

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА**

1. Администрации Хабезского
муниципального района

**УПРАВЛЕНИЕ
Федеральной антимонопольной
службы**

369400, КЧР, Хабезский р-н, а. Хабез, ул.
Советская, 27

по Карачаево-Черкесской

2. <...>

Республике

пр. Ленина, 38, г. Черкесск, 369000

тел. (8782) 26-63-56, факс (8782) 26-64-55

e-mail: : to09@fas.gov.ru

13.08.2019__ № __1949-1/12

На № _____ от _____

**РЕШЕНИЕ ПО ЖАЛОБЕ НА НАРУШЕНИЕ
ПРИ ОРГАНИЗАЦИИ И ПРОВЕДЕНИИ ТОРГОВ,
А ТАКЖЕ ПОРЯДКА ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРОВ**

Оглашено: 09 августа 2019 г.

Изготовлено в полном объеме: 13 августа 2019 г.
Черкесск

г.

Комиссия Карачаево-Черкесского УФАС России по рассмотрению

жалоб на нарушение при организации и проведении торгов, а также порядка заключения договоров в составе:

Председателя Комиссии А.С. Уракчиева – руководителя управления;

Членов Комиссии:

- Л.М. Татаршаовой – специалиста – эксперта отдела защиты конкуренции и контроля органов власти;

- М.М. Байрамукова – специалиста 1 разряда отдела защиты конкуренции и контроля органов власти,

рассмотрев в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» жалобу <...> на действия Администрации Хабезского муниципального района (369400, КЧР, Хабезский р-н, а. Хабез, ул. Советская, 27, ИНН 0912000512) при проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельного участка (извещение № 200619/0168402/01, лот № 1),

УСТАНОВИЛА:

02.08.2019г. в Карачаево-Черкесское УФАС России в порядке статьи 18.1 Федерального закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции» поступила жалоба <...> на неправомерные действия Администрации Хабезского муниципального района при проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельного участка (извещение № 200619/0168402/01),

Жалоба содержала предусмотренные п. 6 ст. 18.1 Федерального закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции» документы и сведения.

Торги в форме аукциона, открытого по составу участников, закрытого по форме подачи предложений о размере годовой арендной платы за земельный участок.

Обжалуемые действия (бездействия): в размещенном на официальном сайте www.torgi.gov.ru документации администрация Хабезского муниципального района, в нарушение ст. 39.11 Земельного кодекса российской Федерации, не были указаны обязательные условия к проведению и организации аукциона, а именно:

- 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;

- проект договора аренды земельного участка.

На основании ч. 11 ст. 18.1 Федерального закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Карачаево-Черкесским УФАС России торги и заключение договора аренды до рассмотрения жалобы по существу приостановлены. Информация о поступлении жалобы размещена на сайте <http://kchr.fas.gov.ru>.

На основании ч. 11 ст. 18.1 Федерального закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции» направлено уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу:

- заявителю – по электронной почте и почтовым отправлением;

- организатору торгов – по электронной почте и почтовым отправлением.

Рассмотрение жалобы по существу состоялось 09.08.2019 г. в 15:00.

На рассмотрении жалобы стороны не явились.

В соответствии с ч. 1 ст. 18.1 Закона № 135-ФЗ антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися.

Организация и проведение торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков, а также права на заключение договоров аренды таких земельных участков осуществляются в соответствии со ст. 39.11 и 39.12 Земельного Кодекса Российской Федерации.

Статьей 39.1 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что земельные участки из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам и юридическим лицам в собственность или в аренду. Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления в пределах их компетенции (ст. 39.2 ЗК РФ).

Пунктом 1 статьи 39.11 ЗК РФ предусмотрено, что решение о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

20.06.2019 года администрация Хабезского муниципального района объявила аукцион на право заключения договора аренды земельного участка с закрытой формой подачи предложений о размере арендной платы, мерою 100 кв. м. с к/н 09:03:0180111:114 находящегося по адресу: 369400, КЧР, а. Хабез, ул. У. Хабекова, 35а, с видом разрешенного использования магазина (Извещение № 200619/0168402/01, Лот 1).

Извещение о проведении аукциона было опубликовано на официальном сайте torgi.gov.ru от 20.06.2019 года и на официальном сайте администрации Хабезского муниципального района www.xabez.ru.

