

**Администрация местного
самоуправления
Ирафского района
РСО-Алания**

**ООО Аукционная компания
«Успех»**

**РЕШЕНИЕ
по делу №АМ329-08/18**

22 августа 2018 года

г. Владикавказ

Комиссия Северо-Осетинского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) рассмотрев в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции жалобу ООО Аукционная компания «Успех» на действия организатора торгов - Администрации местного самоуправления Ирафского района РСО-Алания (далее - АМС Ирафского района РСО-Алания) при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: РСО-Алания, Ирафский район, 120 м с правой стороны автодороги Чикола - Хазнидон, кадастровый номер <...> :04:0020102:269 (извещение №230718/7998491/01), (далее-Торги, Аукцион),

УСТАНОВИЛА:

15 августа 2018 года в Северо-Осетинское УФАС России поступила жалоба Аукционной компании «Успех» (далее – Заявитель) на действия организатора торгов – АМС Ирафского района РСО-Алания при проведении Торгов.

Заявитель считает, что АМС Ирафского района РСО-Алания нарушило требования действующего законодательства при проведении Торгов.

Так, Заявитель указывает, что в соответствии с извещением №230718/7998491/01, опубликованным на официальном сайте torgi.gov.ru 23.07.2018, организатор торгов объявил аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: РСО-Алания, Ирафский район, 120 м с правой стороны автодороги Чикола - Хазнидон, кадастровый номер <...> :04:0020102:269.

По мнению Заявителя в извещении отсутствует информация 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;

Согласно извещения, задаток вносится единым платежом на текущий счет Продавца и должен поступить не позднее 3-х дней до дня окончания приема заявок для участие в аукционе, в противном случае Заявитель не допускается к участию в аукционе.

Однако, как считает Заявитель, данное требование противоречит действующим нормам Земельного Кодекса РФ и ограничивает потенциальных участников торгов, так как Земельным кодексом РФ установлено требование лишь к поступлению задатка претендента на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе.

Кроме того, в извещении о проведении Аукциона отсутствует форма заявки и проект договора аренды земельного участка и установлено, как считает Заявитель незаконное требование к участникам торгов, а именно: «юридические лица и индивидуальные предприниматели представляют сведения, подтверждающие факт внесения сведений о заявителе, в единый государственный реестр юридических лиц (для юридических лиц) и в единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей, в федеральном органе исполнительной власти, осуществляющем государственную регистрацию юридических лиц, физических лиц в качестве индивидуальных предпринимателей и крестьянских (фермерских хозяйств).

АМС Ирафского района РСО-Алания доводы жалобы Заявителя признала и считает их обоснованными.

Выслушав доводы организатора торгов, изучив представленные

материалы, Комиссия Северо-Осетинского УФАС России пришла к следующим выводам:

1. 23 июля 2018 года на сайте www.torgi.gov.ru под номером №230718/7998491/01 опубликовано извещение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: РСО-Алания, Ирафский район, 120 м с правой стороны автодороги Чикола - Хазнидон, кадастровый номер <...> :04:0020102:269, (постановление АМС Ирафского района от 09.07.2018 года №259) (далее-Торги, Аукцион).

Согласно п. 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ, извещение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, должно содержать сведения 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).

В соответствии с п.7 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ, извещение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, должно содержать сведения о форме заявки на участие в аукционе, порядке ее приема, об адресе места ее прием в, о дате и времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе.

Однако, в нарушение ч.21 ст.39.11 ЗК РФ Извещение №230718/7998491/01 о проведении Торгов не содержит вышеуказанную информацию, а именно:

- максимальные и (или) минимальные допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения)

- технические условия 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;

- плату за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования извещения;

- форму заявки на участие в аукционе.

Действие должностного лица АМС Ирафского района РСО-Алания, выразившиеся в нарушении установленных законодательством РФ процедуры и порядка организации и проведения торгов, установленных п.4 и п.7 части 21 статьи 39.11 Земельного Кодекса содержит признаки административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена ч.10 ст.7.32.4 КоАП РФ.

2. В силу части 8 ст.39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если:

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.

Поскольку из представленных АМС Ирафского района РСО-Алания сведений следует, что в отношении земельного участка, расположенного по адресу: РСО-Алания, Ирафский район, 120 м с

правой стороны автодороги Чикола - Хазнидон, кадастровый номер <...> :04:0020102:269, у АМС Ирафского района РСО-Алания отсутствуют сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, указанный земельный участок в силу ч.8 ст.39.11 ЗК РФ не мог быть предметом аукциона.

