

## РЕШЕНИЕ

по делу № А305-43/17ж о нарушении

Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»

23 октября 2017 года

г. Нальчик

Комиссия Кабардино-Балкарского Управления Федеральной антимонопольной службы по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:  
Председателя комиссии:

Членов Комиссии:

при участии:

представителя организатора торгов – Местной администрации г.п. Майский Майского муниципального района КБР (далее – Организатор торгов):. по доверенности

в отсутствие Заявителя;

рассмотрев жалобу ООО «Центурион» на действия Организатора торгов,

### УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Кабардино-Балкарской Республике (далее - Управление) 03.10.2017 поступила жалоба ООО «Центурион» на действия Местной администрации г.п. Майский Майского муниципального района КБР при проведении аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков, расположенных по адресу: КБР, Майский р-н, г. Майский, по извещению [№ 130917/1357645/01 от 13.09.2017](#) (лоты №№ 1-9) (далее – жалоба).

Жалоба в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года №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 05.10.2017 № 06/3240 приостановило аукцион до рассмотрения жалобы по существу. Рассмотрение жалобы состоялось 12.10.2017 и после однократного продления срока принятия решения по жалобе согласно части 14.1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции – 23.10.2017.

Согласно доводам жалобы в нарушение требований Земельного кодекса РФ организатор торгов требует в составе заявки на участие в аукционе нотариально заверенные копии документов. Кроме того, в форме заявки на участие в аукционе установлено, что победитель аукциона должен заключить договор аренды в течение 10 дней со дня подписания протокола об итогах после утверждения протокола об итогах, что противоречит Земельному кодексу РФ, согласно которому договор заключается не ранее чем через десять дней со дня публикации протокола об итогах на официальном сайте.

Представитель Организатора торгов, присутствующая на заседании Комиссии, против доводов жалобы не возражала, пояснив, что при организации аукциона действительно были допущены ошибки.

Заявитель, извещенный о месте 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 Организатора торгов от 05.09.2017 № 709 (далее – Постановление № 709) Организатором торгов был объявлен аукцион по продаже права на заключение договоров аренды следующих земельных участков:

Номер лота	Кадастровый номер земельного участка	Площадь земельного участка (кв.м.)	Местоположение земельного участка	Вид разрешенного использования земельного участка	Начальная цена арендной платы в год (руб.)	Срок аренды
1	07:03:0700013:1386		КБР, Майский район, г.п.Майский, ул.Ленина № 42/1	Для размещения гаража	5436,00	3 года
2	07:03:0700065:103	381,00	КБР, Майский район, г.п.Майский, ул.Советская № 181/1	Для строительства хозяйственных построек	28 741,00	3 года
3	07:03:1700000:146	994,00	КБР, р-н Майский, г. Майский, ул.Виноградная	Обслуживание транспорта	36 895,00	3 года
4	07:03:0700001:372	9914,00	КБР, Майский район, г.п.Майский, ул.Железнодорожная	Под объект торговли	438 188,00	3 года
5	07:03:0700070:100	5062,00	КБР, Майский район, г.п.Майский, ул.9-го Мая № 310/2	Для размещения птицеводческой фермы	34294,00	3 года
6	07:03:0700013:536	4,00	КБР, Майский район, г.п.Майский, ул.Железнодорожная, в район железнодорожного переезда	Для размещения рекламной конструкции	2270,00	5 лет
7	07:03:0700039:305	4,00	КБР, Майский район, г.п.Майский, ул.Энгельса/Горького	Для размещения рекламной конструкции	2270,00	5 лет
8	07:03:0700049:559	24,00	КБР, Майский район, г.п.Майский, ул.Горького № 77/3 гараж № 11	Для размещения гаражей	5074,00	3 года
9	07:03:1700000:146	994,00	КБР, Майский район, г.п.Майский, ул.Виноградная	Для обслуживания автотранспорта	36 895,00	3 года
10	07:03:0700050:61	800,00	КБР, Майский район, г.Майский, ул.Сиреневая № 48	Под индивидуальное жилищное строительство	29 967,00	20 лет

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 № 130917/1357645/01 размещено 13.09.2017 на официальном сайте <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»). Сообщение о проведении аукциона опубликовано в газете «Майские новости» от 13.09.2017 № 107-109 (12510-12512).

