

РЕШЕНИЕ

по делу № 02-78/18.1-15

г. Якутск

«04» декабря 2015 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции», в составе:

Ярыгиной О.А. – заместителя руководителя Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия), председателя Комиссии;

Халдеевой А.С. – старшего государственного инспектора отдела антимонопольного контроля Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия), члена комиссии;

Прокопьевой Е.М. – главного специалиста-эксперта отдела антимонопольного контроля Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия).

При участии:

От заявителя – Общества с ограниченной ответственностью «Монолит» (далее по тексту ООО «Монолит») <*> - представитель по доверенности;

От организатора закупки – Администрация муниципального образования «Оленекский национальный наслег» – <*>, представитель по доверенности.

Рассмотрев жалобу ООО «Монолит» на действия организатора торгов при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности (извещение о проведении торгов на право аренды земельных участков №110915/10107445/01 от 11.09.2015 г.),

УСТАНОВИЛА:

25 ноября 2015 года в Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) поступила жалоба ООО «Монолит» (юридический адрес: 677000, РС(Я), г.Якутск, Ларионова, дом 2, кв.79) (вх. №7219) на действия наслезной администрации МО «Оленекский национальный наслег» при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности (извещение о проведении торгов на право аренды земельных участков №110915/10107445/01 от 11.09.2015 г.).

Заявитель полагает, что действия организатора торгов нарушают часть 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» в связи с тем, что организатором торгов нарушен установленный нормативными правовыми актами порядок размещения информации о проведении торгов.

По мнению заявителя, рассматриваемые торги были проведены с нарушением правил, установленных земельный законодательством по следующим основаниям:

В соответствии с пп. 8 п.8 ст.39.11 Земельного кодекса Российской Федерации земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащее гражданам или юридическим лицам.

При размещении извещения о проведении открытого аукциона Организатор торгов указал в п.2.23 документации об аукционе на отсутствие обременений и ограничений использования земельных участков.

При этом, 16.11.2015 г. на сайте www.torgi.gov.ru. был опубликован протокол об отмене протокола результатов открытого аукциона на право заключения договора аренды земельных участков. Согласно решения указанного протокола следует, что Комиссия единогласно решила отменить результаты открытого аукциона на право заключения договоров аренды земельного участка по адресу: с.Оленек, ул.Октябрьская, д.55; ул.Октябрьская, д.49; ул.Авиационная, д.14.

В соответствии с п.24 ст.39.11. ЗК РФ, уполномоченный орган принимает решение об

отказе в проведении аукциона в случае выявления обстоятельств, предусмотренных п.8 ст.39.11 ЗК РФ. Извещение об отказе в проведении аукциона размещается на официальном сайте организатором аукциона в течение трех дней со дня принятия данного решения. Организатор аукциона в течение трех дней со дня принятия решения об отказе в проведении аукциона обязан известить участников аукциона об отказе в проведении аукциона и вернуть его участникам внесенные задатки.

Из норм земельного законодательства следует, что при наличии обстоятельств, предусмотренных п.8 ст.39.11 ЗК РФ, Организатор торгов обязан принять решение об отказе в проведении аукциона на право заключения договора аренды всех земельных участков, а не отдельных лотов.

Заявитель просит признать торги по рассматриваемому извещению недействительными и отменить открытый аукцион; признать организатора торгов нарушившими установленную нормативными правовыми актами процедуру проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, а именно пп.8, п.8, ст.39.11 Земельного Кодекса РФ.

На рассмотрение дела представитель наследственной администрации предоставил следующие документы:

- Постановление Администрации МО «Оленекский национальный наслег» №36-п от 26.11.2015 г.;

- Свидетельство о государственной регистрации права от 24.11.2015 г. (кад.номер <...> :24:030001:1079);

- Свидетельство о государственной регистрации права от 25.11.2015 г. (кад.номер <...> :24:030001:37);

- Свидетельство о государственной регистрации права от 25.11.2015 г. (кад.номер <...> :24:030001:1569);

- Свидетельство о государственной регистрации права от 25.11.2015 г. (кад.номер <...> :24:030001:1108);

- Постановление Администрации МО «Оленекский национальный наслег» №37-п от 26.11.2015 г. «Об организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельных участков, расположенных на территории муниципального образования «Оленекский национальный наслег» муниципального района «Оленекский эвенкийский национальный район» Республики Саха (Якутия);

- Протокол об отмене протокола результатов открытого аукциона на право заключения договора аренды земельных участков от 16.11.2015 г.

