

РЕШЕНИЕ ПО ДЕЛУ № 06/50-17

27 ноября 2017 года

г. Нальчик

Резолютивная часть решения оглашена 23 ноября 2017 года

В полном объеме решение изготовлено 27 ноября 2017 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Кабардино-Балкарской Республике по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия) в составе Председателя Комиссии и Членов Комиссии,

в присутствии на заседании:

представителей ответчика;

в отсутствие заявителя,

рассмотрев дело № 06/50-17 по признакам нарушения местной администрацией Чегемского муниципального района (361401, КБР, Чегемский р-н, г. Чегем, Баксанское шоссе, д. 3) антимонопольного законодательства, выразившегося в нарушении антимонопольных требований к торгам при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка по [извещению № 040717/3935119/01 от 04.07.2017](#), лот №1,

УСТАНОВИЛА:

В Кабардино-Балкарское УФАС России 09.08.2017 поступила жалоба «...» на действия Организатора торгов – местной администрации Чегемского муниципального района (далее также – ответчик) при проведении торгов на право заключения договора аренды земельного участка общей площадью 100 кв.м. с кадастровым номером 07:08:0101004:148, расположенного по адресу: КБР, Чегемский р-н, г.Чегем, ул.им. Героя России Кярова А.С., б/н, по извещению [№ 040717/3935119/01 от 04.07.2017 \(открытый аукцион\), лот №1](#). Предметом обжалования явилось содержание извещения о проведении аукциона, не соответствующее требованиям действующего законодательства, а также порядок размещения на сайте итогового протокола.

Комиссией Управления 24.08.2017 было вынесено решение об оставлении жалобы без рассмотрения ввиду отсутствия оснований для рассмотрения жалобы по существу и вынесения решения в порядке, установленном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции).

Вместе с тем, жалоба была рассмотрена в качестве заявления в порядке, предусмотренном статьей 44 Закона о защите конкуренции, а также Административным регламентом Федеральной антимонопольной службы по исполнению государственной функции по возбуждению и рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства РФ, утвержденным Приказом ФАС России от 25.05.2012 № 339.

В результате изучения жалобы и извещения, опубликованного на официальном сайте www.torgi.gov.ru, в действиях организатора торгов выявлен ряд нарушений. В частности, в извещении о проведении аукциона отсутствуют сведения:

1. о порядке проведения аукциона;
2. о форме заявки на участие в аукционе;
3. о порядке внесения задатка;
4. 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; о сроке действия технических условий; о плате за подключение (технологическое присоединение).

Кроме того, к извещению не приложен проект договора аренды земельного участка.

Также выявлено, что требования к содержанию и форме подаваемых участниками заявок противоречат пункту 1 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ.

Отсутствие в составе извещения вышеуказанных сведений свидетельствует о ненадлежащем выполнении организатором торгов требований [статей 39.11](#) и 39.12 Земельного кодекса РФ.

Следовательно, в действиях местной администрации Чегемского муниципального района усматриваются признаки нарушения части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

На основании изложенного издан приказ Управления Федеральной антимонопольной службы по Кабардино-Балкарской Республике от 04.09.2017 № 265 «О возбуждении дела и создании Комиссии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства» по признакам нарушения местной администрацией Чегемского муниципального района (361401, КБР, Чегемский р-н, г. Чегем, Баксанское шоссе, д. 3) антимонопольного законодательства, выразившегося в нарушении антимонопольных требований к торгам при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка по извещению [№ 040717/3935119/01 от 04.07.2017](#).

Определением от 06.09.2017 дата рассмотрения дела № 06-50/17 была назначена на 26.09.2017 в 16 часов 00 минут.

В ходе проведенного Комиссией анализа представленных в материалы дела документов и пояснений лиц, участвующих в деле, было установлено следующее.

В соответствии с соглашением от 13.01.2017 о взаимодействии между местной администрацией городского поселения Чегем и местной администрацией Чегемского муниципального района КБР на основании обращения местной администрации городского поселения Чегем от 13.06.2017 № 458 о выставлении на торги на право заключения договора аренды земельного участка общей площадью 100 квадратных метров с кадастровым номером 07:08:0101004:148, расположенного по адресу: Кабардино-Балкарская Республика, Чегемский район, г. Чегем, ул. им. Героя России Кярова А.С., б/н, местная администрация Чегемского муниципального района в соответствии со своим постановлением от 13.06.2017 № 497 объявила аукцион на право заключения договора аренды названного земельного участка.

