

## РЕШЕНИЕ № 72-14/ов-т

### о признании жалобы обоснованной

23 июня 2014 года

г. Саратов

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Саратовской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции" (далее по тексту – Комиссия) в составе:

1. ... – и.о. заместителя руководителя Саратовского УФАС России, председатель Комиссии;
2. ... – старший государственный инспектор отдела контроля органов власти, член Комиссии,
3. ... – специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член Комиссии;

в присутствии:

1. ... (представитель Управления по распоряжению муниципальной собственностью и земельными ресурсами администрации Балаковского муниципального района Саратовской области по доверенности № б/н от 20.08.2013),

рассмотрев жалобу гр. Р. на действия организатора торгов - Управления по распоряжению муниципальной собственностью и земельными ресурсами администрации Балаковского муниципального района Саратовской области при проведении аукциона по извещению № 280514/0305313/03 по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 64:40:020214:163 (лот № 17),

### УСТАНОВИЛА:

16.06.2014 в Саратовское УФАС России подана жалоба гр. Р. (далее – заявитель) на действия организатора торгов - Управления по распоряжению муниципальной собственностью и земельными ресурсами администрации Балаковского муниципального района Саратовской области при проведении аукциона по извещению № 280514/0305313/03 по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 64:40:020214:163 (лот № 17) (далее по тексту – Аукцион).

Из жалобы заявителя следует, что организатором торгов в извещении о проведении Аукциона установлены необоснованные требования к участникам Аукциона, а именно: задаток вносится по 17 июля 2014 года на основании

заключенного договора о задатке; победитель Аукциона оплачивает расходы по осуществлению оценки предмета торгов; прием заявок на участие в Аукционе прекращается ранее чем за пять дней до дня проведения Аукциона; организатор открытых торгов вправе отказаться от проведения аукциона не позднее чем за три дня до дня проведения аукциона; установлена форма заявки на участие в Аукционе 15.07.2014 (дата проведения Аукциона – 28.07.2014).

Также заявитель указывает в жалобе, что извещение о проведении Аукциона содержит проект договора аренды земли, пункт 5.1.1 которого является недействительным по причине необязательности получения разрешения на строительство индивидуального жилого дома менее 3 этажей.

По мнению заявителя, указанные положения извещения о проведении Аукциона нарушают ст. 38.1 Земельного Кодекса РФ (далее – ЗК РФ).

Представитель организатора торгов с доводами заявителя не согласился, пояснив, что:

- согласно п. 7 Правил организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 11 ноября 2002 г. N 808 (далее – Правила), решение об отказе в проведении торгов может быть принято организатором торгов в сроки, предусмотренные гражданским законодательством Российской Федерации. В соответствии с ч. 3 ст. 448 Гражданского Кодекса РФ (далее - ГК РФ) организатор открытых торгов, сделавший извещение, вправе отказаться от проведения аукциона в любое время, но не позднее, чем за три дня до наступления даты его проведения, а конкурса - не позднее чем за тридцать дней до проведения конкурса;

- извещением о проведении Аукциона были определены следующие сроки приема заявок и документов - с 30 мая 2014 года по 21 июля 2014 года, следовательно, учитывая, что дата аукциона 28.07.2014, прием заявок и документов завершается 21.07.2014, то есть за 6 (шесть) календарных дней до дня проведения Аукциона;

- договор о задатке заключается в порядке, предусмотренном ГК РФ, в частности, ч. 4 ст. 448 ГК РФ участники торгов вносят задаток в размере, сроки и порядке, которые указаны в извещении о проведении торгов;

- в ЗК РФ отсутствует правовая норма, исключаящая право арендодателя земельного участка возложить обязанность на арендатора земельного участка по оплате услуг по рыночной оценке земельного участка;

- указание в установленной извещением о проведении Аукциона форме заявки на участие в Аукционе на дату Аукциона – 15.07.2014 является технической ошибкой, соответствующие изменения внесены 23.06.2014;

- пункт 5.1.1 проекта договора аренды земли соответствует положениям действующего законодательства, ч. 2 ст. 51 Градостроительного Кодекса РФ (далее – ГрК РФ) устанавливает, что строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных указанной статьей.

Случаи, когда выдача разрешения на строительство не требуется, установлены ч. 17 ст. 51 ГрК РФ.

Изучив представленные документы и материалы, заслушав и исследовав доводы лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, Комиссия пришла к следующим выводам.

23.05.2014 организатором торгов принят приказ № 130 "О проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды на земельный участок", в соответствии с которым вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 64:40:020214:163 (лот № 17) - под жилую индивидуальную застройку. Приложением № 2 к указанному приказу является извещение о проведении Аукциона.

Согласно извещению о проведении Аукциона, задаток вносится по 17 июля 2014 года на основании заключенного договора о задатке.

Порядок организации и проведения аукционов 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 определяется [статьей 38.1](#) ЗК РФ (п. 5 ст. 38 ЗК РФ).

В силу [подпункта 8 пункта 10 статьи 38.1](#) ЗК РФ извещение или сообщение о проведении аукциона должно содержать сведения о размере задатка, о порядке его внесения участниками аукциона и возврата им, о реквизитах счета для перечисления задатка.

В соответствии с [пунктом 12 статьи 38.1](#) ЗК 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 форме с указанием реквизитов счета для возврата задатка;
- 2) копии документов, удостоверяющих личность (для физических лиц);
- 3) документы, подтверждающие внесение задатка.

