

РЕШЕНИЕ

по жалобе № 79-07/18.1/16

14 декабря 2016 года

г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее – Челябинское УФАС России) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135 - ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) (Комиссия), в составе:

Председателя

Комиссии: <...> - заместителя руководителя Челябинского УФАС России;

Членов Комиссии: <...> - специалиста-эксперта отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России,

<...> - специалиста-эксперта отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России,

при рассмотрении жалобы физического лица (далее – Заявитель) на неправомерные действия Администрации Кусинского городского поселения (далее – Администрация, организатор торгов)

УСТАНОВИЛА:

В Челябинское УФАС России поступила жалоба физического лица на неправомерные действия Администрации при организации торгов в форме аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 74:14:0110003:410, площадью 1500+/-14 кв.м., расположенного по адресу: Челябинская область, г. Куса, ул. Мира, 2К, извещение № 171016/12130616/03 (далее – Аукцион, торги).

В качестве доводов Заявитель в жалобе указал следующее.

Заявка Заявителя на участие в Аукционе, оформленная в соответствии с требованиями документации о проведении Аукциона, была отклонена на этапе рассмотрения. При этом Заявитель узнал об отклонении заявки в день проведения

Аукциона.

Причиной отклонения заявки на участие в Аукциона стало ее неправильное оформление, не соответствие требованиям документации о проведении Аукциона согласно пункту 8 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ (далее - ЗК РФ).

Также заявка Заявителя на участие в Аукционе не содержит существенных отклонений и оговорок, что в силу пункта 5.2.7 документации о проведении Аукциона является основанием для допуска к участию в Аукционе.

Администрацией представлены письменные пояснения, а также на заседании Комиссии указано следующее.

В заявке на участие, представленной Заявителем не указаны наименование и номер Аукциона, что является грубейшим нарушением, о чем Заявитель уведомлен письменно посредством почтовой связи заказным письмом.

Отказ является правомерным, поскольку образец заявки и описание заполнения имеется в документации о проведении Аукциона. Заявка без наименования аукциона не может быть рассмотрена, поскольку невозможно установить в каком аукционе участник желает участвовать.

Изучив представленные материалы, заслушав пояснения сторон, Комиссия Челябинского УФАС России пришла к следующим выводам.

Порядок организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, регулируется статьями 39.11, 39.12 ЗК РФ.

Распоряжением Администрации № 631 от 06.10.2016 «О проведении аукциона» принято решение о проведении Аукциона.

На официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов – www.torgi.gov.ru и на официальном сайте Кусинского городского поселения 17 октября 2016 года и 18 октября 2016 года соответственно размещено извещение о проведении торгов.

В соответствии с извещением о проведении торгов, дата начала приема заявок на участие в торгах – 18.10.2016, дата окончания приема заявок на участие в торгах – 18.11.2016, дата проведения Аукциона – 23.11.2016.

Начальная цена лота составляет 6 417 рублей.

Согласно подпункту 7 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения 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.

Подпункт 1 пункта 1 статьи 39.12 ЗК РФ устанавливает, что для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок заявку на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка.

В соответствии с пунктом 1.6 Информационной карты Аукциона заявки на участие в аукционе подаются в форме бумажного документа. Заявка на участие в аукционе должна быть подготовлена по формам, представленным в Разделе 1 настоящей документации об аукционе.

Документацией о проведении Аукциона установлена форма заявки на участие в Аукционе.

В соответствии с пунктом 5.2.7 документации о проведении Аукциона заявкой, отвечающей требованиям документации об аукционе, признается та, которая соответствует всем требованиям, положениям, условиям документации об аукционе и не содержит существенных отклонений или оговорок.

Существенным отклонением или оговоркой являются те:

- а) которые любым существенным образом влияют на условия договора об аренде;
- б) которые ограничивают любым образом права Организатора или обязательства арендатора по договору аренды, как они предусмотрены в документации об аукционе;
- в) исправление которых может повлиять на определение победителя аукциона.

Согласно подпункту «в» пункту 5.3.2 документации о проведении Аукциона заявитель на участие в аукционе не допускается Аукционной комиссией к участию в случае несоответствия заявки на участие в аукционе требованиям документации об аукционе, в том числе если заявка не соответствует форме документации об аукционе и (или) не имеет в содержании обязательной информации согласно требованиям документации об аукционе.

Заявителем форма заявки не заполнена в полном объеме, так как отсутствует указание на соответствующий номер Аукциона, что является основанием для отклонения заявки на участие в Аукционе согласно подпункту «в» пункта 5.3.2 документации о проведении Аукциона. В связи с чем довод заявителя признается необоснованным.

