

Заявитель:

ООО «ПравоДействие»

428008, Чувашская Республика, гор.  
Чебоксары, ул. Текстильщиков, д. 10

Организатор торгов:

Комитет по управлению имуществом  
Администрации гор. Шахты

346500, Ростовская область, гор. Шахты,  
ул. Советская, 187/189

## **Р Е Ш Е Н И Е**

г. Ростов-на-Дону

### **Резолютивная часть решения оглашена «27» ноября 2012г.**

В полном объеме решение изготовлено «29» ноября 2012г.

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

Председатель Комиссии: Коренченко К.А

Члены Комиссии: Частников В.Л., Рабаев В.Р.

рассмотрев жалобу ООО «ПравоДействие» от 21.11.2012г. (вх. № 16748) о нарушении организатором торгов – Комитетом по управлению имуществом Администрации гор. Шахты (далее по тексту – Комитет) порядка организации аукциона по продаже прав на заключение договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности для жилищного строительства,

проведение которого назначено на 04.12.2012г. (далее по тексту – Аукцион), в присутствии представителей Комитета, в отсутствие представителя подателя жалобы,

### **У С Т А Н О В И Л А:**

В Ростовское УФАС России 21.11.2012г. (вх. № 16748) поступила жалоба ООО «ПравоДействие» о нарушении организатором торгов порядка организации Аукциона.

В названной жалобе указывается на следующие обстоятельства:

- предметом аукциона, являются земельные участки с различным целевым назначением: для многоэтажного жилищного строительства; индивидуального жилищного строительства; для строительства, в связи с чем, проведение торгов в отношении данных земельных участков регламентируется несколькими нормативно-правовыми актами Российской Федерации, предусматривающими различные требования к торгам, в зависимости от их предмета. Указанное обстоятельство приводит к тому, что в информационном извещении либо содержатся несоответствия закону, либо из него сложно понять, какие именно условия относятся к одному аукциону, а какие к другому;
- в извещении о проведении Аукциона указано следующее основание для отказа в допуске к участию в Аукционе – заявка подана лицом, не уполномоченным претендентом на осуществление таких действий, при том, что согласно п.17 ст. 38.1 Земельного кодекса РФ заявитель не допускается к участию в аукционе, в т.ч. по следующему основанию – подача заявки на участие в аукционе по продаже земельного участка лицом, которое в соответствии с федеральными законами не имеет права приобретать в собственность земельные участки. Указанное может привести к нарушению прав лиц, пожелавших принять участие в аукционе;
- прием заявок оканчивается за 6 до дня проведения Аукциона, при том, что согласно п. 14 ст. 38.1 прием документов прекращается не ранее чем за пять дней до дня проведения аукциона;
- в информационном сообщении о проведении Аукциона указаны условия признания Аукциона несостоявшимся, которые не соответствуют п. 26 ст. 38.1 Земельного кодекса и п. 30 Правил организации и проведения 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 11.11.2002г. № 808 (далее по тексту – Правила № 808);
- в информационном сообщении о проведении Аукциона о проведении Аукциона отсутствует информация о форме заявки;
- в информационном сообщении о проведении Аукциона отсутствует проект договора аренды;
- в информационном сообщении о проведении Аукциона отсутствует информация о дате, времени и месте осмотра земельного участка.

В ответ на уведомление Ростовского УФАС России № 1857/04 о поступлении

жалобы ООО «ПравоДействие» организатор торгов – Комитет представил испрашиваемые документы и информацию.

Комиссия, изучив материалы настоящего дела, выслушав представителей сторон, приходит к следующим выводам.

Аукцион проводится на основании постановлений Администрации гор. Шахты: от 17.09.2012г. № 4423, № 4424; от 31.10.2012г. № 5293, № 5294, №5299, № 5298, № 5297, № 5296, № 5295; от 30.07.2012г. № 3598; от 26.07.2012г. № 3532, № 3534; от 31.07.2012г. № 3600.

