

РЕШЕНИЕ

по делу № А305-48/17ж о нарушении
порядка организации и проведения аукциона

28 ноября 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 и Членов Комиссии,
при участии:
представителя заявителя и организатора торгов,
рассмотрев жалобу главы КФХ «...» на действия Организатора торгов,
УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Кабардино-Балкарской Республике (далее - Управление) 17.11.2017 поступила жалоба главы КФХ «...» (далее - Заявитель) на действия местной администрации Прохладненского муниципального района Кабардино-Балкарской Республики (далее - Организатор торгов) при проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 07:04:3800000:78, расположенного по адресу: КБР, Прохладненский р-н, с. Красносельское, по извещению [№ 190917/0641812/06 от 19.09.2017](#) (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 17.11.2017 № 06/3773 приостановило аукцион до рассмотрения жалобы по существу. Рассмотрение жалобы состоялось 28.11.2017 в отсутствие Заявителя и Организатора торгов (их представителей), надлежащим образом уведомленных о месте и времени рассмотрения жалобы.

Согласно доводам жалобы в извещении о проведении аукциона указана недостоверная информация о действительной площади земельного участка, являющегося предметом аукциона, а также отсутствует порядок проведения аукциона.

Исследовав имеющиеся в материалах дела сведения и документы, Комиссия Управления установила следующее.

В соответствии с [абзацем 4 пункта 2 статьи 3.3](#) Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органом местного самоуправления муниципального района в отношении земельных участков, расположенных на территории сельского поселения, входящего в состав этого муниципального района, и земельных участков, расположенных на межселенных территориях муниципального района, за исключением случаев, предусмотренных названным пунктом.

На основании постановления местной администрации Прохладненского муниципального района КБР от 18.09.2017 № 285 «О проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории Прохладненского муниципального района КБР» Организатором торгов был объявлен аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 07:04:3800000:78, расположенного по адресу: КБР, КБР, Прохладненский р-н, с. Красносельское, вид разрешенного использования – для сельскохозяйственного производства.

Извещение № 190917/0641812/06 размещено 19.09.2017 на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru> (далее – официальный сайт). Извещение о проведении аукциона опубликовано также в газете «Прохладненские известия» от 21.09.2017 № 37 (10772) и размещено на официальном сайте Организатора торгов <http://www.prohladnenskiy.ru> 19.09.2017.

Согласно извещению дата и время начала приёма заявок: 21.09.2017 в 08 часов 00 минут, дата и время окончания приёма заявок: 23.10.2017 в 17 часов 00 минут, дата и время проведения аукциона: 26.10.2017 в 10 часов 00 минут.

Размер годовой арендной платы (начальная цена) составляет 221 262 рубля, размер задатка – 199 135 рублей 80 копеек, шаг аукциона – 3 % (6637 рублей 86 копеек), срок аренды – 7 лет.

Из представленных в материалы рассмотрения копий страниц журнала регистрации заявок и поданных заявок следует, что всего на аукцион поступили три заявки от следующих физических лиц:

1. «...» (заявка № 2 от 17.10.2017, подана в 11 часов 00 минут);
2. «...» (заявка № 6 от 19.10.2017, подана в 11 часов 45 минут);
3. «...» (заявка № 19 от 23.10.2017, подана в 16 часов 42 минуты).

Протоколом от 25.10.2017 № 1 рассмотрения заявок комиссия признала всех заявителей, подавших заявки на участие в аукционе, участниками аукциона.

В соответствии с протоколом от 26.10.2017 № 2 о результатах аукциона победителем аукциона был признан «...» как участник, предложивший наибольший размер арендной платы за земельный участок в сумме 413 759 рублей 94 копейки.

Проверяя доводы жалобы, Комиссия пришла к следующему.

Согласно пункту 2 статьи 448 Гражданского кодекса РФ извещение о проведении торгов должно содержать, среди прочих, сведения о предмете торгов. Информация о площади земельного участка, являющегося предметом аукциона, в силу подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ должна в обязательном порядке включаться в состав извещения о проведении аукциона.

Установлено, что в извещении, размещенном на официальном сайте, в графе «Площадь (Квадратный метр)» указано значение 82,52. При этом в извещении, опубликованном на официальном сайте отдельным файлом во вкладке «документы», установлена площадь земельного участка, равная 82,5242 га. Такая же площадь земельного участка (82,5242 га) указана в информационном сообщении, размещенном в газете «Прохладенские известия» от 21.09.2017 № 37 (10772) и на официальном сайте Организатора торгов <http://www.prohladnenskiy.ru>.