Согласно части 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов. В случае если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии) организатора торгов, конкурсной комиссии, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

1. Согласно пункту 8 статьи 39.12. ЗК РФ заявитель не допускается к участию в аукционе в следующих случаях:

- 1) непредставление необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений;
- 2) непоступление задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе;
- 3) 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;
- 4) 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.

Таким образом, в нарушение указанных положений земельного законодательства в документации о проведении Аукциона подпунктом «в» пункта 5.3.2 документации о проведении Аукциона предусмотрено, что заявитель на участие в аукционе не допускается Аукционной комиссией к участию в случае несоответствия заявки на участие в аукционе требованиям документации об аукционе, в том числе, если заявка не соответствует форме документации об аукционе и (или) не имеет в содержании обязательной информации согласно требованиям документации об аукционе.

В нарушение пункта 8 статьи 39.12. ЗК РФ пунктом 5.2.7 документации о проведении Аукциона установлено, что заявкой, отвечающей требованиям документации об Аукционе, признается та, которая соответствует всем требованиям, положениям, условиям документации об аукционе и не содержит существенных отклонений или оговорок.

Существенным отклонением или оговоркой являются те:

- а) которые любым существенным образом влияют на условия договора об аренде;
- б) которые ограничивают любым образом права Организатора или обязательства арендатора по договору аренды, как они предусмотрены в документации об аукционе;
- в) исправление которых может повлиять на определение победителя аукциона.

В нарушение подпункта 7 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ из содержания формы заявки невозможно сделать вывод о сведениях, которые должны содержаться в первых строках формы заявки на участие в аукционе, что привело к отказу Заявителю в допуске к участию в торгах.

Кроме того, иным физическим лицом также была подана заявка на участие в Аукционе, которая была отклонена Аукционной комиссией по причине

несоответствия пункту 8 статьи 39.12 ЗК РФ, о чем свидетельствует протокол № 1 рассмотрения заявок на участие в открытом аукционе по извещению № 171016/12130616/03 от 21.11.2016 (заявка № 3).

В заявке данного физического лица указаны сведения о номере Аукциона, в отношении которого подана такая заявка, что соответствует утвержденной организатором торгов форме заявки на участие в Аукционе.

Таким образом, действия Администрации по отклонению заявки данного физического лица не соответствуют положениям пункта 8 статьи 39.12 ЗК РФ.

2. Пунктом 1.6.4 документации о проведении Аукциона предусмотрены обязательные требования к заявителю на участие в аукционе, согласно которым заявитель на участие в аукционе должен соответствовать требованиям, устанавливаемым в соответствии с законодательством Российской Федерации к лицам, претендующим на заключение договора аренды, являющегося предметом аукциона.

При этом содержание извещения не позволяет сделать вывод о конкретных требованиях, которые предъявляются законодательством к лицам, претендующим на заключение договора аренды, являющегося предметом аукциона.

Действующим законодательством не установлены требования к лицам, подающим заявки на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка в целях индивидуального жилищного строительства. Представитель Администрации пояснений относительно указанных требований и их проверки в отношении участников торгов не представил.

Кроме того, пунктом 21 статьи 39.11 ЗК РФ не предусмотрена необходимость указания в извещении требований к участникам торгов.

Таким образом, Администрацией при организации Аукциона на право заключения договора аренды земельного участка установлены требования к лицам, подающим заявки на участие в Аукционе, тогда как действующим законодательством данные требования не предусмотрены. Данные положения документации о проведении Аукциона могут ввести в заблуждение потенциальных участников Аукциона, и потребовать от них дополнительных временных затрат, связанных с поиском необходимой информации о предъявляемых законодательством требованиях к участникам торгов.

3. 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 (пункт 4 статьи 39.12 ЗК РФ).

Пунктом 1.13 Информационной карты проведения Аукциона установлено место, день и время начала и окончания рассмотрения заявок на участие в Аукционе. При

этом дата начала рассмотрения заявок на участие в Аукционе – 21.11.2016, дата окончания рассмотрения заявок на участие в Аукционе – не позднее 18.11.2016.

Согласно извещению о проведении Аукциона, размещенному на официальном сайте www.torgi.gov.ru, дата проведения Аукциона – 23.11.2016, дата окончания приема заявок – 18.11.2016. Согласно извещению о проведении Аукциона, размещенному на официальном сайте Администрации дата рассмотрения заявок – 21.11.2016.