Дополнительно, было представлено письменное разъяснение исх.№02-30-282 от 30.11.2015 г. в котором содержалось следующее:

13 ноября 2015 года утвердили новый список комиссии «О создании комиссии по проведению аукционов и конкурсов по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков, находящихся на территории муниципального

образования «Оленекский национальный наслег» муниципального района «Оленекский эвенкийский национальный район» Республики Саха (Якутия). Согласно настоящего Постановления от 13.11.2015 г. №33-п рассмотрев аукционную документацию открытого аукциона на право заключения договора аренды, в связи с тем, что данные земельные участки размещены на сайт с обременениями и при отсутствии прав у наследной администрации муниципального образования «Оленекский национальный наслег» на земельный участок и в связи с обременением данных земельных участков.

В отношении организатора торгов Никифоровой Е.М. выявлено замечание о том, что при размещении извещения о проведении открытого аукциона указал об отсутствии обременений земельных участков.

Комиссия единогласно решила отменить протокол открытого аукциона на право заключения договора аренды земельных участков на 3 лота от 16.11.2015 года.

26 ноября 2015 года №37-п утвердили Постановление «Об организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельных участков, расположенных на территории муниципального образования «Оленекский эвенкийский национальный район» Республики Саха (Якутия) на основании свидетельств о государственной регистрации права собственности от 24.11.2015 г. №14-14/046-14/001/014/2015-2406/4, от 09.11.2015 г. №14-14/046-14/001/013/2015-8023/2, от 25.11.2015 г. №№14-14/046-14/001/014/2015-2414/2, от 25.11.2015 г. №14-14/046-14/001/014/2015-2418/2 разместили на сайте torgi.gov.ru извещение о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельных участков на 4 лота.

Комиссия УФАС по РС (Я) по рассмотрению дела №02-78/18.1-15, изучив материалы дела и доказательства, выслушав доводы и возражения лиц, участвующих в деле, приходит к следующим выводам:

11 сентября 2015 года на официальном сайте российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru опубликовано извещение №110915/10107445/01 о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности.

В соответствии с извещением, предметом закупки является право заключения договора аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности организатору торгов:

Лот 1. Земельный участок, расположенный по адресу: Республика Саха (Якутия), Оленекский национальный улус, с.Оленек, ул.Октябрьская, д.55, с кадастровым номером 14:24:030001:1660, общая площадь 1227+/-9 кв.м.;

Лот 2. Земельный участок, расположенный по адресу: Республика Саха (Якутия), Оленекский национальный улус, с.Оленек, ул.Октябрьская, д.49, с кадастровым номером 14:24:030001:1635, общая площадь 766+/-3 кв.м.;

Лот 3. Земельный участок, расположенный по адресу: Республика Саха (Якутия),

Оленекский национальный улус, с.Оленек, ул.Авиационная, д.14, с кадастровым номером 14:24:030001:1663, общая площадь 798+/-7 кв.м.;

Лот 4. Земельный участок, расположенный по адресу: Республика Саха (Якутия), Оленекский национальный улус, с.Оленек, ул.Заложная, д.21, к.2, с кадастровым номером 14:24:030001:1638, общая площадь 899+/-3 кв.м.;

Лот 5. Земельный участок, расположенный по адресу: Республика Саха (Якутия), Оленекский национальный улус, с.Оленек, ул.Заложная, д.28, с кадастровым номером 14:24:030001:1613, общая площадь 4643 кв.м.

Начальная (минимальная) цена договора (цена лота) установлена в размере ежегодной арендной платы, установленной 1,5% от кадастровой стоимости (без учета НДС):

1) по Лоту 1 - земельный участок с кадастровым номером 14:24:030001:1660, общая площадь 1227+/-9 кв.м., начальная (минимальная) цена договора (цена лота) – 17 843,65 руб. в год;

2) по Лоту 2 - земельный участок с кадастровым номером 14:24:030001:1635, общая площадь 766+/-3 кв.м., начальная (минимальная) цена договора (цена лота) – 11 139,56 руб. в год;

3) по Лоту 3 - земельный участок с кадастровым номером 14:24:030001:1663, общая площадь 798+/-7 кв.м., начальная (минимальная) цена договора (цена лота) – 11 604,92 руб. в год;

4) по Лоту 4 - земельный участок с кадастровым номером 14:24:030001:1638, общая площадь 899+/-3 кв.м., начальная (минимальная) цена договора (цена лота) – 13 073,71 руб. в год;

5) по Лоту 5 - земельный участок с кадастровым номером 14:24:030001:1613, общая площадь 4643 кв.м., начальная (минимальная) цена договора (цена лота) – 10 361,79 руб. в год.