Действие должностного лица АМС Ирафского района РСО-Алания, выразившиеся в нарушении установленных законодательством РФ процедуры и порядка организации и проведения торгов, предусмотренных п.3 и 4 ч.8 статьи 39.11 Земельного Кодекса содержит признаки административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена ч.10 ст.7.32.4 КоАП РФ.

3. В соответствии с частью 22 статьи 39.11 Земельного Кодекса РФ, обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора купли-продажи или проект договора аренды земельного участка.

Однако, АМС Ирафского района РСО-Алания не разместила на официальном сайте проект договора аренды земельного участка.

Бездействие должностного лица АМС Ирафского района РСО-Алания выразившееся в неразмещении на официальном сайте проект договора аренды земельного участка установленного частью 22 статьи 39.11 ЗК РФ содержит признаки административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена ч.1 ст.7.32.4 КоАП РФ.

4. В силу п.4 ч.21 ст.39.11 ЗК РФ, извещение о проведении аукциона должно содержать порядок проведения аукциона.

Однако, Извещение №230718/7998491/01 размещенное на сайте www.torgi.gov.ru, не содержит порядка проведения аукциона.

Действие должностного лица АМС Ирафского района РСО-Алания, выразившиеся в неразмещении на официальном сайте порядка проведения аукциона установленного п.4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ содержит признаки административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена ч.1 ст.7.32.4 КоАП РФ.

5. Частью 8 ст. 39.12 ЗК РФ установлен, что Заявитель не допускается к участию в аукционе:

- непредставление необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений;

- непоступление задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе;

- подача заявки на участие в аукционе лицом, которое в соответствии

с настоящим Кодексом и другими федеральными законами не имеет права быть участником конкретного аукциона, покупателем земельного участка или приобрести земельный участок в аренду;

- наличие сведений о заявителе, об учредителях (участниках), о членах коллегиальных исполнительных органов заявителя, лицах, исполняющих функции единоличного исполнительного органа заявителя, являющегося юридическим лицом, в предусмотренном настоящей статьей реестре недобросовестных участников аукциона.

В то же время, согласно информации, приложенной к Извещению о проведении Аукциона, заявитель не допускается к участию в аукционе в следующих случаях:

1) представлены не все документы по перечню, указанному в информационном сообщении, либо они оформлены ненадлежащим образом;

2) непоступление задатка в установленный срок на счет организатора Торгов;

3) заявка подана лицом, не уполномоченным претендентом на осуществление таких действий.

То есть, в нарушение части 8 ст.39.12 ЗК РФ, извещение содержит информацию о том, что Заявитель не будет допущен к участию в аукционе в случае оформления заявки ненадлежащим образом и если заявка подана лицом, не уполномоченным претендентом на осуществление таких действий.

В то же время, Извещение не содержит сведений о том, что не могут быть допущены к участию в аукционе Заявители в случае:

- подачи заявки на участие в аукционе лицом, которое в соответствии с настоящим Кодексом и другими федеральными законами не имеет права быть участником конкретного аукциона, покупателем земельного участка или приобрести земельный участок в аренду;

- наличие сведений о заявителе, об учредителях (участниках), о членах коллегиальных исполнительных органов заявителя, лицах, исполняющих функции единоличного исполнительного органа заявителя, являющегося юридическим лицом, в предусмотренном настоящей статьей реестре недобросовестных участников аукциона.

То есть, Извещение о проведении аукциона не соответствует требованиям части 8 ст.39.12 ЗК РФ.

Бездействие должностного лица АМС Ирафского района РСО-Алания, выразившиеся в нарушении установленных законодательством РФ процедуры и порядка организации и

проведения торгов, установленных части 8 ст.39.12 ЗК РФ содержит признаки административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена ч.1 ст.7.32.4 КоАП РФ.

6. Пунктом 2 части 8 статьи 39.12 ЗК РФ установлено, что Заявитель не допускается к участию в аукционе в случаях непоступления задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе.

Однако в Приложении №1 к извещению №230718/7998491/01 о проведении Торгов указано, что «Задаток вносится единым платежом на текущий счет Продавца и должен поступить не позднее 3-х дней до дня окончания приема заявок для участие в аукционе, в противном случае Заявитель не допускается к участию в аукционе».

То есть, ЗК РФ установлено требование к поступлению задатка претендента на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе.

Таким образом, установление АМС Ирафского района РСО-Алания в Извещении о проведении торгов требования о сроке поступления задатка не позднее 3-х дней до дня окончания приема заявок для участие в аукционе, не предусмотренного п.2 части 8 ст. 39.12 ЗК РФ содержит признаки административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена ч.10 ст.7.32.4 КоАП РФ.