Предметом Аукциона является право на заключение договоров аренды земельных участков со следующими целевыми назначениями: для многоэтажного жилищного строительства (лоты №№ 1-9); для индивидуального жилищного строительства (лот № 10); для строительства, не связанного с жилищным строительством (лоты №№ 11-13).

В связи с изложенным, проведение Аукциона в части лотов №№ 1-10, регламентируется ст. 38.1 Земельного кодекса РФ, лотов № 11-13- Правилами № 808.

Информационное извещение о проведении Аукциона 02.11.2012г. размещено на официальном сайте торгов - [www.torgigov.ru](http://www.torgigov.ru) (извещение № 021112/0105731/01) и опубликовано в газете «Шахтинские Известия» от 02.11.2012г. №303-305.

Проведение Аукциона назначено на 04.12.2012г. Срок окончания приема заявок – 27.11.2012г.

На дату окончания приема заявок для участия в Аукционе подано 10 заявок.

1. Как указано выше в предмет Аукциона, включены несколько земельных участков, имеющих различное целевое назначение, в связи с чем, проведение Аукциона регламентируется одновременно ст. 38.1 Земельного кодекса РФ и Правилами № 808.

В свою очередь извещение о проведении Аукциона содержит общие условия для всех лотов, что, по мнению подателя жалобы, может привести к нарушению прав заинтересованных лиц.

Вместе с тем, само по себе объединение в информационном извещении о проведении Аукциона общих условий его проведения для всех лотов, не может нарушать права заинтересованных лиц, при соблюдении соответствующих требований законодательства.

2. Согласно п. 17 ст. 38.1 Земельного кодекса РФ Заявитель не допускается к участию в аукционе в т.ч. по следующему основанию: подача заявки на участие в аукционе по продаже земельного участка лицом, которое в соответствии с федеральными законами не имеет права приобретать в собственность земельные участки.

В соответствии с п. 18 ст. 38.1 Земельного кодекса РФ отказ в допуске к участию в торгах по иным основаниям, кроме указанных в [пункте 17](#) статьи 38.1 Земельного кодекса РФ оснований, не допускается.

В извещении о проведении Аукциона одним из оснований не допуска к участию в Аукционе является случай если заявка подана лицом, не уполномоченным претендентом на осуществление таких действий.

Указанное обстоятельство, по мнению подателя жалобы, может привести к нарушению прав заинтересованных лиц.

Основание отказа в допуске к участию в торгах, предусмотренное п. 17 ст. 38.1 Земельного кодекса РФ, относится к случаям продажи земельных участков.

Вместе с тем, предметом Аукциона является право аренды земельных участков, т.е. в рассматриваемом случае основание отказа в допуске к торгам, предусмотренное п. 17 ст. 38.1 Земельного кодекса РФ, не применимо.

Кроме того, основание отказа в допуске к участию в Аукционе, указанное в информационном сообщении о проведении Аукциона, полностью согласуется с положениями ст.ст. 183,185 Гражданского кодекса РФ и отвечает принципу разумности.

3. Согласно п.п. 1,2 ст. 38.1 Земельного кодекса РФ аукцион по продаже земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договора аренды такого земельного участка для жилищного строительства, индивидуального жилищного строительства проводится только в отношении земельного участка, прошедшего [государственный кадастровый учет](#), в случае, если определены в т.ч. технические условия подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и плата за подключение.

В соответствии с п. 10 ст. 38.1 Земельного кодекса РФ извещение или сообщение о проведении аукциона должно содержать сведения о технических условиях подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и об информации о плате за подключение.

Вместе с тем, указанные сведения в информационном сообщении о проведении Аукциона, а также в документации к Аукциону, не содержатся.

Отсутствие в извещении о проведении торгов обязательных сведений о технических условиях подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и информации о плате за подключение, отсутствие этих данных в документации к торгам, при выставлении земельного участка на аукцион, являются существенными нарушениями проведения аукциона (Определение ВАС РФ от 13.08.2010г. по делу №А51-3665/2009).

