



действия Комитета имущественных отношений администрации города Арзамаса Нижегородской области (далее – организатор торгов, КИО администрации г. Арзамаса) при организации открытого аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков, предназначенных для строительства многоквартирных жилых домов в соответствии с областной целевой программой по обеспечению жильем детей сирот в 2013 году и региональной адресной программой «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории Нижегородской области на 2013-2015 годы», утвержденной постановлением Правительства Нижегородской области от 15.04.2013 г. № 224.

По мнению заявителя, КИО администрации г. Арзамаса неправомерно отказал ему в допуске к участию в аукционе в связи с отсутствием в прилагаемых к заявке на участие в аукционе документах сведений, подтверждающих осуществление заявителем предпринимательской деятельности.

Поскольку проведение торгов в данном случае является обязательным для организатора в соответствии с законодательством Российской Федерации, порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на действия, в частности, организатора торгов регулируется статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

27 августа 2013 года жалоба заявителя Управлением принята к рассмотрению, заседание комиссии антимонопольного органа назначено на 02 сентября 2013 года. Рассмотрение жалобы по существу состоялось 02 сентября 2013 года. 02 сентября 2013 года объявлен перерыв в заседании Комиссии до 03 сентября 2013 года 10:00.

Представитель организатора торгов считает отказ заявителю на участие в аукционе правомерным в связи с тем, что представленные документы не содержали сведений, свидетельствующих об осуществлении заявителем предпринимательской деятельности и сведения о заявителе в ЕГРИП на дату рассмотрения заявок отсутствовали, что явилось в соответствии с подпунктом 4 пункта 17 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (далее – ЗК РФ) основанием для отказа в допуске к участию в аукционе по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, предназначенного для строительства многоквартирного жилого дома, поскольку в силу статьи 2 Гражданского кодекса Российской Федерации, деятельность, направленная на получение прибыли от пользования имуществом, продажи товаров, выполнения работ или оказания услуг, является предпринимательской и осуществляется лицами, зарегистрированными в установленном законом порядке. По этим основаниям К. не был допущен к участию в аукционе.

### **Заслушав выступление заявителя, представителя организатора торгов и исследовав имеющиеся доказательства, комиссия приходит к следующему.**

Установлено, что Постановлением администрации города Арзамаса № 1310 от 09.07.2013 и Постановлением администрации города Арзамаса № 1311 от 09.07.2013 КИО администрации г. Арзамаса поручено проведение открытого аукциона по составу участников и по форме подачи заявок, по продаже права на заключение договора аренды земельного участка «1», расположенного в г. Арзамасе, в южной части микрорайона «Сосновый», с кадастровым номером 52:40:0403003:1468 площадью 1409 кв.м. и договора аренды земельного участка №2 расположенного в г. Арзамасе, в южной части микрорайон «Сосновый», с кадастровым номером

52:40:0403003:1469 площадью 866 кв.м.

Извещение о проведении торгов № 100713/0002543/01 размещено 11.07.2013г. на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) и опубликовано в газете «Арзамасские НОВОСТИ» 16 июля 2013г. №78 (3365).

Согласно указанному извещению дата и время проведения аукциона 16.08.2013 11:00. Место проведения аукциона: Нижегородская обл., г. Арзамас, ул. Советская, д.10, ком. 48.

На момент рассмотрения Комиссией жалобы К. аукцион признан состоявшимся.

В соответствии с частью 2 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

Согласно части 4 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается не позднее десяти дней со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", со дня такого размещения, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

Жалоба К. подана в антимонопольный орган 26 августа 2013г. Спорный аукцион проведен 16 августа 2013г.

Таким образом, заявитель своевременно обратился с жалобой в антимонопольный орган.

**Разрешая дело по жалобе К., комиссия руководствуется следующими правовыми позициями.**

Порядок проведения спорного аукциона определен статьей 38.1 ЗК РФ и Постановлением Правительства РФ от 11.11.2002 N 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» (далее – Постановление №808).

Согласно материалам дела К. 13 августа 2013 года подал заявки на участие в аукционе по обоим лотам с приложением платежных поручений об оплате сумм задатков (платежное поручение №1 и №2 от 09.08.2013).

Согласно уведомлению от 15.08.2013г. на основании пункта 17 статьи 38.1 ЗК РФ, пункта 15 Постановления № 808 в связи с отсутствием в прилагаемых к заявке на

участие в аукционе документах сведений, подтверждающих осуществление им предпринимательской деятельности заявитель не допущен к участию в аукционе.

Действующим законодательством установлен различный пакет документов необходимый для предоставления для участников торгов - физических лиц и для участников торгов - индивидуальных предпринимателей и юридических лиц.

В соответствии с пунктом 12 статьи 38.1. ЗК РФ для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок заявку на участие в аукционе по установленной форме с указанием реквизитов счета для возврата задатка; документы, подтверждающие внесение задатка и копии документов, удостоверяющих личность (для физических лиц).