7. В соответствии части 1 ст.39.12 ЗК РФ для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок следующие документы:

1) заявку 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.

Согласно ч.3 ст.39.12 ЗК РФ организатор аукциона не вправе требовать представление иных документов, за исключением документов, указанных в пункте 1 статьи 39.12 ЗК РФ.

Однако Извещение №230718/7998491/01 о проведении Торгов содержит требование о том, что юридические лица и индивидуальные предприниматели представляют сведения, подтверждающие факт внесения сведений о заявителе, в единый государственный реестр юридических лиц (для юридических лиц) и в

единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей, в федеральном органе исполнительной власти, осуществляющем государственную регистрацию юридических лиц, физических лиц в качестве индивидуальных предпринимателей и крестьянских (фермерских хозяйств).

То есть Извещение №230718/7998491/01 о проведении Торгов нарушает порядок приема заявок на участие в Торгах, установленный ч.3 ст.39.12 ЗК РФ

Действия должностного лица АМС Ирафского района РСО-Алания, по вине которого нарушен порядок приема заявок на участие в торгах, содержат признаки административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена ч.5 ст.7.32.4 КоАП РФ.

8. В силу 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, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Однако, в Извещении №230718/7998491/01 о проведении Торгов, указано, что дата начала приема заявок на участие в торгах - 19.07.2018 г., дата окончания приема заявок на участие в торгах - 20.08.2018 г., дата проведения Аукциона - 24.08.2018 г.

То есть Извещение № №230718/7998491/01 не соответствует требованиям части 4 статьи 39.12 ЗК РФ.

Действие должностного лица АМС Ирафского района РСО-Алания, выразившееся в нарушении установленных законом процедуры организации и проведения торгов, содержат признаки административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена ч.10 ст.7.32.4 КоАП РФ.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьями 18.1 и 23 Закона о защите конкуренции, Комиссия Северо-Осетинского УФАС России,

1 Признать обоснованной жалобу ООО Аукционная компания «Успех» на действия организатора торгов – АМС Ирафского района РСО-Алания при проведении Торгов на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: РСО-Алания, Ирафский район, 120 м с правой стороны автодороги Чикола - Хазнидон, кадастровый номер <...> :04:0020102:269 (извещение №230718/7998491/01).

2. Признать АМС Ирафского района РСО-Алания нарушившим порядок организации и проведения торгов, установленный п. п. 3, 4, 7 части 21 и части 22 статьи 39.11, п.п.4,8 части 8 и частей 3 и 4 статьи

39.12 ЗК РФ при проведении Торгов.

3. Выдать АМС Ирафского района РСО-Алания предписание об устранении нарушений порядка организации и проведения Торгов.

4. Передать материалы дела №АМЗ29-08/18 в отдел контроля закупок Северо-Осетинского УФАС России для решения вопроса о привлечении должностных лиц АМС Ирафского района РСО-Алания, виновных в совершении выявленных нарушений, к административной ответственности.

Согласно пункту 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, решение комиссии монопольного органа, принятое по результатам рассмотрения жалобы, может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения.

ПРЕДПИСАНИЕ
о совершении действий, направленных на
устранение нарушений порядка организации и проведения торгов
по делу №АМЗ 29-08/18

22 августа 2017 года

г. Владикавказ

Комиссия Северо-Осетинского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) на основании решения Северо-Осетинского УФАС России по делу №АМЗ29-08/18 от 22.08.2018г., принятого по итогам рассмотрения жалобы ООО «Аукционная компания «Успех» на действия организатора торгов Администрации местного самоуправления Ирафского района РСО-Алания (далее - АМС Ирафского района) при проведении открытого аукциона на право заключения договоров аренды земельного участка расположенного по адресу: РСО-Алания, Ирафский район, 120 м с правой стороны автодороги Чикола - Хазнидон, кадастровый номер 04:0020102:269 (извещение №230718/7998491/01), размещенное на официальном сайте торгов Российской Федерации www.torgi.gov.ru (23.07.2018 года), (далее-Торги, Аукцион),

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. АМС Ирафского района РСО-Алания в трехдневный срок со дня получения настоящего предписания прекратить нарушение порядка организации и проведения торгов при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: РСО-Алания, Ирафский район, 120 м с правой стороны автодороги Чикола - Хазнидон, кадастровый номер

<...> :04:0020102:269 (извещение №230718/7998491/01), для чего, аннулировать Аукцион.

2. АМС Ирафского района до 05 сентября 2018 года представить в Северо-Осетинское УФАС России подтверждение исполнения пункта 1 настоящего предписания.

В соответствии с Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях невыполнение в установленный срок предписания влечет административную ответственность.