Таким образом, информация, указанная в Информационной карте проведения Аукциона не позволяет сделать вывод о дате начала и окончания сроков рассмотрения заявок, что может привести к заблуждению лиц, желающих участвовать в торгах.

4. Согласно подпункту 4 пункта 1 статьи 39.12 ЗК РФ для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок документы, подтверждающие внесение задатка.

Представление документов, подтверждающих внесение задатка, признается заключением соглашения о задатке (пункт 2 статьи 39.12 ЗК РФ).

Пунктом 1.7 Информационной карты Аукциона установлены реквизиты получателя задатка и назначение платежа.

Согласно Форме описи документов, представляемых для участия в Аукционе, являющейся приложением к документации о проведении Аукциона лицо для участия в Аукционе предоставляет следующие документы:

- заявка на участие в аукционе;
- копии учредительных документов заявителя на участие в аукционе (для юридических лиц), удостоверяющих личность (для иных физических лиц);
- документы или копии документов, подтверждающие внесение задатка, в случае если в документации об аукционе содержится требование о внесении задатка (платежное поручение с отметкой банка плательщика, подтверждающее перечисление задатка).

При этом Разделом 4 документации о проведении Аукциона также предусмотрен проект договора о задатке, который должен быть заключен для участия в Аукционе, между Администрацией и лицом, желающим принять участие в Аукционе.

На основании изложенного, предоставление платежного поручения с отметкой банка плательщика, достаточно для подтверждения внесения задатка для участия в Аукционе. Размещение в составе документации о проведении Аукциона проекта договора о задатке может ввести в заблуждение лиц, желающих участвовать в Аукционе, относительно необходимости его заключения для участия в Аукционе.

5. Согласно пункту 7 статьи 448 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ) если в соответствии с законом заключение договора возможно только путем проведения торгов, победитель торгов не вправе уступать права и осуществлять перевод долга по обязательствам, возникшим из заключенного на торгах договора. Обязательства по такому договору должны быть исполнены победителем торгов лично, если иное не установлено в соответствии с законом.

Пунктом 4.3.2. документации о проведении Аукциона установлено, что арендатор имеет право заключать договор о передаче земельного участка (его части) в субаренду другим юридическим и физическим лицам на срок не превышающий срок действия договора аренды, с получением предварительного письменного согласия Арендодателя и с регистрацией договора субаренды в соответствии с действующим законодательством.

Таким образом, в нарушение части 7 статьи 448 ГК РФ Администрацией при организации торгов установлены положения о допустимости передачи прав и выполнения обязанностей иными лицами, когда действующим законодательством предусмотрено выполнение обязательств лично победителем торгов.

6. Пунктом 20 статьи 39.12 ЗК РФ установлено, что 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.

Согласно части 8 статьи 448 ГК РФ условия договора, заключенного по результатам торгов в случае, когда его заключение допускается только путем проведения торгов, могут быть изменены сторонами, если это изменение не влияет на условия договора, имевшие существенное значение для определения цены на торгах, а также в иных случаях, установленных законом.

В соответствии с пунктом 3.2 документации о проведении Аукциона размер арендной платы устанавливается ежегодно и может изменяться Арендодателем в одностороннем порядке в зависимости:

-изменения кадастровой стоимости земельного участка.

- изменений нормативных правовых актов Российской Федерации, Челябинской

области и органов местного самоуправления, определяющих исчисление размера арендной платы, порядок и условия ее внесения.

Изменение размера арендной платы осуществляется без перезаключения договора или подписания дополнительного соглашения к нему на основании кадастровой стоимости арендуемого земельного участка и решения органа местного самоуправления об утверждении ставок арендной платы, опубликованных в газете « Жизнь района» или иных средствах массовой информации и индексации кадастровой стоимости земельных участков утвержденной соответствующим нормативно - правовым актом (пункт 3.3 документации о проведении Аукциона).

Таким образом, действия Администрации являются нарушением части 8 статьи 448 ГК РФ, а также в нарушение пункта 20 статьи 39.12 ЗК РФ Администрацией установлен иной порядок внесения арендной платы, а не по итогам Аукциона.

7. Согласно подпункту 9 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, и продажа или предоставление в аренду указанных здания, сооружения, объекта незавершенного строительства является предметом другого аукциона либо указанные здание, сооружение, объект незавершенного строительства не продаются или не передаются в аренду на этом аукционе одновременно с земельным участком.