Таким образом, закон устанавливает возможность участия в аукционах по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для жилищного строительства наряду с юридическими лицами также физических лиц. Каких либо ограничений по субъектному составу участников подобных аукционов ни ЗК РФ, ни Постановлением №808 не установлено.

Пункт 13 статьи 38.1 ЗК РФ устанавливает, что организатор аукциона не вправе требовать представление других документов, кроме указанных в пункте 12 настоящей статьи документов. Организатор аукциона в отношении заявителей - юридических лиц и индивидуальных предпринимателей запрашивает сведения, подтверждающие факт внесения сведений о заявителе в единый государственный реестр юридических лиц (для юридических лиц) или единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей (для индивидуальных предпринимателей), в федеральном органе исполнительной власти, осуществляющем государственную регистрацию юридических лиц, физических лиц в качестве индивидуальных предпринимателей и крестьянских (фермерских) хозяйств.

Перечень документов указанный в пункте 12 статьи 38.1 ЗК РФ является исчерпывающим и не подлежит расширению.

Отказ заявителю на участие в аукционе в связи с непредоставлением им сведений, подтверждающих осуществление предпринимательской деятельности является неправомерным, в связи с тем, что К. подавал заявку на участие в спорном аукционе как физическое лицо, в соответствии с чем предоставление вышеуказанных сведений не требуется.

Таким образом, отказ К. как физическому лицу на участие в аукционе по причине непредоставления сведений, подтверждающих осуществление предпринимательской деятельности, является нарушением пункта 13 статьи 38.1 ЗК РФ.

Согласно части 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии) организатора торгов, оператора

электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

Пунктом 10 статьи 38.1 ЗК РФ установлены требования к объему информации и сведений, обязательных для указания в информационном извещении о проведении аукциона.

Кроме того, согласно подпункту «н» пункта 8 Постановления N 808 извещение о проведении торгов должно содержать проект договора аренды земельных участков.

В рассматриваемом случае в извещении о проведении аукциона отсутствовали проекты договоров аренды земельных участков, что является нарушением подпункта «н» пункта 8 Постановления №808.

Также в извещении о проведении спорного аукциона не установлено, что для физических лиц необходимо предоставление копии документов удостоверяющих личность, что является нарушением пункта 12 статьи 38.1 ЗК РФ.

Согласно пункту 14 статьи 38.1 ЗК РФ прием документов прекращается не ранее, чем за пять дней до дня проведения аукциона.

Согласно информационному сообщению дата и время приема заявок 16.07.2013 08:00, дата и время окончания приема заявок 13.08.2013 17:00. Таким образом, прием документов по спорному аукциону составляет три дня до дня проведения аукциона.

В связи с тем, что ЗК РФ установлен срок приема документов не ранее чем за пять дней до дня проведения аукциона, а в спорном аукционе данный срок равен трем дням, организатор аукциона нарушил пункт 14 статьи 38.1 ЗК РФ.

Согласно пункту 27 статьи 38.1 ЗК РФ в случае, если аукцион признан несостоявшимся по причине, указанной в подпункте 1 пункта 26 настоящей статьи, единственный участник аукциона не позднее чем через двадцать дней после дня проведения аукциона вправе заключить договор купли-продажи или договор аренды выставленного на аукцион земельного участка, а орган государственной власти или орган местного самоуправления, по решению которых проводился аукцион, обязан заключить договор с единственным участником аукциона по начальной цене аукциона.

Извещением о проведении аукционе установлено, что в случае, если аукцион признан не состоявшимся по причине участия в аукционе менее 2 участников, единственный участник аукциона не позднее чем через 10 дней после дня проведения аукциона вправе заключить договор аренды выставленного на аукцион земельного участка по начальной цене аукциона.

Таким образом, установление 10-ти дневного срока для заключения договора аренды земельного участка в случае признания аукциона несостоявшимся по причине участия в нем менее 2 участников противоречит 20-ти дневному сроку необходимому для установления в данном случае, что является нарушением пункта 27 статьи 38.1 ЗК РФ.

Согласно пункту 29 статьи 38.1 ЗК РФ информация о результатах аукциона

опубликовывается организатором аукциона в течение трех дней со дня подписания протокола о результатах аукциона в периодических печатных изданиях, в которых сообщалось о проведении аукциона, и размещается на официальном сайте Российской Федерации в сети "Интернет", указанном в пункте 9 настоящей статьи.

Результаты аукционов оформляются протоколом, который подписывается организатором аукциона и победителем аукциона в день проведения аукциона.