Согласно извещению дата начала приёма заявок: 13.09.2017, дата окончания приёма заявок: 13.10.2017.

В ходе рассмотрения довода жалобы относительно излишнего требования к составу представляемых участниками документов, Комиссия установила, что в пункте 4 раздела 3 извещения определен следующий перечень требуемых для участия в аукционе документов и требования к их оформлению:

- заявка по утвержденной Продавцом форме в двух экземплярах (каждый из которых распечатывается на одном листе с двух сторон);

- платежный документ (платежное поручение) с отметкой банка об исполнении, подтверждающий внесение претендентом задатка в соответствии с договором о задатке, заключаемым с Продавцом до перечисления денежных средств;

- 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;

- претенденты – физические лица дополнительно предъявляют документ, удостоверяющий личность;

- претенденты – юридические лица дополнительно представляют следующие документы:

а) нотариально заверенные копии учредительных документов (устав и/или учредительный договор) и свидетельства о государственной регистрации юридического лица;

б) иностранные юридические лица также представляют нотариально заверенные копии учредительных документов и выписки из торгового реестра страны происхождения или иного эквивалентного доказательства юридического статуса;

- выписку 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.

Вместе с тем, пунктом 1 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ определено, что 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 (пунктом 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. С учетом изложенного, довод жалобы

признается обоснованным.

Оценивая второй довод жалобы о не соответствующем законодательству сроке заключения договора аренды, установленном в форме заявки на участие в аукционе, Комиссия отмечает следующее.

Согласно форме заявки на участие в аукционе, заполняемой и подаваемой участником аукциона, претендент в случае признания победителем торгов обязуется заключить с местной администрацией городского поселения Майский договор купли-продажи или аренды земельного участка в срок не позднее 10 дней со дня подписания протокола о результатах торгов. Более того, в разделе 6 извещения указано, что договор аренды земельного участка заключается между местной администрацией городского поселения Майский и победителем аукциона в установленном законодательством порядке не позднее пяти дней со дня подписания протокола. При уклонении (отказе) победителя аукциона от заключения в указанный срок договора аренды земельного участка задаток ему не возвращается, и он утрачивает право на заключение договора аренды. Результат аукциона аннулируется Продавцом.

Между тем, в силу пункта 20 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ не допускается заключение договора аренды с победителем аукциона или с единственным принявшим участие в аукционе участником ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте. Кроме того, пунктами 23 и 25 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ установлен тридцатидневный срок подписания договора со дня направления проекта договора аренды земельного участка победителю аукциона, лицу, подавшему единственную заявку на участие в аукционе, заявителю, признанному единственным участником аукциона, или единственному принявшему участие в аукционе участнику.

Следовательно, установление противоречивой и не соответствующей пунктам 20, 23 и 25 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ информации о надлежащем сроке заключения договора может вводить участников аукциона в заблуждение, в связи с чем довод жалобы Комиссия признает обоснованным.

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 (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, нарушений порядка осуществления в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, являющихся субъектами градостроительных отношений, процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного [пунктом 3.1 части 1 статьи 23](#) Закона о защите конкуренции.

В ходе изучения сведений, включенных в состав извещения о проведении аукциона, опубликованного на официальном сайте (далее – извещение № 1), отдельным файлом во вкладке «документы» (далее – извещение № 2), на сайте <http://www.mayadmin-kbr.ru> (далее – извещение № 3) и в газете (далее – извещение № 4), Комиссией обнаружен ряд несоответствий. В частности, различается общее количество лотов: согласно извещениям №№ 2-4 предметом аукциона являются земельные участки по десяти лотам, при этом извещение № 1 содержит информацию только о девяти лотах (отсутствует информация о земельном участке с кадастровым номером 07:03:1700000:146 общей площадью 994 кв.м., расположенном по адресу: КБР, Майский район, г.п. Майский, ул. Виноградная).

Имеется расхождение также относительно даты проведения аукциона:

- согласно извещению № 1: по лотам № 1-8 состоится 23.12.2016, по лотам № 6-10 состоится 20.10.2017;
- согласно извещениям №№ 2-4: лотам № 1-5 состоится 18.10.2017, по лотам № 6-10 состоится 20.10.2017.

