

РЕШЕНИЕ

по делу № 06-34/18ж о нарушении
порядка организации и проведения аукциона

04 июля 2018 года

г. Нальчик

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Кабардино-Балкарской Республике рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:
Председателя Комиссии:

-

Членов Комиссии:

-

-

при участии:

Заявителя лично,

в отсутствие уведомленных надлежащим образом представителей Организатора торгов;

рассмотрев жалобу «...» на действия Организатора торгов,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Кабардино-Балкарской Республике (далее – Управление) 20.06.2018 поступила жалоба «...» (далее – Заявитель) на действия муниципального казенного учреждения «Управление имущественных и земельных отношений г.о. Баксан» (далее – Организатор торгов) при проведении аукционов по извещению на сайте <https://torgi.gov.ru> № 110518/2772088/01 от 11.05.2018, лоты № 1, 2, 4, 6 по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков с кадастровыми номерами 07:01:0000000:1704, 07:01:0800052:447, 07:01:2900000:912, 07:01:2700000:24 (далее – жалоба).

Жалоба в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) принята к рассмотрению, информация о поступлении жалобы размещена на сайте Управления <http://kbr.fas.gov.ru>.

В соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Управление уведомлением от 21.06.2018 № 06/1920 приостановило аукцион до рассмотрения жалобы по существу. Рассмотрение жалобы состоялось 27.06.2018 и после однократного продления срока принятия решения по жалобе согласно части 14.1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции – 04.07.2018.

Заявитель обжалует непроведение аукционов, назначенных на 18.06.2018; дату окончания приема заявок 12.06.2018 – праздничный день; отсутствие на рабочем месте лица, уполномоченного принимать заявки; отсутствие в извещении параметров разрешенного строительства и технических условий присоединения.

Исследовав имеющиеся в материалах дела сведения и документы, а также доводы Заявителя, участвующего в рассмотрении жалобы, Комиссия Управления установила следующее.

На основании постановлений местной администрации городского округа Баксан Кабардино-Балкарской Республики от 03.05.2018 № 407, от 10.05.2018 № 441, от 10.05.2018 № 442, от 27.02.2018 № 188 Организатором торгов был объявлены аукционы на право заключения договоров аренды земельных участков с кадастровыми номерами 07:01:2700000:24, 07:01:0000000:1704, 07:01:0800052:447, 07:01:2900000:912, соответственно.

Извещение № 110518/2772088/01, в том числе в составе лотов №№ 1, 2, 4, 6, предметом которых являются вышеназванные земельные участки, размещено 11.05.2018 на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru>, а также опубликовано в газете «Баксан» от 12.05.2018 № 51-52 (2128-2129).

Согласно извещению дата и время начала приема заявок: 12.05.2018 с 09:00, дата и время окончания приема заявок: 12.06.2018 в 10:00, дата и время проведения аукциона: 18.06.2018 в 11:00, место проведения аукциона: КБР, г. Баксан, пр. Ленина, 21, каб. 33.

Предметом аукциона явились следующие земельные участки, относящиеся к категории земель населенных пунктов:

лот № 1: земельный участок, расположенный по адресу: КБР, г. Баксан, пр-кт Ленина, б/н. с кадастровым номером 07:01:0000000:1704 общей площадью 381 кв.м., вид разрешенного использования: производственная деятельность;

лот № 2: земельный участок, расположенный по адресу: КБР, г. Баксан, ул. Революционная, б/н. с кадастровым номером 07:01:0800052:447 общей площадью 13 010 кв.м., вид разрешенного использования: сельскохозяйственное использование;

лот № 4: земельный участок, расположенный по адресу: КБР, г. Баксан, с. Дыгулыбгей, ФАД Кавказ с кадастровым номером 07:01:2900000:912 общей площадью 10343 кв.м., вид разрешенного использования: объекты придорожного сервиса;

лот № 6: земельный участок, расположенный по адресу: КБР, г. Баксан, ул. Катханова, б/н, с кадастровым номером 07:01:2700000:24 общей площадью 23 784 кв.м., вид разрешенного использования: сельскохозяйственное использование.

