

**Организатору торгов -
Управлению муниципального
имущества и земельных ресурсов
г.Владикавказа**

362025, РСО-Алания, г. Владикавказ,
ул. Ватутина, 17

ИП С<...>Д.Н.

Россия, г. Москва,

Рублевское шоссе, д.40, корп.3, кв. 359

**РЕШЕНИЕ
по делу №АМ312-04/18**

23 апреля 2018 года

г. Владикавказ

Комиссия Северо-Осетинского УФАС России по рассмотрению жалоб порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона №135-Ф «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) составе:

заместителя председателя комиссии: А.С. Кудзиевой – заместителя

руководителя управления – начальника отдела контроля закупок,

членов комиссии: Ж.Г. Сугаровой - ведущего специалиста – эксперта отдела контроля закупок, Б.С. Танклаева - ведущего специалиста – эксперта отдела контроля закупок (далее – Комиссия),

с участием:

- начальника Управления муниципального имущества и земельных ресурсов г.Владикавказа Ч<...>Г.А. и представителя Управления муниципального имущества и земельных ресурсов г. Владикавкази Ц<...>И.Б. (по доверенности б/н от 23.04.2018г.),

рассмотрев в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции жалобу ИП С<...>Д.Н. на действия организатора торгов – Управлени

муниципального имущества и земельных ресурсов г. Владикавказ (далее - УМИЗР г. Владикавказа) при проведении Торгов по продаже земельного участка по адресу: г. Владикавказ, ул. Весенняя/Морски пехотинцев кадастровый номер <...> :09:0040301:22, (распоряжение АМК г.Владикавказа от 29.12.2017 года №330, приказ УМИЗР г.Владикавказ от 07.02.2018 года №16) (далее-Торги)

УСТАНОВИЛА:

13 апреля 2018 года в Северо-Осетинское УФАС России поступила жалоба ИП С<...>Д.Н (далее – Заявитель) на действия организатора торгов - УМИЗР г. Владикавказа при проведении Торгов по продаже земельного участка.

Так, Заявитель указывает, что Заказчиком уставлены такие требования как:

1. Претендент не допускается к участию в торгах по следующим основаниям:

1) непредставление необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений;

2) непоступление задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе;

3) подана заявки на участие в аукционе лицом, которое в соответствии с настоящим Кодексом и другими федеральными законами не имеет права быть, участником конкретного аукциона, покупателем земельного участка или приобрести земельный участок в аренду;

4) наличие сведений о заявителе, об учредителях (участниках), о членах коллегиальных исполнительных органов заявителя, лицах, исполняющих функции единоличного исполнительного органа заявителя, являющегося юридическим лицом, в реестре недобросовестных участников аукциона.

Заявитель считает, что пункт № 3 «не допуск претендента» в соответствии с настоящим Кодексом (с каким именно не уточняется) и другими федеральными законами без уточнения законов, статей и конкретных требований о соответствии претендента на участие в аукционе является ограничением.

2. Заказчиком установлено требование о внесении задатка в размере 90% от начальной цены земельного участка в соответствии с договором о задатке с указанием реквизитов счета для возврата задатка. Заявитель считает данное требование ограничением для

субъектов малого предпринимательства и социально ориентированных некоммерческих организаций, так же, Заявитель проанализировал предыдущие торги Заказчика, где размер задатка установлен на уровне 10%.

Заявитель считает, что действия Заказчика нарушают ч.1 ст. 1 Закона о защите конкуренции, так как при проведении торгов запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

Из объяснений представленных УМИЗР г. Владикавказа, следует, что 20.03.2018 на официальном сайте торгов Российской Федерации www.torgi.gov.ru было размещено извещение №190318/0360277/02 о проведении аукциона по продаже земельного участка, расположенного по адресу: РСО-Алания, г. Владикавказ, ул. Весенняя/Морских пехотинцев, площадью 3119 кв. м, кадастровый номер <...> :09:0040301:22.

УМИЗР г. Владикавказа во исполнение распоряжения АМС г.Владикавказа от 29.12.2017 №330 был издан приказ УМИЗР г. Владикавказа от 07.02.2018 №16, в соответствии с которым было опубликовано вышеназванное извещение.