Таким образом, извещение о проведении аукциона содержит противоречивые сведения относительно количества лотов и даты проведения аукциона, что является ненадлежащим исполнением требований пункта 18 и подпунктов 3, 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.

Одним из оснований отказа заявителю в допуске к участию в аукционе является непоступление задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе (подпункт 2 пункта 8 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ). При этом раздел 4 извещения содержит иную формулировку: претендент не допускается к участию в аукционе, в том числе, если не подтверждено поступление в установленный срок задатка на счет (счета), указанный в извещении о проведении аукциона.

Согласно разделу 3 извещения задаток должен поступить на указанный в извещении счет не позднее 12.10.2017 в 10 часов 00 минут. В то же время извещением установлена дата заседания аукционной комиссии по признанию претендентов участниками аукциона – 16.10.2017 в 10 часов 00 минут.

В данном случае, с учетом даты окончания срока приема заявок, определенной как 13.10.2017 и предельной даты поступления на счет задатка – 12.10.2017, 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 Комиссия отмечает, что определенный разделом 4 извещения перечень оснований для отказа заявителю в допуске к участию в аукционе не соответствует перечню, установленному пунктом 8 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ.

Помимо прочего, обращает на себя внимание условие извещения о необходимости заключения договора о задатке: основанием для внесения задатка является заключенный с Продавцом договор о задатке, условия которого определены Продавцом как условия договора присоединения. Заключение договора о задатке осуществляется по месту приема заявок (раздел 3 извещения).

Согласно пункту 1 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок в том числе документы, подтверждающие внесение задатка. Представление документов, подтверждающих внесение задатка, признается заключением соглашения о задатке (пункт 2 указанной статьи).

Таким образом, порядком организации и проведения аукциона, установленным Земельным кодексом РФ, не предусмотрено заключение договора о задатке. Комиссия считает, что условие о необходимости заключения договора о задатке является избыточным и может привести к дополнительным временным и финансовым затратам участников аукциона, связанных с подписанием сторонами договора о задатке.

В процессе рассмотрения жалобы установлено и подтверждается представителем Организатора торгов, что ряд земельных участков, являющихся предметом аукциона, предусматривает строительство здания, сооружения. В этой связи Организатору торгов следует принять во внимание, что в соответствии с подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка предусматривается строительство здания, сооружения, то извещение о проведении аукциона наряду с иными сведениями должно содержать информацию 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.

Комиссия полагает необходимым отметить, что отсутствие в составе извещения о проведении аукциона обязательных сведений о предмете аукциона, нарушая требования подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ, может также влиять на количество потенциальных участников аукциона, принимающих решение о своем участии в аукционе исходя из информации, размещенной Организатором торгов в публичном доступе. Более того, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка предусматривается возможность строительства зданий, сооружений и в отношении такого земельного участка в установленном законодательством Российской Федерации порядке не определены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции и (или) отсутствуют сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, такой земельный участок не может быть предметом аукциона (подпункты 3, 4 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ).

Как указано выше и не отрицается присутствующим на заседании представителем Организатора торгов, земельные участки, являющиеся предметом лота № 5 и № 6, предоставляются для размещения рекламных конструкций. При этом Организатором торгов не учтено следующее.

В соответствии с подпунктом 6 пункта 1 статьи 39.33 Земельного кодекса РФ использование земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, за исключением земельных участков, предоставленных гражданам или юридическим лицам, может осуществляться без предоставления земельных участков и установления сервитута в случае размещения нестационарных торговых объектов, рекламных конструкций, а также иных объектов, [ВИДЫ](#) которых устанавливаются Правительством Российской Федерации. Установка и эксплуатация рекламных конструкций на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляются на основании договора на установку и эксплуатацию рекламной конструкции в соответствии с Федеральным законом от 13.03.2006 № 38-ФЗ «О рекламе» (далее – Закон о рекламе) (пункт 2 статьи 39.36 Земельного кодекса РФ).