Извещение [№ 040717/3935119/01 размещено 04.07.2017](#) на официальном сайте <http://torgi.gov.ru> и опубликовано в газете «Голос Чегема» от 04.07.2017 № 79 (8563). Согласно извещению земельный участок имеет вид разрешенного использования «магазина», категория земель – земли населенных пунктов, срок аренды – 7 лет; дата и время начала приема заявок: 04.07.2017 в 11 часов 00 минут, дата и время окончания приема заявок: 02.08.2017 в 17 часов 00 минут, дата и время проведения аукциона: 10.08.2017.2017 в 11 часов 00 минут. Размер годовой арендной платы (начальная цена) и составляет 3 051 рубль, размер задатка – 3 051 рубль, шаг аукциона – 3 % (91,5 рублей).

Межевой план земельного участка, копия которого имеется в материалах дела, подготовлен 25.04.2017, заказчиком кадастровых работ выступила местная администрации городского поселения Чегем.

Из представленных в материалы документов и протокола от 07.08.2017 о результатах приема заявок следует, что на аукцион поступила единственная заявка физического лица «...». Аукцион был признан несостоявшимся, в связи с чем аукционная комиссия приняла решение о заключении договора с единственным заявителем по начальной цене 3051 рубль.

Во исполнение постановления местной администрации Чегемского муниципального района от 11.08.2017 № 1175 «О предоставлении в аренду земельного участка «...» с «...» 11.08.2017 сроком на семь лет был заключен договор № 22-17 аренды земельного участка, который являлся предметом аукциона.

Проверяя доводы заявления, Комиссия установила следующие обстоятельства.

Согласно пункту 2 статьи 448 Гражданского кодекса РФ одним из условий надлежащего проведения торгов является наличие в извещении полной информации о предмете торгов. Отсутствие в извещении о торгах обязательных сведений, предусмотренных законом, является существенным нарушением порядка проведения торгов.

[Пунктом 21 статьи 39.11](#) Земельного кодекса РФ определено, что извещение о проведении аукциона должно содержать, среди прочих, 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 7](#)); о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка ([подпункт 8](#)).

Комиссией установлено, что в составе извещения о проведении аукциона в нарушение [подпункта 7 пункта 21 статьи 39.11](#) Земельного кодекса РФ отсутствует форма заявки, которая подлежит представлению участниками аукциона. Кроме того, отсутствует информация о порядке внесения участниками аукциона задатка, что нарушает требования [подпункта 8 пункта 21 статьи 39.11](#) Земельного кодекса РФ. В таких условиях потенциальные арендаторы сталкиваются с необходимостью связываться с организатором торгов для получения информации о форме заявки, подлежащей заполнению и подаче для участия в аукционе. Кроме того, потенциальные участники не обладают сведениями о том, в каком именно порядке необходимо вносить задаток.

В соответствии с пунктом 18 и подпунктом 3 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 определила, что в извещении о проведении аукциона в графе «Порядок проведения аукциона» указано, что победителем аукциона признается участник торгов, предложивший наибольшую арендную плату за земельные участки, при условии выполнения таким победителем условий конкурса. Между тем, данная информация не может считаться порядком проведения аукциона, поскольку она не описывает непосредственно процедуру подачи ценовых предложений (в частности, действия аукциониста и участников аукциона). Таким образом, ответчик, не включив в состав извещения порядок проведения аукциона, нарушил требования пункта 18 и подпункта 3 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.

Отсутствие в извещении о проведении аукциона обязательных сведений, предусмотренных законом, могло способствовать уменьшению количества потенциальных арендаторов, желающих принять участие в аукционе, но не обладающих существенной информацией о проводимых торгах.

Установлено также, что ответчиком в графе «Требования к содержанию и форме заявок» извещения определен следующий перечень требуемых для участия в аукционе документов: юридическим лицам копию устава, полные реквизиты организации, свидетельство о поставке на учет в налоговом органе.

Вместе с тем, согласно пункту 1 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок следующие документы:

- 1) заявка 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.

Организатор аукциона не вправе требовать представление иных документов, за исключением документов, указанных в пункте 1 названной статьи (пункт 3 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ).

Таким образом, действия Организатора торгов по установлению в извещении о проведении аукциона требования по представлению дополнительных документов, не предусмотренных Земельным кодексом РФ, нарушают требования пунктов 1 и 3 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ и ограничивают количество участников аукциона.

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 купли-продажи или проект договора аренды земельного участка. Комиссией установлено, что к извещению прилагается текст договора аренды, заключенного с конкретным физическим лицом (договор от 14.06.2016 № 36-16, заключенный с «...»). Кроме того, предметом указанного договора является иной земельный участок. Указанные действия, нарушая требования пункта 22 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ, могли ввести участников аукциона в заблуждение и, как следствие, повлиять на количество потенциальных арендаторов.