Пунктом 2.9. аукционной документации предусмотрен задаток в размере ежегодной арендной платы (цена лота) (без учета НДС) в следующем размере:

1) по Лоту 1 - 17 843,65 руб.; 2) по Лоту 2 - 11 139,56 руб.; 3) по Лоту 3 – 11 604,92 руб.; 4) по Лоту 4 – 13 073,71 руб.; 5) по Лоту 5 - 10 361,79 руб.

В соответствии с п.2.10, 2.11 документации об аукционе, определен порядок внесения денежных средств в качестве задатка на участие в аукционе.

При этом, организатор торгов, в п.2.23 аукционной документации указал, что обременения и ограничения использования земельного участка на дату 22.09.2015 г. отсутствуют.

В соответствии с протоколом вскрытия конвертов и рассмотрения заявок на участие в аукционе от 26.10.2015 г. и на основании п.10.9 документации об аукционе, п.13,14 статьи 39.12 ЗК РФ, аукционная комиссия приняла решение заключить договор аренды земельного участка с единственным участником аукциона, соответствующим требованиям аукционной документации по цене,

указанной в извещении с ООО «Монолит» по лотам №1,2,3,4.

Далее, организатор торгов 16.11.2015 г. на официальном сайте российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru опубликовал протокол об отмене протокола результатов открытого аукциона на право заключения договора аренды земельных участков.

В вышеуказанном протоколе содержится следующее:

05.11.2015 г. гражданкой Камеровой В.С. был представлен документ, подтверждающий право собственности на земельный участок, находящийся по адресу: ул.Октябрьская, д.55, кв.4 с кадастровым номером 14:24:030001:41 (представлено свидетельство о государственной регистрации права). Согласно ст. 168 ГК РФ данное обстоятельство препятствует в заключении договора аренды.

Кроме того, комиссией в протоколе указывается, что при формировании земельного участка, находящегося по адресу РС(Я), Оленекский национальный улус, с.Оленек, ул.Октябрьская, д.49, с кадастровым номером 14:24:030001:1635, общая площадь 766+/-3 кв.м. и постановки его на учет, была допущена ошибка.

Из указанного протокола следует, что комиссия единогласно решила отменить результаты открытого аукциона на право заключения договоров аренды земельного участка по адресам:

Лот 1. Земельный участок, расположенный по адресу: Республика Саха (Якутия), Оленекский национальный улус, с.Оленек, ул.Октябрьская, д.55, с кадастровым номером 14:24:030001:1660, общая площадь 1227+/-9 кв.м.;

Лот 2. Земельный участок, расположенный по адресу: Республика Саха (Якутия), Оленекский национальный улус, с.Оленек, ул.Октябрьская, д.49, с кадастровым номером 14:24:030001:1635, общая площадь 766+/-3 кв.м.;

Лот 3. Земельный участок, расположенный по адресу: Республика Саха (Якутия), Оленекский национальный улус, с.Оленек, ул.Авиационная, д.14, с кадастровым номером 14:24:030001:1663, общая площадь 798+/-7 кв.м.;

Основанием для отказа считать отсутствие прав у наследной администрации муниципального образования на земельный участок и в связи с обременением данных земельных участков.

По лоту №5 единственное ценовое предложение поступило от участника с номером 1 - ООО «Адгезия». В соответствии с пунктом 10.9 документации об аукционе и частью 20 статьи 39.12 Земельного Кодекса РФ, аукционная комиссия приняла решение заключить по Лоту 5 с единственным участником аукциона, подавшим ценовое предложение - Обществом с ограниченной ответственностью «Адгезия».

Порядок проведения аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности регулируется Земельным

кодексом Российской Федерации (далее - ЗК РФ)

В частности, порядок организации и проведения аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности установлен статьями 39.11, 39.12 ЗК РФ.

В соответствии с частью 19 статьи 39.11. Земельного кодекса Российской Федерации 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. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

Согласно части 24, статьи 39.11. ЗК РФ, уполномоченный орган принимает решение об отказе в проведении аукциона в случае выявления обстоятельств, предусмотренных частью 8 настоящей статьи. Извещение об отказе в проведении аукциона размещается на официальном сайте организатором аукциона в течение трех дней со дня принятия данного решения. **Организатор аукциона в течение трех дней со дня принятия решения об отказе в проведении аукциона обязан известить участников аукциона об отказе в проведении аукциона и вернуть его участникам внесенные задатки.**

Часть 8 вышеуказанной статьи указывает, что земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если:

- 1) границы земельного участка подлежат уточнению в соответствии с требованиями Федерального [закона](#) "О государственном кадастре недвижимости";
- 2) на земельный участок не зарегистрировано право государственной или муниципальной собственности, за исключением случаев, если такой земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена;
- 3) в отношении земельного участка 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;
- 4) в отношении земельного участка 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;