Суть жалобы в следующем.

В соответствии с протоколом № 25 от 29.07.2019 г. об итогах аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с закрытой формой подачи предложений о размере арендной платы к аукциону были допущены следующие претенденты с предложениями о размере арендной платы:

- <...>, предлагаемая цена 300 000 (триста тысяч) рублей 00 копеек;
- <...>, предлагаемая цена 20 000 (двадцать тысяч) рублей 00 копеек.

Начальная цена аренды земельного участка (годовой размер арендной платы) составляла 8 165 (восемь тысяч сто шестьдесят пять) рублей 00 копеек. Аукцион по лоту № 1 считается состоявшимся

и победителем признан Кохов Р.К.

Заявитель просит отменить аукцион за несоответствие требованиям статей 39.11-39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

С учетом доводов, изложенных в жалобе, а также материалов представленных организатором указанного аукциона установлено следующее.

Согласно пп. 4 п. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если 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.

Также п. 22 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора купли-продажи или проект договора аренды земельного участка.

Извещение о проведении аукциона должно размещаться на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации, не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона (п. 19 ст. 39.11 ЗК РФ). Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы на сайте www.torgi.gov.ru.

Установлено, что администрация Хабезского муниципального района не учла данные требования и внесла обязательные для сведения информацию по торгам, при размещении документации на официальном сайте torgi.gov.ru.

Кроме того, Комиссия Карачаево-Черкесского УФАС России, изучив

представленные материалы, проведя расследование, в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции», установила, что в документации о проведении аукциона отсутствуют параметры разрешенного строительства объекта.

Так ч. 9 ст. 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что в случае предоставления земельного участка, в соответствии с основным видом разрешенного использования которого предусмотрено строительство зданий, сооружений, в аренду, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок, превышающий в два раза срок, установленный уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в качестве срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений.

Приказом Минстроя России от 27.02.2015 № 137/пр установлены сроки, необходимые для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений и в соответствии с этим при предоставлении в аренду рассматриваемых земельных участков срок их аренды должен составлять:

Лот 1 – 1 год и 5 месяцев;

Лот 2 – 1 год и 5 месяцев;

Лот 3 – 2 года и 6 месяцев;

Лот 4 - 2 года и 6 месяцев;

Лот 5 – 4 года и 6 месяцев;

Лот 6 - 4 года и 6 месяцев.

Так же, пп. 3 п. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если 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.

Таким образом, администрация Хабезского муниципального района не определив предельные параметры разрешенного строительства магазина, не может устанавливать срок аренды 1 год и 6 месяцев. Данное обстоятельство может сократить круг потенциальных участников аукциона.

С учетом вышеизложенного, Комиссия Карачаево-Черкесского УФАС России установила, что действия администрации Хабезского муниципального района при проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков (извещение № 200619/0168402/01, лот 1) противоречат нормам действующего законодательства, а именно части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции».

Согласно, части 17 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции», а именно при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии. В случае если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

Частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции», установлено, что 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.

На основании изложенного, руководствуясь пунктом 17 и пунктом 20 статьи 18.1 и статьей 23 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Карачаево-Черкесского УФАС России,

РЕШИЛА

1. Жалобу <...> признать обоснованной.
2. Признать в действиях Администрации Хабезского муниципального района (369400, КЧР, Хабезский р-н, а. Хабез, ул. Советская, 27, ИНН 0912000512) нарушение части 1 и части 2 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».
3. Выдать на основании п. 3.1 ч.1 ст. 23 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» организатору торгов – Администрации Хабезского муниципального района (369400, КЧР, Хабезский р-н, а. Хабез, ул. Советская, 27, ИНН 0912000512), обязательное для исполнения предписание:
 - о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции, а именно об аннулировании торгов – открытого аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельного участка (извещение № 200619/0168402/01).
4. Передать материалы жалобы уполномоченному должностному лицу Карачаево-Черкесского УФАС России для возбуждения дела об административном правонарушении в порядке, установленном законодательством РФ об административных правонарушениях.

Председатель Комиссии

А.С. Уракчиев

Члены комиссии

Л.М. Татаршаова

М.М.

Б а й р а м у к о в