



**Дело № 32т-16**

**Организатор торгов:**

**Администрация МО «Уемское»**

163502, Архангельская область,  
Приморский район, п. Уемский, ул.  
Заводская, д. 7

**Заявитель:**

<...>

## **РЕШЕНИЕ**

**23 января 2016 года**

**г. Архангельск**

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Архангельской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции», в составе:

Председатель	- Бугаев Д.В.	Руководитель управления
Член комиссии	- Нестеренко Е.В.	Начальник отдела контроля органов власти
Член комиссии	- Шахов А.Ю.	Главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти
Член комиссии	- Десяткова Е.В.	Специалист-эксперт отдела контроля органов власти

рассмотрев в порядке, установленном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135 ФЗ «О защите конкуренции», жалобу <...> на действия организатора торгов (администрация МО «Уемское») при проведении аукциона по продаже земельного участка по лоту № 5 (извещение № 261016/0663622/01 размещено на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)), в присутствии:

на заседании 11.01.2017 представителя от администрации МО «Уемское» – <...>, (доверенность от 10.01.2017), от заявителя — <...>., <...> (доверенность от 10.01.2017), <...> (доверенность от 10.01.2017);

на заседании 12.01.2017 представителя от администрации МО «Уемское» — <...>.

(доверенность от 10.01.2017), от заявителя — <...>, <...> (доверенность от 10.01.2017);

на заседании 23.01.2017 представителя от администрации МО «Уемское» - <...> (доверенность от 10.01.2017), от заявителя — <...>, <...> (доверенность от 10.01.2017);

### **УСТАНОВИЛА:**

27.12.2016 в Управление Федеральной антимонопольной службы по Архангельской области поступила жалоба <...> на действия организатора торгов (администрация МО «Уемское») при проведении аукциона по продаже земельного участка по лоту № 5 (извещение № 261016/0663622/01 размещено на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)).

Содержание жалобы:

В соответствии с пунктом 4 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации прием документов на участие в аукционе прекращается не ранее чем за пять дней до дня проведения аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Как полагает заявитель, учитывая данную норму, а также то обстоятельство, что аукцион состоялся 02.12.2016, прием документов должен был окончиться 27.11.2016.

Вместе с тем, к участию в аукционе по лоту № 5 было допущено лицо (<...>), подавшее заявку 28.11.2016, то есть, по мнению заявителя, с нарушением установленного срока.

10.01.2017 в заседании Комиссии Архангельского УФАС России <...> устно представил дополнения к жалобе, сообщив, что в аукционе принимали участие два участника — <...> и заявитель <...>, который поддержал начальную цену аукциона после её оглашения. При этом от <...> каких-либо предложений не поступило. По итогам проведения аукциона <...> был объявлен победителем, аукцион признан несостоявшимся. Однако, позже администрация МО «Уемское» отказалась заключать договор купли-продажи земельного участка с <...>

Представители администрации МО «Уемское» (организатор торгов) с жалобой не согласились, указав, что при проведении аукциона 02.12.2017 в 10 часов 00 минут было зарегистрировано два участника. Заявка на участие в аукционе <...> была принята в соответствии с требованиями пункта 4 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

Как следует из протокола о результатах аукциона по лоту № 5 по продаже права собственности на земельный участок от 02 декабря 2016 года аукцион признан несостоявшимся на основании пункта 19 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, поскольку после трехкратного объявления предложения о начальной цене предмета аукциона не поступило ни одного предложения о цене предмета аукциона, которое предусматривало бы более высокую цену предмета

аукциона.

Участники, получив карточки для участия в аукционе, должны были принимать участие путем повышения начальной стоимости земельного участка. Однако этого сделано не было. Учитывая, что аукцион признан несостоявшимся оснований для заключения договора купли-продажи с <...>, по мнению представителей администрации МО «Уемское», Земельным кодексом Российской Федерации не предусмотрено.