- 5) в отношении земельного участка не установлено разрешенное использование или разрешенное использование земельного участка не соответствует целям использования земельного участка, указанным в заявлении о проведении аукциона;
- 6) земельный участок не отнесен к определенной категории земель;
- 7) земельный участок предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного пользования, пожизненного наследуемого владения или аренды;
- 8) *на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам, за исключением случаев размещения сооружения (в том числе сооружения, строительство которого не завершено) на земельном участке на условиях сервитута или объекта, который предусмотрен [пунктом 3 статьи 39.36](#) настоящего Кодекса и размещение которого не препятствует использованию такого земельного участка в соответствии с его разрешенным использованием;*
- 9) на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, и продажа или предоставление в аренду указанных здания, сооружения, объекта незавершенного строительства является предметом другого аукциона либо указанные здание, сооружение, объект незавершенного строительства не продаются или не передаются в аренду на этом аукционе одновременно с земельным участком;
- 10) земельный участок изъят из оборота, за исключением случаев, в которых в соответствии с федеральным законом изъятые из оборота земельные участки могут быть предметом договора аренды;
- 11) земельный участок ограничен в обороте, за исключением случая проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка;
- 12) земельный участок зарезервирован для государственных или муниципальных нужд, за исключением случая проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка на срок, не превышающий срока резервирования земельного участка;
- 13) земельный участок расположен в границах застроенной территории, в отношении которой заключен договор о ее развитии, или территории, в отношении которой заключен договор о ее комплексном освоении;
- 14) земельный участок в соответствии с утвержденными документами территориального планирования и (или) документацией по планировке территории предназначен для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения;
- 15) земельный участок предназначен для размещения здания или сооружения в соответствии с государственной программой Российской Федерации, государственной программой субъекта Российской Федерации или адресной инвестиционной программой;

16) в отношении земельного участка принято решение о предварительном согласовании его предоставления;

17) в отношении земельного участка поступило заявление о предварительном согласовании его предоставления или заявление о предоставлении земельного участка, за исключением случаев, если принято решение об отказе в предварительном согласовании предоставления такого земельного участка или решение об отказе в его предоставлении;

18) земельный участок является земельным участком общего пользования или расположен в границах земель общего пользования, территории общего пользования;

19) земельный участок изъят для государственных или муниципальных нужд, за исключением земельных участков, изъятых для государственных или муниципальных нужд в связи с признанием многоквартирного дома, который расположен на таком земельном участке, аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

Организатор торгов, приняв решение об отказе в проведении аукциона в соответствии с вышеобозначенным пунктом 8, в течение трех дней был обязан известить участников аукциона об отказе в проведении аукциона и вернуть его участникам внесенные задатки. Согласно заявлению и пояснениям ООО «Монолит», Организатор торгов не известил участников аукциона об отказе в его проведении. Данное обстоятельство является нарушением части 24, статьи 39.11. ЗК РФ.

Далее, в соответствии со статьей 39.11.ЗК РФ, при наличии обстоятельств, предусмотренных частью 8 настоящей статьи, организатор торгов должен принять решение об отказе в проведении аукциона на право заключения договора аренды – то есть аукциона в целом, а не отдельных лотов.

Как указано в заявлении ООО «Монолит», а также поддержано представителем общества при рассмотрении дела, данное обстоятельство нарушило права и законные интересы ООО «Монолит», а также не обеспечивает право на справедливость, публичность, открытость и прозрачность процедуры предоставления земельного участка.

Интересы заявителя ущемлены вследствие отказа от участия в открытом аукционе по лоту №5, так как изначально были поданы заявки на участие в четырех других лотах, три из которых впоследствии были отменены (отказ от проведения).

Таким образом, Комиссия УФАС по РС (Я) приходит к выводу, что Наследной администрацией МО «Оленекский национальный наслег» при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности (извещение о проведении торгов на право аренды земельных участков №110915/10107445/01 от 11.09.2015 г.) была нарушена процедура проведения аукциона, предусмотренная частью 24 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции», на основании вышеизложенного, руководствуясь ст.23, ст. 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Монолит» на действия Наследственной администрации МО «Оленекский национальный наслег» при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности (извещение о проведении торгов на право аренды земельных участков №1 10915/10107445/01 от 11.09.2015 г.) обоснованной;
2. Выдать Наследственной администрации МО «Оленекский национальный наслег» обязательное для исполнения предписание, направленное на устранение порядка организации, проведения торгов.

Решение комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения.

Председатель Комиссии: _____

О.А. Ярыгина

Члены Комиссии: _____

А.С.Халдеева

Е.М.Прокопьева