В соответствии с пунктом 4.4.6. документации о проведении Аукциона выполнять условия эксплуатации подземных и наземных коммуникацией, сооружений, дорог, проездов и не препятствовать их ремонту и обслуживанию. При этом ни в извещении о проведении Аукциона, ни в документации о проведении Аукциона не содержится информация о наличии на земельном участке каких-либо подземных и наземных коммуникацией, сооружений, дорог, проездов.

Таким образом, указанные сведения могут ввести в заблуждение потенциальных участников Аукциона в части использования рассматриваемого земельного участка.

8. Согласно пункту 21 статьи 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 извещению о проведении Аукциона, размещенному на официальном сайте www.forgi.gov.ru, сведения о порядке проведения Аукциона, технических условиях подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, плате за такое подключение, о порядке приема заявки на участие в Аукционе, об адресе места ее приема, порядке внесения задатка участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка отсутствуют.

Таким образом, Администрацией при организации Аукциона нарушены подпункты 3, 4, 7, 8 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ в части неуказания в извещении о проведении Аукциона обязательных сведений, содержащихся в данном пункте.

9. В соответствии с [частью 16 статьи 48](#) Градостроительного кодекса РФ (далее – ГрК РФ) не допускается требовать согласование проектной документации, заключение на проектную документацию и иные документы, не предусмотренные настоящим Кодексом.

Согласно пункту 4.4.7 проекта договора предоставления земельного участка в случае предоставления земельного участка под строительство, осуществлять строительство в соответствии с целевым назначением по проекту, согласованному в установленном порядке.

Таким образом, в нарушение части 16 статьи 48 ГрК РФ проектом договора предоставления земельного участка требуется согласование проекта, в соответствии с которым осуществляется строительство.

На основании изложенного, Комиссия Челябинского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу физического лица необоснованной.
2. Признать в действиях Администрации при организации торгов в форме аукциона на право заключения договора аренды земельного участка нарушения частей 7, 8 статьи 448 ГК РФ, части 16 статьи 48 ГрК РФ, подпунктов 3, 4, 7, 8 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ, пунктов 8, 20 статьи 39.12 ЗК РФ.
3. Передать соответствующему должностному лицу Челябинского УФАС России материалы настоящего дела для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства по выявленным признакам административного правонарушения.
4. Выдать Администрации - организатору торгов, в порядке части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции предписание об аннулировании торгов.

ПРЕДПИСАНИЕ № 79-07-18.1/16

об аннулировании торгов

14 декабря 2016 года

г. Челябинск

Комиссия Челябинского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135 - ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) (далее – Комиссия), в составе:

Председателя	<...>	- заместителя руководителя Челябинского УФАС России;
Комиссии:		специалиста-эксперта отдела контроля
Членов Комиссии: <...>		- торгов и органов власти Челябинского УФАС России;
	<...>	специалиста-эксперта отдела контроля
		- торгов и органов власти Челябинского УФАС России,

руководствуясь частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции, на основании решения № 79-07-18.1/16 от 14.12.2016 по жалобе физического лица на действия Администрации Кусинского городского поселения (далее – Администрация)

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Администрации в срок до **31 декабря 2016 года** совершить действия по аннулированию открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 74:14:0110003:410, извещение № 171016/12130616/03 (далее – Аукцион, торги), а именно:

- принять решение об аннулировании Аукциона, в том числе об отмене протоколов, составленных в ходе его проведения;

- разместить на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов – www.torgi.gov.ru, решение об аннулировании Аукциона, в том числе об отмене протоколов, составленных в ходе его проведения;

- направить заявителям, подавшим заявки на участие в торгах, уведомления о принятом решении об аннулировании Аукциона и отмене всех протоколов, составленных в ходе его проведения.

2. О выполнении настоящего предписания сообщить в Челябинское УФАС России в срок **до 10 января 2017 года** с приложением подтверждающих документов (копии решения об аннулировании Аукциона и отмене протоколов, составленных в ходе

его проведения, сведения о дате размещения указанной информации на сайте, копии уведомлений организациям, подавшим заявки на участие в торгах, об аннулировании Аукциона и отмене протоколов, составленных в ходе его проведения, сведения о дате размещения указанной информации на сайте, копии уведомлений лицам, подавшим заявки на участие в торгах, об аннулировании Аукциона и отмене протоколов, составленных в ходе его проведения, с документами, подтверждающими их направление участникам Аукциона).

Документы, представленные в доказательство исполнения предписания, должны быть заверены печатью организации и подписью должностного лица, прошиты и пронумерованы, представлены с сопроводительным письмом и описью документов.