Учитывая, что с 01 января 2017 года предоставление земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органами 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, сформированное дело по земельному участку общей площадью 1453 кв. м., расположенному по адресу: Архангельская область, Приморский район, МО «Уемское», дер. Малые Корелы, кадастровый номер <...> :16:080905:132 было передано из МО «Уемское» в МО «Приморский муниципальный район», что подтверждается актом приема-передачи документации от 19 января 2017 года.

11 января 2017 года в заседании Комиссии Архангельского УФАС России объявлен перерыв до 12 января 2017 года.

12 января 2017 года в соответствии с ч. 14.1 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» срок принятия решения по делу № 32Т-16 был продлен до 23 января 2017 года.

23 января 2017 года Комиссия Архангельского УФАС России рассмотрела жалобу в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» с учетом следующего.

Согласно части 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» 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, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным [ЗАКОНОМ](#) от 18 июля 2011 года № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено [ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ](#) Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Порядок проведения аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка регламентирован Земельным кодексом Российской Федерации.

Соответственно, жалоба <...> подлежит рассмотрению в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Нормативные требования к порядку размещения информации о проведении аукциона на право заключения договора аренды и купли-продажи земельного участка установлены частями 19-23 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, а к порядку подачи заявок на участие в аукционе на право заключения договора аренды купли-продажи и земельного участка - частями 1-3 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

Согласно части 19 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации (далее - официальный сайт), не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

В соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 10.09.2012 № 909 официальным сайтом для размещения информации о проведении аукционов по продаже земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договоров аренды такого земельного участка является сайт [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru).

26 октября 2017 года организатором торгов - администрацией МО «Уемское» на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) было размещено извещение № 261016/0663622/01 о проведении аукциона по продаже земельных участков.

Предметом аукциона по лоту № 5 являлось право собственности на земельный участок.

Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1453 кв.м., адрес (местоположение) земельного участка: Архангельская область, Приморский район, муниципальное образование «Уемское», дер. Малые Карелы.

Кадастровый номер <...> :16:080905:132.

Начальная цена – 404 573,32 руб.

Шаг аукциона – 12 137 руб.

Размер задатка - 80 915 руб.

Дата начала приема заявок на участие в аукционе - 27 октября 2016 года в 09:00.

Заявки с прилагаемыми к ним документами принимаются организатором

аукциона с 09:00 до 12:30 и с 13:30 до 17:00 по местному времени по рабочим дням с понедельника по четверг, в пятницу с 09:00 до 12:30 и с 13:30 до 15:30 по местному времени, по адресу: Архангельская область, Приморский район, поселок Уемский, улица Заводская, дом 7.

Срок окончания приема заявок на участие в аукционе - 28 ноября 2016 года в 17:00.

Дата и время проведения аукциона: 02 декабря 2016 года в 10:00

Место проведения аукциона: Архангельская область, Приморский район, поселок Уемский, улица Заводская, дом 7, кабинет главы администрации.

Получить информацию о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения можно по адресу: Архангельская область, Приморский район, поселок Уемский, улица Заводская, дом 7.

Форма платежа – единовременно в течение 5 (пяти) дней со дня подписания протокола о результатах аукциона.

Согласно части 4 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации прием документов прекращается не ранее чем за пять дней до дня проведения аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Данной нормой законодатель запретил организатору аукциона ограничивать право подачи документов датой ранее пятого дня до дня проведения аукциона.

В ходе заседания Комиссии Архангельского УФАС России было установлено, что аукцион по извещению № 261016/0663622/01 состоялся 02 декабря 2016 года, заявка на участие в аукционе <...>, зарегистрированная 28 ноября 2016 года в 15 часов 20 минут, была принята не ранее чем за пять дней до дня проведения аукциона, что не нарушает требований части 4 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

Организатор аукциона, установив срок приема заявок до 17 часов 00 минут 28 ноября 2016 года, при сроке проведения аукциона 02 декабря 2016 года, не нарушил предусмотренный пунктом 4 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации пятидневный срок. До установленного срока проведения аукциона 02 декабря 2016 года осталось три дня (29 ноября, 30 ноября, 01 декабря).

Таким образом, в данной части жалоба <...> является необоснованной. <...> правомерно был допущен к участию в аукционе по извещению № 261016/0663622/01.