Спорный аукцион проведен 16 августа 2013 г. В материалах дела присутствуют, протоколы о результатах аукциона по обоим лотам, однако информация о результатах аукциона в газете «Арзамасские Новости» №93 (3380) опубликована лишь 20 августа 2013г., а на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет», указанном в пункте 9 настоящей статьи на момент подачи жалобы в антимонопольный орган К. 26.08.2013г отсутствовала.

Таким образом, опубликование информации о результатах торгов, в периодических печатных изданиях, в которых сообщалось о проведении аукциона с нарушением сроков, предусмотренных ЗК РФ и не размещение указанной информации на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет», указанном в пункте 9 настоящей статьи, является нарушением пункта 29 статьи 38.1 ЗК РФ.

Кроме того, согласно пункту 29 статьи 38.1 ЗК РФ не допускается заключение договора по результатам аукциона или в случае, если аукцион признан несостоявшимся по причине, указанной в подпункте 1 пункта 26 настоящей статьи, ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет».

Однако извещением о проведении спорного аукциона установлено, что в случае признания аукциона состоявшимся договор аренды земельного участка подлежит подписанию победителем в пятидневный срок с даты подведения итогов аукциона, что в свою очередь является нарушением пункта 29 статьи 38.1 ЗК РФ.

Как установлено в 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 (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 данного Федерального закона.

Пункт 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции содержит полномочие антимонопольного органа по выдаче, в частности, организатору торгов обязательных для исполнения предписаний о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации, проведения торгов, в том числе предписаний об отмене протоколов, составленных в ходе проведения торгов, об аннулировании торгов.

В связи с выявленными нарушениями антимонопольный орган выдаёт организатору торгов предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка проведения торгов.

На основании изложенного, руководствуясь статьей 18.1 (частями 17, 20) и пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Федерального закона «О защите конкуренции», комиссия

**решила:**

жалобу К. на действия Комитета имущественных отношений администрации города Арзамаса Нижегородской области, при организации открытого аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков, предназначенных для строительства многоквартирных жилых домов в соответствии с областной целевой программой по обеспечению жильем детей сирот в 2013 году и региональной адресной программой «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории Нижегородской области на 2013-2015 годы», утвержденной постановлением Правительства Нижегородской области от 15.04.2013 г. № 224, признать обоснованной.

Признать действия Комитета имущественных отношений администрации города Арзамаса Нижегородской области, при организации открытого аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков, предназначенных для строительства многоквартирных жилых домов в соответствии с областной целевой программой по обеспечению жильем детей сирот в 2013 году и региональной адресной программой «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории Нижегородской области на 2013-2015 годы», утвержденной постановлением Правительства Нижегородской области от 15.04.2013 г. № 224 нарушением частей 12, 13, 14, 27, 29, 30 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации и пп. «н» пункта 8 Постановления Правительства РФ от 11.11.2002 N 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».

Выдать Комитету имущественных отношений администрации города Арзамаса Нижегородской области обязательное для исполнения предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации, проведения торгов, порядка заключения договоров по результатам торгов.

*В соответствии с частью 23 статьи 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции» решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.*

Заместитель председателя

КОМИССИИ

Члены комиссии

## ПРЕДПИСАНИЕ

по делу № 952-ФАС52-10/13

03 сентября 2013 года  
Новгород

г. Нижний

Комиссия № 4 Управления Федеральной антимонопольной службы по Нижегородской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьёй 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции», в составе:

– заместителя председателя комиссии, начальника отдела контроля органов государственной власти,

– члена комиссии, заместителя начальника отдела контроля органов государственной власти,

– члена комиссии, специалиста - эксперта отдела контроля органов государственной власти,

на основании своего решения от 03.09.2013г. по делу № 952-ФАС52-10/13, принятого по жалобе К. на действия Комитета имущественных отношений администрации г. Арзамаса Нижегородской области при организации открытого аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков, предназначенных для строительства многоквартирных жилых домов в соответствии с областной целевой программой по обеспечению жильем детей сирот в 2013 году и региональной адресной программой «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории Нижегородской области на 2013-2015 годы», утвержденной постановлением Правительства Нижегородской области от 15.04.2013 г. № 224,

***предписывает:***

Комитету имущественных отношений города Арзамаса Нижегородской области в **срок до 27 сентября 2013 года:**

- отменить все протоколы, составленные в ходе проведения аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков, предназначенных для строительства многоквартирных жилых домов в соответствии с областной целевой программой по обеспечению жильем детей сирот в 2013 году и региональной адресной программой «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории Нижегородской области на 2013-2015 годы», утвержденной постановлением Правительства Нижегородской области от 15.04.2013 г. № 224;
- аннулировать торги.

В соответствии с частью 23 статьи 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции» предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня выдачи предписания.

За невыполнение в установленный срок настоящего предписания в соответствии с частью 2.6 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях должностные лица несут административную ответственность.

**Заместитель председателя**

**КОМИССИИ**

**Члены комиссии**