Аукционная документация и сведения, содержащиеся в информационном сообщении, сформированы в соответствии с требованиями: ст. 39.11 и 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, так, в частности, в извещении о проведении аукциона дословно приведен п.8 ст.39.12 ЗК РФ,

регламентирующий основания недопуска претендента к участию в аукционе, а следовательно, конкуренцию между претендентами на участие в аукционе, УМИЗР г. Владикавказа не ограничивало и каких-либо дополнительных требований к претендентам не предъявляло.

В отношении установления суммы задатка в размере 90% от начальной стоимости земельного участка, УМИЗР г. Владикавказа указало, что действующим земельным законодательством размер задатка для участия в аукционе по продаже права заключения договора аренды или права собственности на земельный участок не установлен. Следовательно, продавец определяет размер задатка самостоятельно.

Кроме того, приведенный заявителем пример установления УМИЗР г.Владикавказа задатка в размере 10% от начальной стоимости объекта является неуместным, поскольку такой размер задатка был строго определён

Федеральным законом от 21.12.2001 № 17 8-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» в

отношении продаваемых путем аукциона объектов недвижимости и пакетов акций до 2015 года. В настоящее время он составляет 20%.

Так же, УМИЗР г. Владикавказа указало, что в извещении о проведении аукциона №190318/0360277/02, опубликованном на сайте, указано, что «для ознакомления с характеристиками объектов продажи и необходимыми документами для участия в аукционе следует обращаться по адресу: РСО-Алания, г. Владикавказ, ул. Ватутина, 17, каб.307. Тел: 53-05-39».

Однако каких-либо обращений от ИП С<...> в адрес УМИЗР г. Владикавказа не поступало, а жалоба подана после окончания приема заявок, из чего следует, что Заявитель намерения участвовать в аукционе не имел.

На участие в аукционе по продаже земельного участка, расположенного по адресу: РСО-Алания, г. Владикавказ, ул.Весенняя/Морских пехотинцев, площадью 3119 кв.м, кадастровый номер <...> :09:0040301:22, была подана единственная заявка АО «ТАНДЕР», в связи с чем аукцион признан несостоявшимся.

Выслушав доводы организатора торгов, изучив представленные материалы, Комиссия Северо-Осетинского УФАС России пришла к следующим выводам:

1. 20 марта 2018 года на сайте www.torgi.gov.ru под номером №190318/0360277/02 опубликовано извещение по продаже земельного участка по адресу: г. Владикавказ, ул. Весенняя/Морских пехотинцев кадастровый номер <...> :09:0040301:22, (распоряжение АМС г. Владикавказа от 29.12.2017 года №330, приказ УМИЗР г. Владикавказа от 07.02.2018 года №16) (далее-Торги).

Согласно п. 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ, извещение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, должно содержать сведения о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель, а также о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения), о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического

обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства).

Из извещения о продаже земельного участка следует, что вид разрешенного использования земельного участка –автомобильный транспорт.

Вместе с тем, согласно Отчету №59912017 от 11.10.17 года об определении рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером15:09:0040301:22, вид разрешенного использования для указанного земельного участка: организация парковки.

То есть, в нарушение п.4 ч.21 ст.39.11 ЗК РФ, извещение №190318/0360277/02 не содержит сведений о виде разрешенного использования земельного участка, являющегося предметом торгов.

Кроме того, в нарушение п.4 ч.21 ст.39.11 ЗК РФ Извещение №190318/0360277/02 о проведении Торгов не содержит:

- технические условия подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощно сеть существующих сетей;

- максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

- плату за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования извещения.

Действие должностного лица УМИЗР г. Владикавказа, выразившееся в нарушении установленных законодательством РФ процедуры и порядка организации и проведения торгов, предусмотренного п.4 части 21 статьи 39.11 Земельного Кодекса содержит признаки административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена ч.10 ст.7.32.4 КоАП РФ.

2. В силу п.3 ч.21 ст.39.11 ЗК РФ, извещение о проведении аукциона должно содержать порядок проведения аукциона.

Согласно информации, приложенной к извещению о проведении аукциона,

заявитель не допускается к участию в аукционе в следующих случаях:

1) непредставление необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений;

2) непоступление задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе;

3) подача заявки на участие в аукционе лицом, которое в соответствии с настоящим Кодексом и другими федеральными законами не имеет права быть участником конкретного аукциона, покупателем земельного участка или приобрести земельный участок в аренду;

4) наличие сведений о заявителе, об учредителях (участниках), о членах коллегиальных исполнительных органов заявителя, лицах, исполняющих функции единоличного исполнительного органа заявителя, являющегося юридическим лицом, в предусмотренном настоящей статьей реестре недобросовестных участников аукциона.