В связи с изложенным, жалобу ООО «ПравоДействие» в указанной части надлежит признать обоснованной.

4. Согласно информационному извещению о проведении Аукциона срок окончания приема заявок установлен 27.11.2012г., проведение Аукциона назначено на 04.12.2012г.

При этом согласно информационного извещения о проведении Аукциона прием заявок не осуществляется в субботу и воскресенье.

В соответствии со ст. 191 Гражданского кодекса РФ течение срока, определенного периодом времени, начинается на следующий день после календарной даты или наступления события, которыми определено его начало.

Таким образом, согласно информационного сообщения о проведении Аукциона прием документов заканчивается за 4 рабочих дня до дня проведения Аукциона и 6 календарных дней до дня проведения Аукциона.

Вместе с тем, согласно п. 9 ст. 38.1 Земельного кодекса РФ извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации, не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона.

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

Таким образом, общий срок, предусмотренный ст. 38.1 Земельного кодекса РФ для подачи заявок для участия Аукционе, составляет 25 дней.

При этом информационное сообщение опубликовано 02.11.2012г.

Таким образом, учитывая, что датой окончания приема документов для участия в Аукционе является 27.11.2012г., общий срок для подачи документов для участия в Аукционе составляет 25 дней, т.е. Комитетом соблюден общий срок для подачи документов для участия аукционе, предусмотренный ст. 38.1 Земельного кодекса РФ.

5. В соответствии с информационным сообщением о проведении Аукциона, Аукцион по каждому лоту признается не состоявшимся, если: в аукционе участвовали менее двух участников; после троекратного объявления начальной цены предмета аукциона ни один из участников не заявил о своем намерении приобрести предмет аукциона по начальной цене; победитель Аукциона уклонился от подписания Протокола о результатах аукциона и заключения договора аренды земельного участка.

В соответствии с п. 26 ст. 38.1 Земельного кодекса РФ аукцион признается не состоявшимся в случае, если:

1) в аукционе участвовали менее двух участников;

2) после троекратного объявления начальной цены предмета аукциона ни один из участников не заявил о своем намерении приобрести предмет аукциона по начальной цене.

Согласно п. 30 Правил № 808 30. Торги по каждому выставленному предмету торгов признаются несостоявшимися в случае, если:

а) в торгах участвовало менее 2 участников;

б) ни один из участников торгов при проведении аукциона, открытого по форме

подачи предложений о цене или размере арендной платы, после троекратного объявления начальной цены или начального размера арендной платы не поднял билет;

в) ни один из участников торгов при проведении конкурса или аукциона, закрытого по форме подачи предложений о цене или размере арендной платы, в соответствии с решением организатора торгов не был признан победителем;

г) победитель торгов уклонился от подписания протокола о результатах торгов, заключения договора купли-продажи или аренды земельного участка (П./п. «в» п.30 Правил № 808 к рассматриваемому Аукциону не применим, поскольку Аукцион является открытым по форме подачи предложений).

Таким образом, в информационном сообщении объединены условия признания аукциона несостоявшимся, предусмотренные п. 26 ст. 38. 1 Земельного кодекса РФ и п. 30 Правил №808, а именно в информационном сообщении о проведении Аукциона условия, предусмотренные п. 26 ст. 38.1 Земельного кодекса РФ дополнены п./п. «г» п. 30 Правил №808.

Вместе с тем, такое объединение не может оказывать влияние на права заинтересованных лиц, поскольку ст. 38.1 Земельного кодекса РФ и Правила №808 не предусматривают обязанностей организатора Аукциона, влияющих на права заинтересованных лиц, в случае уклонения победителя аукциона от подписания протокола о результатах аукциона и договора аренды земельного участка.

6. В соответствии с п./п. 7 п. 10 ст. 38.1 Земельного кодекса РФ извещение или сообщение о проведении аукциона должно содержать сведения о форме заявки на участие в аукционе.

Согласно с п./п. «ж» п. 8 Правил № 808 извещение о проведении торгов должно содержать форму заявки об участии в торгах.

