

РЕШЕНИЕ

по делу № 06-25/18ж о нарушении
порядка организации и проведения аукциона

11 мая 2018 года

г. Нальчик

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Кабардино-Балкарской Республике по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:
Председателя Комиссии и членов Комиссии,

при участии:

представителя организатора торгов,

в отсутствие Заявителя (его представителей);

рассмотрев жалобу «...» на действия Организатора торгов,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Кабардино-Балкарской Республике (далее – Управление) 20.04.2018 поступила жалоба «...» (далее – Заявитель) на действия местной администрации г.п. Майский Майского муниципального района КБР (далее – Организатор торгов) при проведении аукциона по извещению на сайте <https://torgi.gov.ru> №150318/1357645/01 от 15.03.2018, лот №7, по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 07:03:0700013:573 общей площадью 1 183 кв.м., расположенного по адресу: КБР, Майский р-н, г. Майский, ул. Железнодорожная, 80/4 (далее – жалоба).

Жалоба в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) принята к рассмотрению, информация о поступлении жалобы размещена на сайте Управления <http://kbr.fas.gov.ru>.

В соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Управление уведомлением от 24.04.2018 № 06/1260 приостановило аукцион до рассмотрения жалобы по существу. Рассмотрение жалобы состоялось 03.05.2018 и после однократного продления срока принятия решения по жалобе согласно части 14.1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции – 11.05.2018.

По мнению Заявителя, извещение о проведении аукциона в нарушение подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ не содержит сведения 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.

Представитель Организатора торгов, присутствующий на заседании Комиссии, возражал против доводов Заявителя и просил признать жалобу необоснованной. Пояснил, что технические условия получаются непосредственно арендатором земельного участка перед строительством объекта капитального строительства.

Заявитель, извещенный о месте, дате и времени рассмотрения жалобы, на заседание Комиссии не явился, уполномоченных представителей не направил.

Исследовав имеющиеся в материалах дела сведения и документы, а также доводы лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, Комиссия Управления установила следующее.

В соответствии с [абзацем 3 пункта 2 статьи 3.3](#) Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» предоставление земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органом местного самоуправления городского поселения в отношении земельных участков, расположенных на территории городского поселения.

На основании распоряжения местной администрации г.п. Майский Майского муниципального района КБР от 06.02.2018 № 331 Организатором торгов был организован аукцион по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков согласно приложению к распоряжению.

Согласно пункту 19 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации (далее - официальный сайт), не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Организатор аукциона также обеспечивает опубликование извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона (пункт 20 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ).

Извещение № 150318/1357645/01 в составе десяти лотов размещено 15.03.2018 на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru> и на официальном сайте Местной администрации Майского муниципального района КБР <http://www.mayadmin-kbr.ru> (в разделе «[Муниципальное государственное имущество](#)», «[Информационные сообщения](#)»), а также опубликовано в газете «Майские новости» от 14.03.2018 № 31-33 (12590-12592).

Согласно извещению дата и время начала приема заявок: 14.03.2018 09:00, дата и время окончания приема заявок: 13.04.2018 17:00, дата и время проведения аукциона по лоту № 7: 19.04.2018 с 13:30 до 14:00. Начальная стоимость земельного участка составляет 20 605 рублей, шаг аукциона – 618,15 рублей, размер задатка – 20 605 рублей.

Предметом аукциона по обжалуемому лоту № 7, как указано выше, является земельный участок, с кадастровым номером с кадастровым номером 07:03:0700013:573 общей площадью 1 183 кв.м., расположенного по адресу: КБР, Майский р-н, г. Майский, ул. Железнодорожная, 80/4, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – объекты придорожного сервиса (предпринимательство (придорожный сервис), государственная собственность не разграничена).