Из представленного в материалы рассмотрения жалобы протокола № 22 от 13.06.2018 о признании претендентов участниками торгов следует, что на аукцион поступили заявки от следующих лиц:

по лоту № 1:

- «...»;

- «...»;

- «...»;

по лоту № 2:

- «...»;

- «...»;

- «...»;

- «...»;

по лоту № 4:

- «...»;

- «...»;

по лоту № 6:

- «...»;

- «...».

Все претенденты были признаны участниками аукциона.

В соответствии с пунктом 9 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ 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. Между тем, по состоянию на дату рассмотрения жалобы протокол рассмотрения заявок, подписанный комиссией Организатора торгов 13.06.2018, в нарушение названной нормы на официальном сайте не размещен, вследствие чего соответствующий довод жалобы признается обоснованным.

Кроме того, как пояснил Заявитель, 18.06.2018 аукцион проведен не был по причине отсутствия членов комиссии по уважительным причинам. О переносе даты аукциона на иную дату Заявитель не извещался.

Следует отметить, что Управлением принята к рассмотрению также жалоба другого участника аукциона по лоту № 2 «...», ссылающегося на аналогичные обстоятельства – непроведение аукциона в день, указанный в извещении (18.06.2018).

Согласно пункту 16 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ протокол о результатах аукциона размещается на официальном сайте в течение одного рабочего дня со дня подписания данного протокола. В материалах рассмотрения жалобы отсутствует копия протокола о результатах аукциона, подтверждающего проведение аукциона и выявление его победителей. Комиссией также установлено, что протокол о результатах аукциона в нарушение пункта 16 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ на официальном сайте не размещен.

Заявитель помимо прочего указывает на то, что на счете Организатора торгов находятся денежные средства, внесенные участниками в качестве задатка. В соответствии с пунктом 18 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ в течение трех рабочих дней со дня подписания протокола о результатах аукциона организатор аукциона обязан вернуть задатки лицам, участвовавшим в аукционе, но не победившим в нем.

Вместе с тем, ввиду отсутствия достоверных и достаточных доказательств, позволяющих Комиссии Управления установить факт непроведения аукциона и неосуществление возврата задатков, рассмотренные доводы жалобы признаются необоснованными.

Комиссией рассмотрен довод жалобы о неуказании Организатором торгов в извещении о проведении аукциона сведений о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, 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. Данные сведения подлежат включению в состав извещения в силу требований подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ в отношении всех земельных участков, основной вид разрешенного использования которых предусматривает строительство здания, сооружения.

Виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений ([абзац 3 пункта 2 статьи 7 Земельного кодекса РФ](#)) - классификатором, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (далее - Классификатор) ([абзац 3 пункта 2 статьи 7 Земельного кодекса РФ](#)).

В соответствии с [Классификатором](#) на земельных участках с видом разрешенного использования «Производственная деятельность» (код 6.0) предусматривается размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом; на земельных участках с видом разрешенного использования «Объекты придорожного сервиса» (код 4.9.1) разрешается размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса; предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса. Вид разрешенного использования «сельскохозяйственное использование» с кодом 1.0 также предполагает размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции.

Таким образом, в рассматриваемом случае в соответствии с основным видом разрешенного использования земельных участков по лотам №№ 1, 2, 4, 6 предусматривается строительство здания, сооружения. Данное обстоятельство предполагает включение в обязательном порядке в состав извещения о проведении аукциона всего объема сведений согласно [подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ](#).

В ходе изучения извещения, размещенного на официальном сайте, Комиссией Управления установлено, что по лотам №№ 1, 2, 4 извещение содержит сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства. Данные сведения отсутствуют в отношении лота № 6, по которому Организатор торгов лишь отсылает к нормам СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» и Региональным нормативам градостроительного проектирования КБР (Постановление Правительства КБР № 446-ПП от 30 декабря 2011г), расчетам инсоляции (СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01) и освещенности (СП 52.13330.2011), а также противопожарным требованиям, которые принимаются в соответствии с главой 15 «Требования пожарной безопасности при градостроительной деятельности» раздела II «Требования пожарной безопасности при проектировании, строительстве и эксплуатации поселений и городских округов» Технического регламента о требованиях

пожарной безопасности (Федеральный закон от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ). Включение в состав извещения ссылки на нормативно-техническую документацию не может быть признано не может быть признан надлежащим соблюдением требований подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ, что позволяет Комиссии Управления признать рассмотренный довод жалобы обоснованным в отношении лота № 6.

