

РЕШЕНИЕ ПО ДЕЛУ № 06/58-17

29 декабря 2017 года

г. Нальчик

Резолютивная часть решения оглашена 28 декабря 2017 года

В полном объеме решение изготовлено 29 декабря 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:

представителя заявителя, представителя ответчика: начальника муниципального казенного учреждения «Управление по имущественным отношениям, землепользованию и сельскому хозяйству Эльбрусского муниципального района Кабардино-Балкарской Республики», представителя заинтересованного лица: главы местной администрации г.п. Тырнауз Эльбрусского муниципального района КБР,

рассмотрев дело № 06/58-17 по признакам нарушения МКУ «Управление по имущественным отношениям, землепользованию и сельскому хозяйству Эльбрусского муниципального района Кабардино-Балкарской Республики» части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Кабардино-Балкарской Республике (далее – Управление) 14.07.2017 поступило заявление местной администрации Эльбрусского муниципального района КБР (далее – заявитель) о нарушениях, допущенных организатором торгов МКУ «Управление по имущественным отношениям, землепользованию и сельскому хозяйству Эльбрусского муниципального района Кабардино-Балкарской Республики» (далее – ответчик) при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 07:11:0500004:254 общей площадью 687 кв.м., расположенного по адресу: КБР, Эльбрусский район, г. Тырнауз по пр. Эльбрусский рядом с ЭРУЭС.

Заявитель указывает, что нарушены следующие требования федерального законодательства:

- 1) в нарушение подпункта 8 пункта 4 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ не получены технические условия подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;
- 2) в нарушение пункта 22 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ на официальном сайте не размещен проект договора аренды земельного участка как приложение к извещению;
- 3) извещение об аукционе опубликовано с нарушением установленным законодательством сроков.

16.08.2017 заявитель направил в Управление письмо, в котором просил прекратить проверку по ранее направленному заявлению в связи с отсутствием фактов нарушений. Управление письмом от 17.08.2017 № 06/2532 разъяснило заявителю, что Законом о защите конкуренции не предусмотрена процедура отзыва заявления о нарушении антимонопольного законодательства, которая влекла бы за собой обязанность антимонопольного органа по прекращению рассмотрения заявления, в связи с чем оснований для прекращения рассмотрения заявления не имеется.

В результате изучения заявления и извещения № 281015/3776381/01 (лот № 1), опубликованного на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru> (далее – официальный сайт), также выявлено, что:

1. в извещении о проведении аукциона отсутствуют сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства; о сроке действия технических условий; о плате за подключение (технологическое присоединение) (подпункт 4

- пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ); о порядке проведения аукциона (подпункт 3 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ);
- установлен «шаг аукциона» в размере 5 % начальной цены предмета аукциона (пункт 18 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ);
 - установлен противоречивый размер задатка – 0 рублей в извещении, заполненном на официальном сайте www.torgi.gov.ru, 10 % - в извещении, опубликованном отдельным файлом во вкладке «документы»;
 - установлено не предусмотренное частью 1 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ требование к составу заявки для участников-юридических лиц.

Таким образом, в действиях МКУ «Управление по имущественным отношениям, землепользованию и сельскому хозяйству Эльбрусского муниципального района Кабардино-Балкарской Республики» были усмотрены признаки нарушения части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

На основании изложенного издан приказ Управления Федеральной антимонопольной службы по Кабардино-Балкарской Республике от 06.10.2017 № 297 «О возбуждении дела и создании Комиссии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства» по признакам нарушения антимонопольного законодательства в действиях МКУ «Управление по имущественным отношениям, землепользованию и сельскому хозяйству Эльбрусского муниципального района Кабардино-Балкарской Республики» (361624, КБР, Эльбрусский район, г. Тырныауз, пр. Эльбрусский, 34), выразившегося в нарушении антимонопольных требований к торгам при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 07:11:0500004:254 общей площадью 687 кв.м., расположенного по адресу: КБР, Эльбрусский район, г. Тырныауз по пр. Эльбрусский рядом с ЭРУЭС, по извещению № 281015/3776381/01 (лот № 1) от 28.10.2015.

Определением от 18.10.2017 дата рассмотрения дела № 06-58/17 была назначена на 02.11.2017. Определением от 07.11.2017 к участию в рассмотрении дела № 06/58-17 в качестве заинтересованного лица привлечена местная администрация городского поселения Тырныауз Эльбрусского муниципального района Кабардино-Балкарской Республики (далее – заинтересованное лицо).

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

Постановлением местной администрации городского поселения Тырныауз Эльбрусского муниципального района Кабардино-Балкарской Республики от 09.09.2015 № 98 утверждена схема расположения земельного участка площадью 687 кв.м., расположенного по адресу: КБР, Эльбрусский район, г. Тырныауз по пр. Эльбрусский рядом с ЭРУЭС, вид разрешенного использования – транспорт (автовокзал). Постановлением местной администрации городского поселения Тырныауз Эльбрусского муниципального района Кабардино-Балкарской Республики от 19.10.2015 № 178 вид разрешенного использования указанного земельного участка был изменен на «автомобильный транспорт».