Что касается доводов об отказе администрации МО «Уемское» заключать договор купли-продажи земельного участка с <...> по причине того, что аукцион был признан

несостоявшимся из-за отсутствия предложений повышения цены, Комиссия Архангельского УФАС России отмечает следующее.

На основании пункта 19 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации в случае, если в аукционе участвовал только один участник или при проведении аукциона не присутствовал ни один из участников аукциона, либо в случае, если после троекратного объявления предложения о начальной цене предмета аукциона не поступило ни одного предложения о цене предмета аукциона, которое предусматривало бы более высокую цену предмета аукциона, аукцион признается несостоявшимся.

В силу пункта 20 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации 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.

Согласно протоколу рассмотрения заявок на участие в аукционе по продаже права собственности на земельные участки от 29 ноября 2016 года, по лоту № 5 на процедуру аукциона явились и зарегистрировались два участника: <...> и <...>, которые были признаны в установленном порядке участниками аукциона. При этом в процессе проведения торгов не было сделано ни одного шага. Заявитель после оглашения начальной стоимости земельного участника поддержал предложение. <...> участия в повышении цены не принял. Организатор торгов на основании пункта 19 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации признал аукцион несостоявшимся.

Комиссия Архангельского УФАС России делает вывод, что организатором торгов — администрацией МО «Уемское» при проведении аукциона по извещению № 261016/0663622/01 были нарушены требования пункта 20 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

Регистрация, получение карточки для участия в аукционе <...> без совершения активных действий не свидетельствует об его участии в аукционе.

Таким образом, <...> являлся единственным лицом, принявшим участие в аукционе. Следовательно, в данном случае должен быть применен пункт 20 статьи 39.12

Земельного кодекса Российской Федерации, в соответствии с которым уполномоченный орган направляет 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.

Таким образом, по результатам рассмотрения дела № 32т-16, жалоба <...>. с учетом дополнений от 10.01.2017 в части доводов об отказе в заключении договора купли-продажи земельным участком по причине признания аукциона несостоявшимся из-за отсутствия предложений повышения цены обоснована, администрация МО «Уемское» нарушила требования пункта 20 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

Решая вопрос о выдаче предписания, необходимо отметить, что с 01.01.2017 в соответствии с Федеральным законом от 03.07.2016 № 334-ФЗ внесены изменения в абзац третий пункта 2 статьи 3.3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», с данной даты предоставление земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в отношении земельных участков, расположенных на территории сельского поселения, входящего в состав этого муниципального района, и земельных участков, расположенных на межселенных территориях муниципального района, осуществляется органами местного самоуправления муниципального района.

Согласно акту приема-передачи документации от 19 января 2017 года администрация МО «Уемское» передала комитету по управлению муниципальным имуществом и земельными отношениями администрации МО «Приморский муниципальный район» аукционную документацию, протокол рассмотрения заявок и протокол проведения аукциона, в том числе и по земельному участку общей площадью 1453 кв. м., расположенному по адресу: Архангельская область, Приморский район, МО «Уемское», дер. Малые Корелы, кадастровый номер <...> :16:080905:132.

Учитывая, что администрация МО «Уемское» на момент вынесения решения не является лицом в полномочия которого входит распоряжение рассматриваемым земельным участком, основания для выдачи предписания отсутствуют.

Учитывая изложенное и руководствуясь частями 17, 20 статьи 18.1, пунктом 3.1

части 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Архангельской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции»,

**РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу <...> обоснованной.
2. Признать организатора торгов — администрацию МО «Уемское» нарушившей пункт 20 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.
3. Предписание не выдавать.

В соответствии с частью 23 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» решение антимонопольного органа может быть обжаловано в Арбитражный суд Архангельской области в течение трех месяцев со дня принятия решения, в порядке, предусмотренном статьей 198 Арбитражного процессуального Кодекса Российской Федерации.

**Председатель Комиссии**  
**Д.В. Бугаев**

**Члены Комиссии**  
**Е.В. Нестеренко**

**А.Ю.Шахов**

**Е.В. Десяткова**