Заявитель также обжалует неотражение в извещении о проведении аукциона сведений 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 извещения о проведении аукциона.

Комиссией Управления установлено, что по лотам извещения №№ 1, 2, 4 сведения о технических условиях содержат указание на срок действия технических условий (1 год), максимальную нагрузку (определяется проектной документацией), плату за подключение (технологическое присоединение) к сетям водоснабжения, водоотведения, электроснабжения и газоснабжения. При этом отсутствуют сведения о предельной свободной мощности существующих сетей и сроках подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения. Кроме того, в отношении земельного участка, являющегося предметом лота № 6, указано, что технических условий подключения (технологического присоединения) объекта к сетям инженерно-технического обеспечения не имеется; технические условия на электроснабжение объекта предоставляются организацией, владеющей и (или) эксплуатирующей электрические сети (постановление Правительства Российской Федерации от 13.02.2006 № 83 «Об утверждении Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и Правил подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения»).

В данной связи Комиссия отмечает, что силу подпункта 4 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ земельный участок не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка отсутствуют сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Учитывая вышеизложенное, Комиссия Управления приходит к выводу, что Организатор торгов, не указав в извещении о проведении аукциона информацию о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, допустил нарушение подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.

Исследовав довод жалобы о том, что день окончания приема заявок является выходным днем (12.06.2018), Комиссия нашла его необоснованным, так как исходя из смысла пункта 20 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ период времени между днем размещения извещения о проведении аукциона и днем проведения аукциона должен составлять не менее 30 дней. Как указано выше, извещение размещено 11.05.2018, заявки принимались с 12.05.2018 по 12.06.2018, аукцион был назначен на 18.06.2018. Каких-либо оговорок относительно недопустимости установления срока окончания подачи заявок в нерабочий (праздничный) день Земельный кодекс РФ не содержит. Более того, поскольку Заявитель подал заявки 08.06.2018, Комиссия Управления полагает, что обжалуемые действия не привели к нарушению прав Заявителя.

Комиссией Управления отклоняется довод жалобы об отсутствии на своем рабочем месте половину рабочего дня сотрудника Организатора торгов, уполномоченного по приему заявок, в связи с тем, что Заявителем не представлено доказательств, позволяющих установить данное обстоятельство.

Согласно части 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции в случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в актах и (или) действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

Дополнительно в ходе рассмотрения жалобы Комиссией Управления выявлено следующее.

В соответствии с пунктами 18, подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ организатор аукциона устанавливает, в том числе, порядок проведения аукциона, который должен содержаться в извещении о проведении аукциона. Из этого следует, что законодатель предоставляет организатору торгов право самостоятельно определять процедурные вопросы проведения аукциона, возлагая на него обязанность довести установленный порядок проведения аукциона до претендентов путем публикации данной информации в составе извещения о проведении аукциона.

Комиссия установила, что в извещении о проведении аукциона указано следующее: проведение торгов в форме открытого аукциона, открытый по составу участников и по форме подачи предложений о размере годовой арендной плате. Победителем аукциона признается претендент, предложивший наибольшую арендную плату в ходе торгов в соответствии с Земельным Кодексом Российской Федерации.

Непосредственно процедуру проведения аукциона извещение не содержит, что свидетельствует о нарушении Организатором торгов требований пунктов 18, подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.

Согласно форме заявки на участие в торгах, заполняемой и подаваемой участником аукциона, претендент в случае признания победителем торгов обязуется заключить с Организатором торгов договор аренды земельного участка не ранее чем через 10 (десять) дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет», и не позднее чем через 20 (двадцать) дней после дня проведения аукциона.

Однако, пунктами 23 и 25 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ установлен тридцатидневный срок подписания договора со дня направления проекта договора аренды земельного участка победителю аукциона, лицу, подавшему единственную заявку на участие в аукционе, заявителю, признанному единственным участником аукциона, или единственному принявшему участие в аукционе участнику.

