молодежная, д. 8, с разрешенным использованием: для строительства и эксплуатации многоквартирного жилого дома (далее – аукцион).

Согласно извещению о проведении аукциона, дата и время начала приема заявок – 31.07.2015 г. с 10 час. 00 мин.; дата и время окончания приема заявок – 21.08.2015 г. в 15 час. 30 мин.; дата и время проведения аукциона – 31.08.2015 г. в 11 час. 00 мин.

На участие в аукционе поступили три заявки – ООО «Стройдело», «», «».

Все претенденты допущены к участию в аукционе, что подтверждается протоколом о признании претендентов участниками торгов, рассмотрения заявок на участие в аукционе № 1 по продаже права заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Брянская область, Брянский район п. Свень ул. Молодежная д. 8, площадью 925 кв.м., (кадастровый номер <...> :02:0150101:1496) от 24.08.2015 г.

31.08.2015 г. комиссией по совершенствованию земельных отношений, проведению торгов по продаже земельных участков или права на заключение договора аренды земельных отношений, аукцион признан не состоявшимся, в связи с участием в аукционе менее двух участников. С единственным участником аукциона, зарегистрированным в журнале регистрации на участие в аукционе – ООО «Стройдело» решено заключить договор аренды земельного участка с кадастровым номером 32:02:0150101:1496, площадью 925 кв.м., расположенного по адресу: Брянская обл., Брянский район, п. Свень, ул. Молодежная, д. 8, что подтверждается протоколом о результатах открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка и определению победителя аукциона от 31.08.2015 г.

Между МУ Свенская сельская администрация Брянского района Брянской области и ООО «Стройдело» заключен договор аренды земельного участка № 1 от 10.09.2015 г.

Заявитель гражданин «» отмечает в жалобе, что организатор аукциона не разместил на сайте www.torgi.gov.ru информацию о месте подведения итогов аукциона, о предыдущих торгах по продаже имущества, некорректно указал код ОКТМО, необходимый для оплаты задатка претендентами, в связи с чем, заявитель не смог принять участие в аукционе.

Представитель организатора торгов по сути доводов, изложенных в жалобе, пояснила следующее:

1. Земельным кодексом РФ не предусмотрена обязанность организатора аукциона указывать в извещении о проведении аукциона информацию о месте подведения итогов аукциона, о предыдущих торгах по продаже имущества.
2. В извещении о проведении аукциона действительно указан неполный код ОКТМО, однако, необходимую информацию о полном коде ОКТМО для оплаты задатка заявитель мог уточнить по телефону организатора торгов.

Также, на рассмотрение жалобы представителем МУ Свенская сельская администрация Брянского района Брянской области представлены четыре копии фотографий от 15.09.2015 г., согласно которым на вышеуказанном земельном участке не проводятся подготовительные работы для осуществления строительства многоквартирного жилого дома.

Комиссия Брянского УФАС России, изучив материалы жалобы, документы представленные организатором аукциона в адрес Брянского УФАС России 11.09.2015г. № 449 (вх. от 14.06.2015г. № 5158), пришла к следующим выводам:

1. Организатором аукциона не нарушены требования п.п. 3 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс РФ), согласно которому извещение о проведении аукциона должно содержать сведения, в том числе о месте проведения аукциона, поскольку извещение о проведении аукциона, размещенное на сайте www.torgi.gov.ru, содержит сведения о месте проведения аукциона – Брянская обл., Брянский р-н, п. Свень, ул. Молодежная, д. 14 а.
2. Организатором аукциона не нарушены требования Земельного кодекса РФ при

не указании в извещении о проведении аукциона сведений о предыдущих торгах по продаже имущества и месте подведения итогов аукциона, поскольку нормами Земельного кодекса РФ не предусмотрено указание сведений о предыдущих торгах по продаже имущества, и месте подведения итогов аукциона.

3. Организатором торгов нарушены требования п.п. 8 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ, согласно которому извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка, поскольку организатором аукциона указан неполный код ОКТМО, необходимый для оплаты задатка претендентами.

Так, в извещении о проведении аукциона указан код ОКТМО – 1568454. Однако, согласно Общероссийскому классификатору территорий муниципальных образований ОК 033-2013, утвержденному Приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 14.06.2013 г. № 159-ст «О принятии и введении в действие Общероссийского классификатора территорий муниципальных образований ОК 033-2013», код ОКТМО состоит из восьми цифр.