Как указано выше, согласно извещению о проведении аукциона земельный участок имеет вид разрешенного использования «Магазины».

Виды разрешенного использования земельных участков устанавливаются в соответствии с 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 с кодом [4.4](#) «Магазины» разрешается размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.

Кроме того, из градостроительного плана земельного участка № RU07508000-425, выданного 18.09.2017, следует, что в качестве основного вида разрешенного использования земельного участка

определен следующий: «магазины».

Градостроительный план земельного участка включает в себя информацию о предельных (минимальных и (или) максимальных) размерах земельного участка и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок, в частности:

- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, сооружений (1,0);

- предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, сооружений (3,0);

- максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка (75,0).

В силу пункта 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ извещение о проведении аукциона должно содержать, в том числе, сведения 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).

Таким образом, в рассматриваемом случае в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка предусматривается строительство здания, сооружения, что предполагает включение в обязательном порядке в состав извещения о проведении аукциона всего объема сведений согласно пункту 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.

Между тем, извещение о проведении аукциона не содержит 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.

Более того, в соответствии с подпунктом 4 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если 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.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.02.2006 № 83 утверждены Правила определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения. Пунктом 9 названных Правил определено, что организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, обязана в течение 14 рабочих дней с даты получения запроса органа местного самоуправления о предоставлении технических условий определить и предоставить технические условия или информацию о плате за подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения либо предоставить мотивированный отказ в выдаче указанных условий при отсутствии возможности подключения строящегося (реконструируемого) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

От наличия технических условий на подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, от размера платы за технологическое присоединение построенного объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, а также от наличия возможности такого присоединения зависит объем финансовых вложений победителя аукциона (застройщика) в строительство объекта. В рассматриваемом случае ответчик, нарушив требования [подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11](#) Земельного кодекса РФ, не предоставил участникам полную и достоверную информацию о земельном участке, являющемся предметом аукциона. Отсутствие в составе извещения вышеуказанных сведений не позволяет заинтересованным лицам сформировать правильное представление о предмете аукциона и принять

решение о целесообразности своего участия в аукционе, что в свою очередь привело или могло привести к ограничению числа потенциальных участников аукциона.

Согласно пункту 4 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ прием документов прекращается не ранее чем за пять дней до дня проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности. Между тем, исходя из установленных извещением о проведении аукциона сроков, в нарушение названной нормы ответчик прекратил прием документов 02.08.2017, то есть за семь дней до дня проведения аукциона, назначенного на 10.08.2017. Указанные действия могли привести к подаче заявок меньшим количеством участников и, как следствие, к ограничению конкуренции на рынке аренды земельных участков.

При обстоятельствах рассматриваемого дела, установленных настоящим заключением, Комиссия приходит к выводу, что регламентированный законом порядок подготовки и организации аукциона не может быть признан соблюденным.

Частью 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции предусмотрено, что при проведении торгов, запроса котировок цен на товары запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

Согласно части 1 статьи 48.1 Закона о защите конкуренции перед окончанием рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства при установлении в действиях (бездействии) ответчика по делу нарушения антимонопольного законодательства комиссия принимает заключение об обстоятельствах дела. Комиссией 10.11.2017 принято заключение об обстоятельствах дела № 06/50-17. В силу части 5 статьи 48.1 Закона о защите конкуренции лица, участвующие в деле, вправе представить комиссии пояснения, доказательства и приводить доводы в письменной форме в отношении обстоятельств, изложенных в заключении об обстоятельствах дела, до окончания рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства и оглашения резолютивной части решения по нему на заседании комиссии.

Документов и доводов по обстоятельствам, изложенным в заключении об обстоятельствах дела № 06/50-17 от 10.11.2017, в адрес Управления не поступало.

С учетом изложенного, обстоятельства, установленные Комиссией в рамках рассматриваемого дела, позволяют квалифицировать действия ответчика как нарушающие часть 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 - 4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать действия местной администрации Чегемского муниципального района (ОГРН 1020700002069, ИНН 0708003626) при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка по извещению № 040717/3935119/01 от 04.07.2017, выразившиеся в опубликовании извещения о проведении торгов без указания всей существенной информации, необходимость указания которой предусмотрена пунктом 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ, в неопубликовании проекта договора аренды земельного участка, в установлении документов, представляемых в составе заявки на участие в аукционе, не соответствующих пункту 1 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ, в сокращении срока приема заявок, установленного пунктом 4 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ, нарушающими часть 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», согласно которой при проведении торгов запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

2. В связи с наличием договора, заключенного по результатам проведенного аукциона, предписание не выдавать.

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в арбитражный суд.

Председатель Комиссии

Члены Комиссии