Из представленных в материалы рассмотрения жалобы копий поданных заявок и протокол № 1 от 17.04.2018 следует, что на аукцион по лоту № 7 16.03.2018 поступила единственная заявка от «...», задаток внесен 13.04.2018 (платежное поручение от 13.04.2018 № 55). Протоколом № 1 от 19.04.2018, размещенном на официальном сайте 23.04.2018, «...» признана единственным участником аукциона, чья заявка подана в установленный срок и в соответствии с аукционной документацией. Кроме того, аукцион был признан несостоявшимся, и принято решение заключить договор аренды с единственным заявителем.

Проверяя доводы жалобы, Комиссия пришла к следующему.

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

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).

Как следует из представленной в материалы рассмотрения жалобы копии выписки от 29.09.2017 № 07/501/17-295115 из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках объекта недвижимости в качестве видов разрешенного использования земельного участка указано «предпринимательство».

В соответствии с [Классификатором](#) на земельных участках с видом разрешенного использования с кодом [4.0](#)

«Предпринимательство» разрешается размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности.

Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных [кодами 4.1 - 4.10](#). Вид разрешенного использования «Объекты придорожного сервиса» с кодом 4.9.1 также допускает размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса; предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса.

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 материалах рассмотрения жалобы имеется копия письма филиала АО «Газпромраспределение Нальчик» в Майском районе от 25.04.2018 № 66, направленного в адрес Главы Местной администрации городского поселения Майский и сообщаящего о наличии технической возможности газификации объекта капитального строительства по адресу: КБР, Майский р-н, г. Майский, ул. Железнодорожная, 80/4.

Между тем, Комиссией установлено и не опровергается Организатором торгов, что сведений о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, а также 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) извещение о проведении торгов не содержит, что нарушает требования подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.

В данной связи признается обоснованной ссылка Заявителя на положения подпунктов 3, 4 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ, которые устанавливают запрет на проведение аукциона на право заключения договора аренды земельных участков, в отношении которых в установленном законодательством Российской Федерации порядке не определены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений, и в отношении которых 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.

Таким образом, жалоба признается обоснованной. Принимая настоящее решение, Комиссия исходила также из того, что отсутствие в составе извещения о проведении аукциона обязательных сведений о предмете аукциона может влиять на количество потенциальных участников аукциона, принимающих решение о своем участии в аукционе исходя их информации, размещенной Организатором торгов в публичном доступе.

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции в случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в актах и (или) действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

В ходе изучения сведений, включенных в состав извещения о проведении аукциона, выявлено, что оно содержит избыточные требования к составу заявки, подаваемой участниками аукциона. Так, в число таких документов согласно извещению входят:

- доверенность на лицо, имеющее право действовать от имени претендента, если заявка подается представителем претендента, оформленная в соответствии с требованиями, установленными гражданским законодательством;
- опись представленных документов, подписанная претендентом или его уполномоченным представителем, в 2 экземплярах;
- нотариально заверенные копии учредительных документов (устав и/или учредительный договор) и свидетельства о государственной регистрации юридического лица;
- иностранные юридические лица также представляют нотариально заверенные копии учредительных документов и выписки из торгового реестра страны происхождения или иного эквивалентного доказательства юридического статуса;
- выписка из решения уполномоченного органа юридического лица о совершении сделки (если это

необходимо в соответствии с учредительными документами претендента и законодательством государства, в котором зарегистрирован претендент). Указанные документы в части их оформления и содержания должны соответствовать требованиям действующего законодательства Российской Федерации. Документы, содержащие помарки, подчистки, исправления и т.п. не рассматриваются.

Между тем, пунктом 1 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ предусмотрен следующий исчерпывающий перечень документов, подлежащих представлению в составе заявки:

- 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 документов, не предусмотренных Земельным кодексом РФ, нарушают требования пунктов 1 и 3 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ.