Следовательно, указание неполного кода ОКТМО привело к невозможности подачи заявки для участия в аукционе заявителем и иными потенциальными претендентами, желающими принять участие в аукционе, поскольку отсутствовала возможность оплатить задаток для участия в аукционе.

Довод представителя организатора аукциона о том, что вышеуказанную информацию претенденты могли получить по телефону организатора аукциона не может быть принят во внимание, поскольку обратившись по телефону, потенциальные претенденты могут получить не точную или не полную информацию. При такой форме предоставления информации у организатора аукциона появляется возможность самому решать, каким претендентам, какую информацию предоставлять.

В рамках рассмотрения жалобы Комиссия Брянского УФАС России, руководствуясь требованиями ч. 17 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции), согласно которой в случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений, установила иные нарушения порядка проведения аукциона, не связанные с доводами, изложенными заявителем.

1. Организатором аукциона нарушены требования п. 9. ст. 39.8 Земельного кодекса РФ, согласно которому, в случае предоставления земельного участка, в соответствии с основным видом разрешенного использования которого предусмотрено строительство зданий, сооружений, в аренду на аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (за исключением случаев проведения аукционов в соответствии со [статьей 39.18](#) настоящего Кодекса), договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок, превышающий в два раза [срок](#), установленный уполномоченным Правительством Российской Федерации

федеральным органом исполнительной власти в качестве срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений, поскольку организатором аукциона установлен срок действия договора аренды земельного участка меньше срока действия договора аренды земельного участка, указанного в п. 9 ст. 39.8 Земельного кодекса РФ.

Согласно извещению о проведении аукциона, срок действия договора аренды земельного участка - 11 месяцев 29 дней.

Приказом Минстроя России от 27.02.2015 № 137/ПР «Об установлении срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений» установлено, что в случае предоставления земельного участка, в соответствии с основным видом разрешенного использования которого предусмотрено строительство зданий, сооружений, в аренду на аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (за исключением случаев проведения аукционов в соответствии со [статьей 39.18](#) Земельного кодекса Российской Федерации), срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий (12 месяцев), осуществления архитектурно-строительного проектирования (12 месяцев) и строительства зданий и сооружений (36 месяцев), составляет 60 месяцев.

Следовательно, срок действия договора аренды земельного участка, с разрешенным использованием: для строительства и эксплуатации многоквартирного жилого дома, не может быть установлен менее 120 месяцев.

2. Организатором аукциона нарушены требования п. 4 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ, в соответствии с которым 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 государственной или муниципальной собственности, поскольку прием документов (заявок) организатор торгов окончил ранее, чем за пять дней до даты проведения аукциона.

Так, согласно содержанию извещения о проведении аукциона, дата окончания приема заявок – 21 августа 2015 г., дата проведения аукциона - 31 августа 2015 г.

Следовательно, прием документов прекратился за 10 дней до дня проведения аукциона.

3. Организатором аукциона нарушены требования п. 9 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ, согласно которому 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, поскольку протокол о признании претендентов участниками торгов, рассмотрения заявок на участие в аукционе № 1 по продаже права заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Брянская область, Брянский район п. Свень ул. Молодежная д. 8, площадью 925 кв.м., (кадастровый номер <...>

:02:0150101:1496) от 24.08.2015 г. не размещен на официальном сайте www.torgi.gov.ru, что подтверждается скриншотом страницы официального сайта www.torgi.gov.ru от 15.09.2015 г.

4. МУ Свенская сельская администрация Брянского района Брянской области нарушены требования п. 20 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ, согласно которому, не допускается заключение договора аренды земельного участка ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте, поскольку МУ Свенская сельская администрация Брянского района Брянской области договор аренды земельного участка № 1 от 10.09.2015 г. заключен ранее десяти дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте.

Аукцион признан несостоявшимся 31.08.2015 г., следовательно, договор аренды земельного участка не мог быть заключен ранее 11.09.2015 г.

5. МУ Свенская сельская администрация Брянского района Брянской области нарушены требования п. 19 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, согласно которому, в случае принятия жалобы к рассмотрению организатор торгов, которому в порядке, установленном [частью 11 настоящей статьи](#), направлено уведомление, не вправе заключать договор до принятия антимонопольным органом решения по жалобе, поскольку МУ Свенская сельская администрация Брянского района Брянской области заключило договор аренды земельного участка № 1 от 10.09.2015 г. после направления Брянским УФАС России в адрес МУ Свенская сельская администрация Брянского района Брянской области посредством факсимильной связи уведомления о рассмотрении жалобы № 39 в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» от 09.09.2015 г. № 7507 (далее – уведомление о рассмотрении жалобы № 39).