10.10.2015 между ответчиком и заинтересованным лицом заключено соглашение, согласно которому МКУ «Управление по имущественным отношениям, землепользованию и сельскому хозяйству Эльбрусского муниципального района Кабардино-Балкарской Республики» осуществляет подготовку, организацию и проведение аукционов по продаже права на заключение договоров аренды, купли-продажи на земельные участки, находящиеся на территории г.п. Тырныауз.

На основании названного соглашения и распоряжения местной администрации городского поселения Тырныауз Эльбрусского муниципального района Кабардино-Балкарской Республики от 22.10.2015 № 32 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в распоряжении местной администрации г.п. Тырныауз» МКУ «Управление по имущественным отношениям, землепользованию и сельскому хозяйству Эльбрусского муниципального района Кабардино-Балкарской Республики» были организованы торги на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 07:11:0500004:254 общей площадью 687 кв.м., расположенного по адресу: КБР, Эльбрусский район, г. Тырныауз по пр. Эльбрусский рядом с ЭРУЭС.

Извещение [№ 281015/3776381/01 \(лот № 1\)](#) размещено [28.10.2015](#) на официальном сайте, информационное сообщение о проведении аукциона опубликовано в газете «Эльбрусские новости» от 23.10.2015 №№ 125-127 (5313-5315).

Согласно извещению земельный участок имеет вид разрешенного использования «автомобильный транспорт», категория земель – земли населенных пунктов, форма собственности – муниципальная, срок аренды – 7 лет; дата и время начала приёма заявок: 22.10.2015 в 10 часов 00 минут, дата и время окончания приёма заявок: 20.11.2015 в 10 часов 00 минут, дата и время проведения аукциона: 26.11.2015 в 11 часов 00 минут. Размер годовой арендной платы (начальная цена) определен на основании отчета № 37-10-2015 от 14.10.2015 по

определению рыночной величины годовой арендной платы и составляет 15 140 рублей; шаг аукциона – 5 % (757 рублей).

Из представленных в материалы дела копий поданных заявок и протокола № 1 от 23.11.2015 о результатах приема заявок следует, что на аукцион были поданы две заявки от следующих физических лиц, признанных участниками аукциона и допущенных к участию в аукционе:

1. «...» (заявка № 2 от 05.11.2015);
2. «...» (заявка № 3 от 19.11.2015).

Протоколом от 26.11.2015 проведения открытого аукциона № 2 установлено, что в аукционе приняли участие все его участники. Последнее предложение о цене договора, равное 2 500 000 рублей, поступило от «...», который впоследствии и был признан победителем аукциона протоколом № 3 от 26.11.2015 о результатах открытого аукциона.

Заявлением от 07.12.2015, направленным в адрес главы местной администрации г.п. Тырныауз, «...» отказался от заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 07:11:0500004:254 в связи с изменившимися обстоятельствами.

В связи с отказом победителя аукциона от заключения договора аренды аукционная комиссия решила заключить договор аренды с «...», сделавшим предпоследнее предложение, по цене, предложенной победителем (протокол № 5 от 08.12.2015 об отказе от заключения договора аренды земельного участка).

Однако, и «...» отказался от заключения договора аренды названного земельного участка в связи с его высокой стоимостью (заявление от 09.12.2015).

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, являясь существенным нарушением порядка проведения торгов, может также приводить к сокращению количества участников торгов.

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).

Как указано выше, согласно извещению о проведении аукциона, а также представленной в материалы дела копии кадастровой выписки от 22.10.2015 № 07/501/15-147669 о земельном участке, земельный участок, являющийся предметом аукциона, имеет вид разрешенного использования «автомобильный транспорт».

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 7.2 «автомобильный транспорт» разрешается размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающие работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения; оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту.

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.

В материалы дела представлены копии писем ООО «Источник» от 09.10.2015 № 137-15, Эльбрусского ЛТЦ Кабардино-Балкарского филиала ПАО «Ростелеком» от 02.10.2015, филиала АО «Газпром газораспределение Нальчик» в Эльбрусском районе от 08.10.2015 № 54, Эльбруских районных электрических сетей от 08.10.2015 № 01/197, ООО «Эльбрус Теплоком» от 09.10.2015 № 287, содержащих информацию о возможности строительства на земельном участке, являющемся предметом аукциона, автовокзала.

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. В извещении о проведении аукциона указано, что «подключение к системам инженерных сетей, к городским сетям водоснабжения, канализации, газоснабжения, электроснабжения, телефонной связи на данном участке есть», что не может быть признано надлежащим соблюдением ответчиком требований пункта 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.

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 установленных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства, 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.

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 не приложен проект договора аренды. Указанные действия, нарушая требования пункта 22 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ, могли сократить количество потенциальных арендаторов, желающих принять участие в аукционе.