Одним из оснований отказа заявителю в допуске к участию в аукционе согласно подпункту 2 пункта 8 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ является непоступление задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе. Согласно пункту 2 извещения задаток должен поступить на указанный в извещении счет не позднее 13.04.2018 в 17 часов 00 минут по московскому времени. В то же время извещением установлено, что заседание аукционной комиссии по признанию претендентов участниками аукциона – 17.04.2018 в 11 часов 00 минут по московскому времени. В данном случае, с учетом установленных в извещении даты окончания срока приема заявок (13.04.2018), предельной даты поступления на счет задатка (13.04.2018) и даты заседания аукционной комиссии (17.04.2018), Организатор торгов фактически сокращает срок приема заявок. Таким образом, совокупное толкование вышеуказанных положений позволяет сделать вывод об их несоответствии требованиям подпункта 2 пункта 8 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ.

Также выявлено, что извещение о проведении аукциона размещено на официальном сайте 15.03.2018 в 13 часов 29 минут, в то время как датой начала приема заявок является 14.03.2018. Кроме того, в нарушение требований пункта 20 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ публикация в газете «Майские новости» от 14.03.2018 № 31-33 (12590-12592) не содержит весь текст извещения, в частности, отсутствуют порядок проведения аукциона, форма заявки на участие в аукционе.

Кроме того, пункт 2 формы заявки на участие в аукционе, которая подается для участия в аукционе, гласит, что в случае признания победителем торгов Местная администрация городского поселения Майский обязана направить заявителю три экземпляра подписанного проекта договора аренды земельного участка. При этом договор аренды земельного участка заключается по начальной цене предмета аукциона, а размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа по договору аренды земельного участка определяется в размере, равном начальной цене предмета аукциона со дня подписания протокола о результатах торгов. Следовательно, форма заявки на участие в аукционе предусматривает только единственный случай, установленный пунктом 14 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ, когда аукцион признается несостоявшимся по причине того, что по окончании срока подачи заявок на участие в аукционе подана только одна заявка на участие в аукционе или не подано ни одной заявки на участие в аукционе. Однако, в аукционе может принять участие более одного участника, и в этом случае договор 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, в порядке, регламентированном пунктом 20 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ.

Согласно [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 принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного [пунктом 3.1 части 1 статьи 23](#) Закона о защите конкуренции.

Руководствуясь статьями 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Кабардино-Балкарской Республике по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу «...» на действия местной администрации г.п. Майский Майского муниципального района КБР при проведении аукциона по извещению на сайте <https://torgi.gov.ru> [№150318/1357645/01 от 15.03.2018, лот №7](#), по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 07:03:0700013:573 общей площадью 1 183 кв.м., расположенного по адресу: КБР, Майский р-н, г. Майский, ул. Железнодорожная, 80/4, обоснованной.
2. Признать местную администрацию г.п. Майский Майского муниципального района КБР нарушившей пункт 20 статьи 39.11, пункт 4 части 21 статьи 39.11, пункты 1 и 3 статьи 39.12, подпункт 2 пункта 8 статьи 39.12 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ.
3. Выдать местной администрации г.п. Майский Майского муниципального района КБР предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель Комиссии

Члены Комиссии

ПРЕДПИСАНИЕ

по делу № 06-25/18ж

11 мая 2018 года

г. Нальчик

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по КБР по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

Председателя Комиссии и Членов Комиссии,

руководствуясь пунктом 20 статьи 18.1, статьей 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании своего решения от 11 мая 2018 года по делу № 06-25/18ж о нарушении Местной администрацией г.п. Майский Майского муниципального района КБР порядка организации и проведения аукциона

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Местной администрации г.п. Майский Майского муниципального района КБР в срок **не позднее 01 июня 2018 года** прекратить нарушение порядка организации и проведения аукциона по извещению на сайте <https://torgi.gov.ru> [№150318/1357645/01 от 15.03.2018, лот №7](#), по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 07:03:0700013:573 общей площадью 1

183 кв.м., расположенного по адресу: КБР, Майский р-н, г. Майский, ул. Железнодорожная, 80/4,
путем аннулирования вышеуказанного аукциона по лоту № 7.

2. О выполнении настоящего Предписания сообщить в Управление Федеральной антимонопольной службы по КБР не позднее пяти дней со дня его выполнения.

Председатель Комиссии

Члены Комиссии