Уведомление о рассмотрении жалобы № 39 содержало требование о приостановлении аукциона в части заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Брянская обл., Брянский район, п. Свень, ул. Молодежная, д. 8.

Уведомление о рассмотрении жалобы № 39 направлено в адрес МУ Свенская сельская администрация Брянского района Брянской области и получено 09.09.2015 г. в 14 часов 46 минут, однако 10.09.2015 г. между МУ Свенская сельская администрация Брянского района Брянской области и ООО «Стройдело» заключен договор аренды земельного участка № 1.

На основании вышеизложенного Комиссия Брянского УФАС России, руководствуясь ст. 18.1, ст. 23 Закон о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу гражданина «» на действия МУ Свенская сельская администрация Брянского района Брянской области - организатора аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с

кадастровым номером 32:02:0150101:1496, площадью 925 кв.м., расположенного по адресу: Брянская обл., Брянский район, п. Свень, ул. Молодежная, д. 8, с разрешенным использованием: для строительства и эксплуатации многоквартирного жилого дома (извещение на официальном сайте www.torgi.gov.ru № 300715/10107244/01), обоснованной, в части указания организатором аукциона неполного ОКТМО, необходимого для оплаты задатка претендентами.

2. Признать организатора аукциона нарушившим п. 9. ст. 39.8 Земельного кодекса РФ при установлении срока действия договора аренды земельного участка (11 месяцев 29 дней) меньше срока действия договора аренды земельного участка, указанного в п. 9 ст. 39.8 Земельного кодекса РФ.

3. Признать организатора аукциона нарушившим п.п. 8 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ при указании в извещении о проведении аукциона неполного ОКТМО, необходимого для оплаты задатка претендентами.

4. Признать организатора аукциона нарушившим п. 4 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ, выразившимся в окончании приема документов ранее, чем за пять дней до даты проведения аукциона, поскольку прием документов (заявок, с приложенными к ним документами) окончился 21 августа 2015 г., аукцион состоялся 31 августа 2015 г.

5. Признать организатора аукциона нарушившим п. 9 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ при не размещении протокола о признании претендентов участниками торгов, рассмотрения заявок на участие в аукционе № 1 по продаже права заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Брянская область, Брянский район п. Свень ул. Молодежная д. 8, площадью 925 кв.м., (кадастровый номер <...> :02:0150101:1496) от 24.08.2015 г. на официальном сайте www.torgi.gov.ru.

6. Признать в действиях МУ Свенская сельская администрация Брянского района Брянской области факт нарушения п. 20 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ при заключении договора аренды земельного участка № 1 от 10.09.2015 г. ранее десяти дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте.

7. Признать в действиях МУ Свенская сельская администрация Брянского района Брянской области факт нарушения п. 19 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции при заключении договора аренды земельного участка № 1 от 10.09.2015 г., после направления Брянским УФАС России в адрес МУ Свенская сельская администрация Брянского района Брянской области посредством факсимильной связи уведомления о рассмотрении жалобы № 39 в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» от 09.09.2015 г. № 7507, содержащим требование о приостановлении аукциона в части заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Брянская обл., Брянский район, п. Свень, ул. Молодежная, д. 8.

8. Не выдавать организатору аукциона предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации вышеуказанного аукциона, путем аннулирования аукциона, поскольку между МУ Свенская сельская администрация Брянского района Брянской области и ООО «Стройдело»

заключен договор аренды земельного участка № 1 от 10.09.2015 г., срок действия которого не истек.

9. Обратиться с исковым заявлением в арбитражный суд о признании аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 32:02:0150101:1496, площадью 925 кв.м., расположенного по адресу: Брянская обл., Брянский район, п. Свень, ул. Молодежная, д. 8, с разрешенным использованием: для строительства и эксплуатации многоквартирного жилого дома недействительным, и о признании договора аренды земельного участка № 1 от 10.09.2015 г., заключенного между МУ Свенская сельская администрация Брянского района Брянской области и ООО «Стройдело» ничтожным.

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

Председатель Комиссии: «»

Члены Комиссии: «»

«»