Вместе с тем, информационное сообщение о проведении Аукциона и документация к Аукциону не содержат форму заявки на участие в Аукционе и сведений о ней.

В связи с изложенным жалобу ООО «ПравоДействие» в указанной части надлежит признать обоснованной.

7. Из информации об Аукционе, размещенной на официальном сайте торгов – [www.torgigov.ru](http://www.torgigov.ru), следует, что документация к Аукциону содержит форму договора аренды земельного участка.

8. Из информационного извещения о проведении Аукциона следует, что последнее содержит информацию о дате, времени и порядке осмотра земельных участков.

Так информационное извещение о проведении Аукциона содержит, точный адрес предмета Аукциона, а также указание на то, что осмотр земельных участков производится самостоятельно в удобное время.

9. Как указано выше, на дату окончания приема заявок 27.11.2012г. для участия в Аукционе подано 10 заявок, т.е. сформирован основной круг лиц заинтересованных в приобретении прав в отношении земельных участков, являющихся предметом

Аукциона.

В материалы настоящего дела Комитетом представлены доказательства направления в адрес претендентов на участие в Аукционе (по их письменному запросу) технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, выданных соответствующими организациями.

Вместе с тем, в целях увеличения круга претендентов на участие в Аукционе и привлечения тех лиц, которые не приняли участие по причине отсутствия вышеуказанных сведений, Комиссия считает необходимым предписать Комитету: внести соответствующие изменения в документацию к Аукциону; продлить срок для подачи заявок на участие в Аукционе не менее чем на 10 дней.

Руководствуясь ч.20 ст. 18.1 ст. 23, ч.1 ст. 39, ч.1 -4 ст.41, ч.1 ст.49 ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

### **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу ООО «ПравоДействие» от 21.11.2012г. (вх. № 16748) обоснованной.

2. Выдать Комитету по управлению имуществом Администрации гор. Шахты предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации торгов, а именно:

2.1. Внести изменения в документацию к аукциону по продаже прав на заключение договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности для жилищного строительства, проведение которого назначено на 04.12.2012г. (далее по тексту – Аукцион) с учетом настоящего решения, а именно дополнить документацию к Аукциону: сведениями о технических условиях подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и информацией о плате за подключение; формой заявки на участие в Аукционе.

2.2. Продлить срок для представления документов на участие в Аукционе не менее чем на 10 дней.

Председатель Комиссии: К.А. Коренченко

Члены Комиссии: В.Л. Частников, В.Р. Рабаев

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в суд или в арбитражный суд.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

## ПРЕДПИСАНИЕ № 807/04

### о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации торгов

«27» ноября 2012 г.

г. Ростов-на-Дону

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

Председатель Комиссии: Коренченко К.А.

Члены Комиссии: Частников В.А., Рабаев В.Р.

руководствуясь ст. 23, ч. 1 ст. 39, ч. 4 ст. 41, ст. 50 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту – ФЗ «О защите конкуренции») на основании своего решения от 27.11.2012 г. по делу № 1857/04 о нарушении Комитетом по управлению имуществом Администрации гор. Шахты (далее по тексту – Комитет) порядка организации открытого аукциона по продаже прав на заключение договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности для жилищного строительства, проведение которого назначено на 04.12.2012г. (далее по тексту – Аукцион),

#### ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Комитету **в срок до 05.15.2012г.:**

1. Внести изменения в документацию к Аукциону с учетом решения Ростовского УФАС России от 27.11.2012 г. по делу № 1857/04, а именно дополнить документацию к Аукциону: сведениями о технических условиях подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и информацией о плате за подключение; формой заявки на участие в Аукционе.

2. Продлить срок для представления документов на участие в Аукционе не менее чем на 10 дней.

О выполнении настоящего предписания сообщить в Ростовское УФАС России не позднее пяти дней со дня его выполнения.

Председатель Комиссии: К.А. Коренченко

Члены Комиссии В.А. Частников, В.Р. Рабаев

Предписание может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его выдачи.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.