Следовательно, установив предельный двадцатидневный срок заключения договора аренды земельного участка Организатор торгов нарушил положения пунктов 23 и 25 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ.

В соответствии с пунктом 22 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора аренды земельного участка.

Пункт 4.1.5 проекта договора аренды, являющегося приложением к извещению о проведении аукциона, содержит, среди прочих, право арендатора на предоставление земельного участка в преимущественном порядке по истечении срока действия договора по письменному заявлению арендатора, направленному арендодателю не позднее, чем за три месяца до истечения срока действия договора при условии надлежащего исполнения своих обязанностей.

Вместе с тем, [пункт 3 статьи 22](#) Земельного кодекса РФ, регламентировавший преимущественное право арендатора при прочих равных условиях на заключение нового договора аренды земельного участка, утратил силу с 01.03.2015. Согласно [пункту 15 статьи 39.8](#) Земельного кодекса арендатор земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, не имеет преимущественного права на заключение на новый срок договора аренды такого земельного участка без проведения торгов. Случаи, при которых допускается заключение нового договора аренды без проведения торгов, предусмотрены [пунктом 3 статьи 39.6](#) Земельного кодекса РФ, а условия реализации такого права - [пунктом 4 данной статьи](#). При отсутствии указанной совокупности условий арендатор земельного участка не имеет права на заключение нового договора аренды без проведения торгов, в связи с чем земельный участок, являющийся предметом такого договора аренды, может быть предоставлен данному лицу по истечении срока действия договора аренды только на торгах, проводимых в форме аукциона.

Учитывая изложенное, Комиссия Управления считает, что действия Организатора торгов по включению в проект договора аренды условия о праве арендатора на предоставление земельного участка в преимущественном порядке по истечении срока действия договора, противоречат [пункту 15 статьи 39.8](#) Земельного кодекса РФ.

Согласно [части 20 статьи 18.1](#) Закона 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 принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного [пунктом 3.1 части 1 статьи 23](#) Закона о защите конкуренции.

Руководствуясь статьями 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Кабардино-Балкарской Республике по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу «...» на действия муниципального казенного учреждения «Управление имущественных и земельных отношений г.о. Баксан» при проведении аукционов по извещению на сайте <https://torgi.gov.ru> №110518/2772088/01 от 11.05.2018, лоты № 1, 2, 4, 6 по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков с кадастровыми номерами 07:01:000000:1704, 07:01:0800052:447, 07:01:2900000:912, 07:01:2700000:24 обоснованной.

2. Признать Организатора торгов нарушившим [пункт 15 статьи 39.8](#), подпункт 4 пункта 8, пункт 18, подпункты 3, 4 пункта 21 статьи 39.11, пункты 20, 23 и 25 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ.

3. Выдать Организатору торгов предписание о совершении действий, направленных на устранение

нарушений порядка организации и проведения аукциона.

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

Председатель Комиссии

Члены Комиссии

ПРЕДПИСАНИЕ

по делу № 06-34/18ж о нарушении
порядка организации и проведения аукциона

03 июля 2018 года

г. Нальчик

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Кабардино-Балкарской Республике рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

Председателя Комиссии:

-

Членов Комиссии:

-

-

руководствуясь статьями 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании своего решения от 04.07.2018 по делу № 06-34/18ж о нарушении муниципальным казенным учреждением «Управление имущественных и земельных отношений г.о. Баксан» порядка организации и проведения аукциона

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Муниципальному казенному учреждению «Управление имущественных и земельных отношений г.о. Баксан» (ИНН 0701010790, ОГРН 1040700250403) в **срок не позднее 20 июля 2018 года** прекратить нарушение порядка организации и проведения аукционов извещению на сайте <https://torgi.gov.ru> № [110518/2772088/01](https://torgi.gov.ru) от 11.05.2018 по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков с кадастровыми номерами 07:01:0000000:1704, 07:01:0800052:447, 07:01:2900000:912,

07:01:2700000:24 **путем аннулирования указанных аукционов по лотам №№ 1, 2, 4, 6.**

2. О выполнении настоящего Предписания сообщить в Управление Федеральной антимонопольной службы по Кабардино-Балкарской Республике не позднее пяти дней со дня его выполнения.

Председатель Комиссии

Члены Комиссии