Однако, извещение №190318/0360277/02 о проведении Аукциона не содержит информации о том, какое именно лицо и в соответствии с какими именно федеральными законами не имеет права быть участником Аукциона покупателем земельного участка.

То есть, извещение №190318/0360277/02 размещенное на сайте www.torgi.gov.ru, УМИЗР г. Владикавказа не содержит порядка проведения аукциона.

Действие должностного лица УМИЗР г. Владикавказа, выразившиеся в размещении на официальном сайте порядка проведения аукциона установленного п.3 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ содержит признаки административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена ч.1 ст.7.32.4 КоАП РФ.

3. Согласно п.8 ч.21 ст.39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о размере задатка, порядке его внесения и возврата. При этом ЗК РФ не установлено требование к конкретному размеру задатка.

Из извещения №190318/0360277/02 следует, что задаток установлен в сумме 8069760 рублей, что составляет 90% начальной цены земельного участка.

То есть, извещение №190318/0360277/02 о проведении Аукциона соответствует требованиям п.8 ст.39.11 ЗК РФ.

4. В соответствии с ч.20 ст. 39.12 ЗК РФ уполномоченный орган направляет победителю аукциона или единственному принявшему участие в аукционе его участнику три экземпляра подписанного проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды

земельного участка в десятидневный срок со дня составления протокола о результатах аукциона. При этом договор купли-продажи земельного участка заключается по цене, предложенной победителем аукциона, или в случае заключения указанного договора с единственным принявшим участие в аукционе его участником по начальной цене предмета аукциона, а размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа по договору аренды земельного участка определяется в размере, предложенном победителем аукциона, или в случае заключения указанного договора с единственным принявшим участие в аукционе его участником устанавливается в размере, равном начальной цене предмета аукциона. Не допускается заключение указанных договоров ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте.

Так, Протокол Аукциона по продаже права заключения договора аренды земельного участка №1 составлен и подписан всеми членами комиссии УМИЗР г.Владикавказ 19 апреля 2018 года, а договор купли-продажи земельного участка № 01/18-з от 20.04.2018 года подписан с единственным принявшим участие в аукционе на право заключения договоров аренды земельного участка, расположенного по адресу: РСО-Алания, г. Владикавказ, ул. Весенняя/Морских пехотинцев, площадью 3119 кв. м, кадастровый номер <...> :09:0040301:22 с АО «Тандер» 20.04.2018 года, то есть с нарушением срока, установленного ч.20 ст.39.12 ЗК РФ.

Действие должностного лица УМИЗР г.Владикавказ, выразившиеся в нарушение сроков заключения договоров по результатам проведения обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов, в нарушение части 20 статьи 39.11 Земельного Кодекса содержит признаки административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена ч.8 ст.7.32.4 КоАП РФ.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьями 18.1 и 23 Закона о защите конкуренции, Комиссия Северо-Осетинского УФАС России

1 Признать частично обоснованной жалобу ИП С<...> на действия организатора торгов – УМИЗР г. Владикавказа при проведении Торгов по продаже земельного участка по адресу: г. Владикавказ, ул. Весенняя/Морских пехотинцев кадастровый номер <...> :09:0040301:22, (распоряжение АМС г.Владикавказа от 29.12.2017 года №330, приказ УМИЗР г. Владикавказа от 07.02.2018 года №16) (далее-Торги).

2. Признать УМИЗР г. Владикавказа нарушившим порядок организации и проведения торгов, установленный п. 4 части 21 и части 8 статьи 39.12 Земельного Кодекса РФ при проведении Торгов.

3. Передать материалы дела №АМЗ12-04/18 в отдел контроля закупок Северо-Осетинского УФАС России для решения вопроса о привлечении должностных лиц УМИЗР г. Владикавказа, виновных в совершении выявленных нарушений, к административной ответственности.

Согласно пункту 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, решение комиссии антимонопольного органа, принятое по результатам рассмотрения жалобы, может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения.

Председатель комиссии:
А.С. Дзиева

А.С.

Члены комиссии:

Ж.Г. Сугарова

Б.С. Танклаев