Согласно [пункту 13 статьи 38.1](#) ЗК РФ организатор аукциона не вправе требовать представление других документов, кроме указанных в [пункте 12 данной статьи](#) документов.

Вместе с тем, [пунктом 2 части 17 статьи 38.1](#) ЗК РФ установлено, что заявитель не допускается к участию в аукционе в случае непоступления задатка на счет, указанный в извещении о проведении аукциона, до дня окончания приема заявок.

Договор о задатке не является документом, подтверждающим его внесение. Соответственно, требование о его заключении не соответствует требованию [подпункта 8 пункта 10 статьи 38.1](#) ЗК РФ, устанавливающего исчерпывающий перечень сведений, которые должно содержать извещение или сообщение о проведении Аукциона.

Таким образом, обязательность заключения договора о задатке не отвечает установленным [ст. 38.1](#) ЗК РФ требованиям.

Согласно п. 11 [ст. 38.1](#) ЗК РФ организатор аукциона вправе отказаться от проведения аукциона не позднее чем за пятнадцать дней до дня проведения аукциона.

В извещении о проведении Аукциона указано, что организатор торгов вправе отказаться от проведения аукциона не позднее чем за три дня до дня проведения аукциона.

Таким образом, установление организатором торгов в извещении о проведении Аукциона права об отказе от проведения аукциона не позднее чем за три дня до дня проведения аукциона нарушает п. 11 [ст. 38.1](#) ЗК РФ.

В соответствии с п. 14 ст. 38.1 ЗК РФ прием документов прекращается не ранее чем за пять дней до дня проведения аукциона.

Согласно извещению о проведении Аукциона, срок подачи заявок установлен с даты опубликования извещения до 21.07.2014 - за шесть дней до проведения Аукциона (28.07.2014), что не соответствует требованиям [п. 14 ст. 38.1](#) ЗК РФ.

Таким образом, условия извещения о проведении Аукциона не отвечают установленным требованиям п. 14 [ст. 38.1](#) ЗК РФ.

В соответствии с извещением о проведении Аукциона победитель аукциона оплачивает расходы по осуществлению оценки предмета торгов.

Проведение торгов является муниципальной нуждой, а все расходы, понесенные организатором торгов в связи с их проведением, подлежат урегулированию в соответствии с требованиями Федерального [закона](#) от 05.04.2013 № 44-ФЗ "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд".

Следовательно, обязанность оплачивать расходы по осуществлению оценки предмета торгов лежит на организаторе торгов.

Представитель организатора торгов согласился с доводом заявителя о том, что в установленной извещением о проведении Аукциона форме заявки на участие в Аукционе дата Аукциона – 15.07.2014 указана неправильно, пояснив, что допущена техническая ошибка, которая была исправлена 23.06.2014.

При таких обстоятельствах, вышеуказанные доводы жалобы являются обоснованными.

Довод жалобы о том, что пункт 5.1.1 проекта договора аренды земли является недействительным по причине необязательности получения разрешения на строительство индивидуального жилого дома менее 3 этажей, не находит своего подтверждения в нормах действующего законодательства.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьями 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

# РЕШИЛА:

1. Признать жалобу гр. Р... на действия организатора торгов - Управления по распоряжению муниципальной собственностью и земельными ресурсами администрации Балаковского муниципального района Саратовской области при проведении аукциона по извещению № 280514/0305313/03 по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 64:40:020214:163 (лот № 17) (далее по тексту – Аукцион) обоснованной.
2. Признать в действиях организатора торгов – Управления по распоряжению муниципальной собственностью и земельными ресурсами администрации Балаковского муниципального района Саратовской области при проведении Аукциона нарушение ст. 38.1 Земельного кодекса РФ.
3. Выдать организатору торгов – Управлению по распоряжению муниципальной собственностью и земельными ресурсами администрации Балаковского муниципального района Саратовской области предписание о внесении изменений в извещение о проведении Аукциона.

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

Председатель Комиссии ...  
Члены ...  
Комиссии: ...

## ПРЕДПИСАНИЕ № 72-14/ов-т

23 июня 2014 года

г. Саратов

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Саратовской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135–ФЗ "О защите конкуренции" (далее по тексту – Комиссия) в составе:

1. ... – и.о. заместителя руководителя Саратовского УФАС России,  
председатель Комиссии;

2. ... – старший государственный инспектор отдела контроля органов  
власти, член Комиссии,

3. ... – специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член Комиссии;

на основании своего решения № 72-14/ов-т от 23 июня 2014 года, принятого по результатам рассмотрения жалобы гр. Р. на действия организатора торгов - Управления по распоряжению муниципальной собственностью и земельными ресурсами администрации Балаковского муниципального района Саратовской области при проведении аукциона по извещению № 280514/0305313/03 по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 64:40:020214:163 (лот № 17) (далее – Аукцион), и в соответствии с пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции",

### ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Организатору торгов – Управлению по распоряжению муниципальной собственностью и земельными ресурсами администрации Балаковского муниципального района Саратовской области:

1. В **срок до 2 июля 2014 года** внести изменения в извещение о проведении Аукциона, приведя его положения в соответствие с требованиями ст. 38.1 Земельного Кодекса РФ.

2. В **срок до 3 июля 2014 года** сообщить об исполнении настоящего предписания, представив в Саратовское УФАС России документы, подтверждающие исполнение настоящего предписания.

*Предписание может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его вынесения.*

Председатель Комиссии:

...

Члены Комиссии:

...

...