

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Приморскому краю (далее – Приморское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры проведения торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), в составе:

председатель Комиссии:

– заместитель руководителя Приморского УФАС России;

члены Комиссии:

– начальник отдела контроля органов власти,

– главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти

– ведущий специалист-эксперт отдела антимонопольного контроля;

рассмотрев жалобу ООО «Архибат» (далее – Заявитель)

УСТАНОВИЛА:

В Приморское УФАС России поступила жалоба ООО «Архибат» на действия организатора торгов – Администрации Надеждинского муниципального района (далее также – Администрация) при организации аукциона, открытого по составу участников и по форме подачи предложений о цене по продаже права на заключение договора аренды земельного участка под проектирование и строительство многоквартирного жилого дома (извещение № 120314/3761853/02).

По мнению заявителя, администрацией нарушен порядок организации торгов, установленный положениями Земельного кодекса РФ, Правил организации и проведения торгов по продаже находящегося в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 11.11.2008 № 808 (далее – правила организации и проведения торгов), а также ч. 1 ст. 17 Закона о защите конкуренции. В обоснование указывает на то, что извещение о проведении вышеуказанного аукциона не содержит ряда сведений, указание которых в извещении является обязательным и предусмотрено п. 4 ч. 10 ст. 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс), а именно: сведений о границах земельного участка, сведений об оплате за подключение (технологическое присоединение) к сетям теплоснабжения и электрическим сетям; в извещении содержатся противоречивые сведения о дате и времени окончания приема заявок и регистрации участников аукциона, что нарушает требования п. 7 ч. 10 ст. 38.1 Земельного кодекса РФ, о сроке аренды земельного участка, отсутствуют сведения о начале срока аренды, что нарушает п. 9 ч. 10 ст. 38.1 Земельного кодекса РФ; необоснованно расширен перечень документов, предоставляемых претендентами для участия в аукционе, что противоречит ч.ч. 12 и 13 ст. 38.1 Земельного кодекса.

Представитель Администрации Надеждинского муниципального района с доводами жалобы не согласен, письменные возражения не предоставил. Пояснил, что сведения о границах земельного участка содержатся в кадастровом паспорте земельного участка, кадастровый номер которого указан в извещении, подтвердив, что сведения о границах земельного участка в извещении не размещались, перечень документов, предоставляемых претендентами для участия в аукционе, установлен в соответствии с правилами организации и проведения торгов.

По доводу заявителя о противоречивых сведениях о дате и времени окончания приема заявок и регистрации участников аукциона представитель Администрации указал на то, что это противоречие возникло вследствие технической ошибки, которая своевременно устранена не была.

Относительно включения в проект договора пункта 4.5. о возможности передачи прав и обязанностей по договору в том случае, если срок аренды земельного участка превышает пять лет, при том, что согласно извещению о проведении аукциона срок аренды составляет два года, было пояснено, что указанный пункт не влияет на существо договора и является стандартным пунктом, включаемым в подобные договоры.

Рассмотрев материалы дела, заслушав и оценив доводы сторон, Комиссия установила следующее.

Из материалов дела следует, что 12.03.2014г. на сайте www.torgi.gov.ru Администрацией Надеждинского муниципального района размещено извещение № 120314/3761853/02 о проведении аукциона открытого по составу участников и по форме подачи предложений о цене по продаже права на заключение договора аренды земельного участка под проектирование и строительство многоквартирного жилого дома (далее-аукцион).

В соответствии с пунктом 5 статьи 38 Земельного кодекса РФ аукционы по продаже земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договоров аренды земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для жилищного строительства проводится в порядке, предусмотренном ст. 38.1 Земельного кодекса.

Таким образом, администрация, проводя аукцион, должна руководствоваться исключительно правилами, установленными специальной нормой - статьей 38.1 Земельного кодекса. Правила, установленные постановлением Правительства № 808, при проведении таких аукционов не применяются.