Между тем, действительная площадь земельного участка с кадастровым номером 07:04:3800000:78, являющегося предметом обжалуемого аукциона, составляет 825242 кв.м., что подтверждается информацией, публикуемой на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии <https://rosreestr.ru> в составе сервиса «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online».

Однако, исходя из смысла пунктов 19, 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ состав сведений, включаемых в извещение о проведении аукциона, публикуемого и размещаемого в различных источниках информации, должен быть идентичным. Указание в извещении о проведении аукциона противоречивых сведений о площади передаваемого в аренду земельного участка может вводить потенциальных арендаторов в заблуждение.

Комиссия также отмечает, что согласно инструкции по работе с торгами, размещенной на официальном сайте в разделе «Справочная информация», для поиска торгов необходимо указать параметры поиска торгов, нажать кнопку поиск, и на экране отобразится список торгов, подходящих под заданные параметры поиска. Комиссией осуществлен поиск размещенных на официальном сайте извещений о проведении аукционов, предметом которых является передача в аренду земельных участков, находящихся по адресу: КБР, Прохладенский р-н, с. Красносельское, и общая площадь которых составляет от 700000 кв.м. до 900000 кв.м. В результатах поиска обжалуемый аукцион не отобразился.

Таким образом, в рассматриваемой ситуации указание Организатором торгов в извещении о проведении торгов недостоверной информации о действительной площади земельного участка могло препятствовать возможности поиска потенциальными участниками, в том числе Заявителем жалобы, интересующих их объектов по конкретной площади земельного участка (минимальной, максимальной либо диапазону такой площади).

В ходе рассмотрения жалобы также выявлено, что разнится и количество лотов, входящих в состав извещения: один лот на официальном сайте, шесть лотов согласно извещению в газете «Прохладенские известия» и на официальном сайте Организатора торгов <http://www.prohladnenskiy.ru>.

Таким образом, действия Организатора торгов свидетельствуют о нарушении подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.

Согласно второму доводу жалобы извещение о проведении аукциона не содержит порядка проведения аукциона.

В соответствии с пунктом 18 и подпунктом 3 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ организатор аукциона устанавливает, в том числе, порядок проведения аукциона, который должен содержаться в извещении о проведении аукциона. Из этого следует, что законодатель предоставляет организатору торгов право самостоятельно определять процедурные вопросы проведения аукциона, возлагая на него обязанность довести установленный порядок проведения аукциона до претендентов путем публикации данной информации в составе извещения о проведении аукциона.

Комиссия определила, что в извещении о проведении аукциона в графе «Порядок проведения аукциона» указано «в соответствии с извещением». В свою очередь, извещение, опубликованное на официальном сайте отдельным файлом во вкладке «документы», включает в себя раздел V «Порядок проведения аукциона», описывающий процедуру проведения аукциона, в том числе порядок действий аукциониста и участников аукциона. Аналогичный порядок установлен извещением, опубликованным в газете «Прохладенские известия» и размещенным на официальном сайте Организатора торгов <http://www.prohlahdenskiy.ru>.

Таким образом, заявленный довод не нашел своего подтверждения в ходе рассмотрения жалобы, в связи с чем признается Комиссией необоснованным.

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](#) настоящего Федерального закона.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу главы КФХ «...» от 17.12.2017 на действия Организатора торгов – местной администрации Прохладенского муниципального района Кабардино-Балкарской Республики при проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 07:04:3800000:78, расположенного по адресу: КБР, Прохладенский р-н, с. Красносельское, по извещению [№ 190917/0641812/06 от 19.09.2017](#) обоснованной в части указания Организатором торгов недостоверной площади земельного участка.
2. Выдать Организатору торгов предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения аукциона.

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

Председатель Комиссии

Члены Комиссии

ПРЕДПИСАНИЕ

по делу № А305-48/17ж

28 ноября 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 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 28.11.2017 по делу № А305-48/17ж о нарушении местной администрацией Прохладненского муниципального района Кабардино-Балкарской Республики порядка организации и проведения аукциона

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Местной администрации Прохладненского муниципального района Кабардино-Балкарской Республики в **срок не позднее 29 декабря 2017 года прекратить** нарушение порядка организации и проведения аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 07:04:3800000:78, расположенного по адресу: КБР, Прохладненский р-н, с. Красносельское, по извещению на официальном сайте <http://torgi.gov.ru> № 190917/0641812/06 от 19.09.2017, путем аннулирования указанного аукциона.
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