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.

Однако, в извещении о проведении аукциона в графе «Порядок проведения аукциона» указано: «согласно положениям принятого Постановлением от 07.07.2015 № 212». В материалы дела представлена копия названного постановления, утверждающего положение о комиссии по проведению торгов в форме аукционов по продаже в собственность, а также продаже права заключения договоров аренды земельных участков сельскохозяйственного и иного назначения, муниципального имущества.

Вместе с тем, подобная ссылка не может считаться порядком проведения аукциона, поскольку текст названного постановления и утвержденного им положения, регламентируя основные задачи, функции и организацию деятельности комиссии, не содержит непосредственно порядка проведения аукциона, то есть описания процедуры подачи ценовых предложений (в частности, действия аукциониста и участников аукциона). Кроме того, текст постановления к извещению о проведении аукциона не приложен. 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.

Согласно доводам заявления извещение об аукционе опубликовано с нарушением законодательно установленных сроков.

В силу пункта 19 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Как установлено Комиссией и указано ранее, на официальном сайте извещение о проведении аукциона размещено 28.10.2015, а в газете «Эльбрусские новости» – 23.10.2015, в то время как датой начала приема заявок согласно извещению является 22.10.2015, а датой проведения аукциона – 26.11.2015. С учетом установленной ответчиком даты проведения аукциона извещение о проведении аукциона должно было быть размещено на официальном сайте не позднее 26.10.2015. Таким образом, сокращение срока подачи заявок могло повлиять на количество участников аукциона, намеревавшихся принять в нем участие, но не успевших подготовить заявку с комплектом требуемых документов ввиду ограничения срока подачи заявки.

Как следует из материалов дела, ответчиком установлен «шаг аукциона» в размере 5 % начальной цены предмета аукциона, то есть 757 рублей. Однако, согласно пункту 18 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ «шаг аукциона» устанавливается в пределах трех процентов начальной цены предмета аукциона. Таким образом, в рассматриваемом случае «шаг аукциона» не должен превышать 454 рубля 20 копеек. Установление шага аукциона в размере большем, чем предусмотрено Земельным кодексом РФ, могло привести к неверному определению победителя и ограничению конкуренции ввиду отказа ряда участников от повышения цены на определенном этапе торгов.

Также выявлено, что в извещении, размещенном на официальном сайте, указано, что размер задатка составляет ноль рублей, а в извещении, опубликованном на официальном сайте отдельным файлом во вкладке «документы» и в газете «Эльбрусские новости», – 10 % (1514 рублей 00 копеек). Противоречивая информация о размере задатка вводит потенциальных участников аукциона в заблуждение относительно необходимости внесения задатка, что в свою очередь не позволяет потенциальным претендентам оценить свои возможности и принять объективное решение о целесообразности своего участия в аукционе.

Дополнительно Комиссией установлено, что ответчиком в пункте 14 извещения, размещенного на официальном сайте отдельным файлом во вкладке «документы», определено, что для участия в аукционе заявители-юридические лица представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок, среди прочих, нотариально заверенные копии учредительных документов и свидетельства о государственной регистрации юридического лица, а также выписку из решения уполномоченного органа юридического лица о совершении сделки.

При этом, 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 ответчика 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.

Дополнительно Комиссия отмечает, что в извещении, опубликованном на официальном сайте отдельным файлом во вкладке «документы», имеется ссылка на Постановление Правительства РФ от 11.11.2002 № 808 «Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков», утратившее силу с 01.03.2015.

При обстоятельствах рассматриваемого дела, установленных настоящим решением, Комиссия приходит к выводу, что нарушен регламентированный законом порядок подготовки и организации аукциона.

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 04.12.2017 принято заключение об обстоятельствах дела № 06/58-17. 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 № 06/58-17 от 04.12.2017, до окончания рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства и оглашения резолютивной части решения по нему 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 МКУ «Управление по имущественным отношениям, землепользованию и сельскому хозяйству Эльбрусского муниципального района Кабардино-Балкарской Республики» (ОГРН 1020700712890, ИНН 0710003140) при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 07:11:0500004:254 общей площадью 687 кв.м., расположенного по адресу: КБР, Эльбрусский район, г. Тырнауз по пр. Эльбрусский рядом с ЭРУЭС, по извещению № 281015/3776381/01 (лот № 1) от 28.10.2015, выразившиеся в сокращении срока подачи заявок, в опубликовании извещения о проведении торгов без указания всей существенной информации, необходимость указания которой предусмотрена пунктом 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ, в установлении «шага аукциона», не соответствующего пункту 18 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ, в неопубликовании проекта договора аренды земельного участка, в установлении противоречивого размера задатка, в установлении документов, представляемых в составе заявки на участие в аукционе, не соответствующих пункту 1 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. Предписание не выдавать.

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

Председатель Комиссии

Члены Комиссии