

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА**

УПРАВЛЕНИЕ

**Федеральной антимонопольной
службы**

по Карачаево-Черкесской

Республике

1. Управление по имущественным
отношениям Мэрии
муниципального образования г.
Черкесска

369000, КЧР, г. Черкесск, пр-кт Ленина, д. 54А

<...>

пр. Ленина, 38, г. Черкесск, 369000

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

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

18.04.2019 № 991-1/9

На № _____ от _____

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

Оглашено: 16 апреля 2019 г.

Изготовлено в полном объеме: 18 апреля 2019 г. г. Черкесск

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:

- С.М.Кумратова – начальника отдела защиты конкуренции и контроля органов власти;

- И.И.Матакаева - главного государственного инспектора;

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

- А.А.Шебзухова – специалиста-эксперта отдела контроля закупок,

в присутствии:

- <...> – представитель заявителя;

- Хахандукова Руслана Владимировича – начальника отдела по земельным отношениям Управления по имущественным отношениям мэрии мо г. Черкесска;

- Урчукова Виталия Мухамедовича – заместителя начальника юридического отдела Управления по имущественным отношениям мэрии мо г. Черкесска,

рассмотрев в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» жалобу <...> на действия Управления по имущественным отношениям Мэрии МО г. Черкесска (369000, КЧР, г. Черкесск, пр-кт Ленина, д. 54А) при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № 120319/30418032/01, лоты 1-6),

УСТАНОВИЛА:

05.04.2019г. в Карачаево-Черкесское УФАС России в порядке статьи 18.1 Федерального закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции» поступила жалоба <...> на неправомерные действия Управления по имущественным отношениям Мэрии МО г. Черкесска при проведении открытого аукциона (Извещение № 120319/30418032/01 Лоты 1-6).

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

Торги в форме открытого аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков.

Обжалуемые действия (бездействия): нарушение порядка организации и проведения торгов.

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 – вручено лично.

Рассмотрение жалобы по существу состоялось 16.04.2019 г. в 10:00.

В жалобе указывается на нарушения, допущенные организатором аукциона при организации и проведении аукциона, а именно:

1. По всем шести лотам организатор установил незаконный срок аренды земельных участков (1 год 6 месяцев);

2. Порядок организации и проведения аукциона, установленный аукционной документацией противоречит статье 39.12 ЗК РФ;

2.1. организатор обязывает подавать заявки в запечатанных конвертах;

2.2. предлагает направлять заявки в форме электронного документа;

2.3. включение в аукционную документацию условие о том, что в течение срока действия заявки на участие в аукционе организатор аукциона имеет право принять (акцептовать) ее и заключить договор аренды на изложенных в ней условиях, а участник аукциона обязан не изменять и не отзывать свое предложение;

3. Организатор в устной форме отказывает в присутствии на самой процедуре признания участников аукциона.

Заявитель считает, что при организации и проведении аукциона организатором грубо нарушено действующее законодательство и на основании этого просит аннулировать данный аукцион.

Комиссия Карачаево-Черкесского УФАС России, изучив представленные материалы, выслушав доводы сторон, проведя расследование, в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции», установила следующее.

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 ЗК РФ.

Статьей 39.1 Земельного кодекса Российской Федерации (далее по тексту – ЗК РФ) 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 (далее также - аукцион), принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

12.03.2019 года Управление по имущественным отношениям Мэрии МО г. Черкесска объявило открытый аукцион (извещение № 120319/30418032/01) на право

заключения договора аренды земельных участков лоты №1-№6. Извещение о проведении открытого аукциона было опубликовано на сайте torgi.gov.ru от 12.03.2019 года и на официальном сайте мэрии муниципального образования города Черкесска cherkessk09.ru.

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

Частью 9 статьи 39.8 Земельного кодекса РФ 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.

Из вышеизложенного следует, что организатор аукциона установил срок аренды для рассматриваемых земельных участков с нарушением действующего законодательства, а именно части 9 статьи 39.8 Земельного кодекса РФ. Данное обстоятельство может сократить круг потенциальных участников аукциона.

Статьей 39.12 Земельного кодекса РФ предусмотрено, что для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок следующие документы:

- а) заявка на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка;
- б) копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для граждан);
- в) документы, подтверждающие внесение задатка.

Аукционной документацией по каждому из 6 лотов в разделе «Порядок, срок подачи и отзыва заявок на участие в аукционе» установлено, что Заявитель подает заявку на участие в аукционе в письменной форме, в запечатанном конверте с определенной маркировкой. А в случае, если конверт с заявкой на участие в аукционе не опечатан или оформлен с нарушением установленных требований, организатор

аукциона не несет ответственности за содержание и комплектность документов, содержащихся в конверте.

В своих объяснениях по существу жалобы Управление по имущественным отношениям Мэрии МО г. Черкесска обосновывая законность требования о подаче заявок в запечатанном конверте ссылается на пункт 13 Правил, утвержденных Приказом ФАС России от 10.02.2010г. № 67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса».

Данный приказ не применим при предоставлении земельных участков в аренду, т.к. издан во исполнение статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции", в части 2 которой указано, что указанный в данной статье порядок заключения договоров не распространяется на имущество, распоряжение которым осуществляется, в том числе в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации.

Обязанность предоставления заявок в запечатанных конвертах не предусмотрена Земельным кодексом РФ и, следовательно, данное требование является необоснованным.

Для участников наряду с предоставлением заявок в письменной форме предусмотрена возможность направления заявок и в форме электронного документооборота. Возможность направления заявки в форме электронного документа не влияет на процесс проведения аукциона, т.к. является всего лишь альтернативным способом подачи заявок.

Пункт аукционной документации о заключении договора аренды на условиях, изложенных в заявке участника в данном случае не применим, т.к. для участия в аукционе на право аренды земельного участка участники подают заявку, документ удостоверяющий личность и подтверждение внесения задатка. Предоставление участниками предложений относительно цен или условий исполнения договоров и т.п. в данном случае не предусмотрено, следовательно, включение данного пункта в аукционную документацию также необоснованно.

Непубличный способ рассмотрения заявок комиссией, Управление по имущественным отношениям Мэрии МО г. Черкесска обосновывает пунктом 11 Правил проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, утвержденных Приказом ФАС России от 10.02.2010г. № 67, которым предусмотрено, что членами комиссии не могут быть физические лица лично заинтересованные в результате конкурсов или аукционов.

Как указывалось выше, Приказ ФАС от 10.02.2010г. № 67 при организации и проведении аукционов на право заключения договора аренды земельных участков неприменим.

С учетом вышеизложенного, Комиссия Карачаево-Черкесского УФАС России установила, что действия Управления по имущественным отношениям мэрии МО г. Черкесска при проведении открытого аукциона на право заключения договоров

аренды земельных участков (извещение № 120319/30418032/01 лоты 1-6) 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 Управления по имущественным отношениям Мэрии МО г. Черкесска (369000, КЧР, г. Черкесск, пр-кт Ленина, д. 54А) нарушение части 1 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 – Управлению по имущественным отношениям Мэрии МО г. Черкесска (369000, КЧР, г. Черкесск, пр-кт Ленина, д. 54А) 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 земельных участков (извещение № 120319/30418032/01 лоты №№ 1-6).
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

С.М. Кумратов

И.И. Матакаев

Л.М. Татаршаова

А.А.Шебзухов