Подпунктом 4 пункта 10 статьи 38.1 Земельного кодекса предусмотрено, что в извещении о проведении аукциона должны содержаться сведения о предмете аукциона, в том числе о местоположении, о площади, о границах, об обременениях земельного участка, об ограничениях его использования, о кадастровом номере, о разрешенном использовании земельного участка, о параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, о технических условиях подключения (технологического присоединения) такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и об информации о плате за подключение (технологическое присоединение).

Между тем, материалами дела подтверждается и не отрицается администрацией, что в извещении не указаны сведения о границах земельного участка и о плате за подключение к сетям теплоснабжения.

Подпунктами 3 и 7 пункта 10 статьи 38.1 Земельного кодекса установлено, что извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона, о дате и о времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе.

Извещением определено начало приема заявок с 9:00 12.03.2014, окончание приема заявок - 17:00 10.04.2014, дата определения участников аукциона – 10.00 10.04.2014, дата проведения аукциона – 11.04.2014г. в 11:00, регистрация участников аукциона – с 9.00 до 10.00 10.04.2014. То есть администрацией дата и время регистрации участников аукциона определена ранее времени окончания приема заявок.

Согласно пункту 12 статьи 38.1 Земельного кодекса РФ заявитель для участия в аукционе должен предоставить организатору торгов следующие документы:

- 1) заявка на участие в аукционе по установленной форме с указанием реквизитов счета для возврата задатка;
- 2) копии документов, удостоверяющих личность (для физических лиц);
- 3) документы, подтверждающие внесение задатка.

Перечень документов, которые должен представить заявитель перечень которых является исчерпывающим, поскольку пунктом 13 ст. 38.1 Земельного кодекса РФ предусмотрено, что организатор аукциона не вправе требовать представление других документов, кроме указанных в [пункте 12](#) ст. 38.1 Земельного кодекса РФ 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.

Между тем, для участия в аукционе администрацией установлено предоставление не предусмотренных пунктом 12 статьи 38.1 Земельного кодекса документов: выписки из ЕГРИП; копий свидетельств о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя и постановки его на налоговый учет; выписки из ЕГРЮЛ; копий свидетельств о регистрации юридического лица и постановки его на налоговый учет; нотариально заверенные копии учредительных документов для юридических лиц; выписка из решения уполномоченного органа юридического лица о совершении сделки; заверенная копия документа, подтверждающего полномочии лица на осуществление действий от имени юридического лица (копия решения о назначении или об избрании либо приказа о назначении физического лица на должность, в соответствии с которым такое физическое лицо обладает правом действовать от имени юридического лица; нотариально заверенная копия

доверенности, подтверждающая полномочия лица на представление интересов индивидуальных предпринимателей и юридических лиц.

При таких обстоятельствах Комиссия приходит к выводу об обоснованности жалобы ООО «Архибат», так как администрацией при проведении аукциона нарушены требования пунктов 10, 12 и 13 ст. 38.1 Земельного кодекса.

Вместе с тем, Комиссия отклоняет довод заявителя о несоблюдении требования об указании начала срока действия договора, как не основанный на ст. 38.1 Земельного кодекса. Данная норма предусматривает указание в извещении срока действия договора, эти сведения в извещении имеются. При этом в соответствии с частью 3 статьи 433 ГК РФ договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом. Следовательно, начало срока действия договора аренды земельного участка исчисляется с момента его государственной регистрации.

Частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции предусмотрено, что в случае установления нарушений порядка организации и проведения закупки Комиссия принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона.

Комиссия, учитывая выявленные нарушения порядка организации и проведения аукциона, предусмотренного статьей 38.1 Земельного кодекса РФ, находит необходимым в соответствии с пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции выдать предписание, предусматривающее аннулирование аукциона

Комиссия принимала решение исходя из имеющихся в ее распоряжении документов.

На основании изложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Архибат» обоснованной.

2. Выдать организатору аукциона – администрации Надеждинского муниципального района обязательное для исполнения предписание о совершении действий, направленных на устранение допущенных им нарушений, а именно:

- аннулировать аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка под проектирование и строительство многоквартирного жилого дома (извещение № 120314/3761853/02)