В силу части 5 статьи 19 Закона о рекламе установка и эксплуатация рекламной конструкции осуществляются ее владельцем по договору с собственником земельного участка, здания или иного недвижимого имущества, к которому присоединяется рекламная конструкция, либо с лицом, уполномоченным собственником такого имущества, в том числе с арендатором.

В соответствии с частью 5.1 статьи 19 Закона о рекламе заключение договора на установку и эксплуатацию

рекламной конструкции на земельном участке, здании или ином недвижимом имуществе, находящемся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на основе торгов (в форме аукциона или конкурса), проводимых органами государственной власти, органами местного самоуправления или уполномоченными ими организациями в соответствии с [ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ](#) Российской Федерации. Торги на право заключения договора на установку и эксплуатацию рекламной конструкции на земельном участке, который находится в государственной собственности, муниципальной собственности или государственная собственность на который не разграничена, а также на здании или ином недвижимом имуществе, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, после утверждения в соответствии с [частью 5.8](#) названной статьи схем размещения рекламных конструкций проводятся органом государственной власти, органом местного самоуправления муниципального района или органом местного самоуправления городского округа либо уполномоченной ими организацией только в отношении рекламных конструкций, указанных в данных схемах.

Кроме того, в проекте договора аренды, заключаемого по результатам проведенного аукциона, отсутствуют положения, наделяющие арендатора правом на размещение и эксплуатацию рекламных конструкций на арендованном земельном участке либо правом на заключение такого договора.

С учетом изложенного, по мнению Комиссии, торги на право заключения договора на установку и эксплуатацию рекламной конструкции надлежит проводить в соответствии с положениями о торгах, содержащимися в Гражданском кодексе РФ и статье 19 Закона о рекламе.

Руководствуясь статьями 18.1 и 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 ООО «Центурион» от 03.10.2017 на действия Местной администрации г.п. Майский Майского муниципального района КБР при проведении аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков, расположенных по адресу: КБР, Майский р-н, г. Майский, по извещению [№ 130917/1357645/01 от 13.09.2017](#) (лоты №№ 1-9) обоснованной.

2. Признать Местную администрацию г.п. Майский Майского муниципального района КБР нарушившей пункт 18, подпункты 3, 4 пункта 21 статьи 39.11, пункты 1, 2, 3, 8, 20, 23, 25 статьи 39.12, пункт 2 статьи 39.36 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 Арбитражный суд КБР в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель Комиссии

Члены Комиссии

**ПРЕДПИСАНИЕ**

по делу № А305-43/17ж

23 октября 2017 года

г. Нальчик

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

Председателя комиссии:

Членов Комиссии:

(далее – Комиссия),

руководствуясь статьей 23 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании своего решения от 23.10.2017 по делу № А305-43/17ж 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 24 ноября 2017 года прекратить** нарушение порядка организации и проведения аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков, расположенных по адресу: КБР, Майский р-н, г. Майский, по извещению [№ 130917/1357645/01 от 13.09.2017](#) путем внесения в извещение о проведении аукциона следующих изменений с учетом решения Комиссии от 23.10.2017 по делу № А305-43/17ж:

а) приведения в соответствие с пунктом 1 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ установленного в извещении о проведении аукциона перечня документов, представляемых заявителями для участия в аукционе;

б) приведения в соответствие с пунктом 8 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ установленного в извещении о проведении аукциона перечня случаев, в которых заявитель не допускается к участию в аукционе;

в) приведения в соответствие с требованиями Земельного кодекса РФ установленного в извещении о проведении аукциона срока заключения договора аренды;

г) включения в состав извещения о проведении аукциона в отношении земельных участков, в соответствии с основным видом разрешенного использования которых предусматривается строительство здания, сооружения, сведений, предусмотренных подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ;

д) исключения из извещения о проведении аукциона:

- противоречивой информации о количестве лотов и дате проведения аукциона;
- требования о необходимости заключения договора о задатке;
- земельных участков, предоставляемых для размещения рекламных конструкций.

2. Продлить срок подачи заявок на участие в аукционе.

3. Уведомить участников, подавших заявки на участие в аукционе, о внесении в извещение о проведении аукциона изменений и о продлении срока подачи заявок на участие в аукционе.

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

Председатель Комиссии

Члены Комиссии

