

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА**

УПРАВЛЕНИЕ

**Федеральной антимонопольной
службы**

по Карачаево-Черкесской

Республике

Администрация Зеленчукского
муниципального района

369140, КЧР, Зеленчукский р-н, ст.
Зеленчукская, ул. Ленина, 81,

ИНН: 0912000551, ОГРН: 1060912000621

e-mail: zelpisma@list.ru

<...>

пр. Ленина, 38, г. Черкесск, 369000

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

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

_____ № _____

На № _____ от _____

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

Оглашено: 11 февраля 2019 г.

Изготовлено в полном объеме: 13 февраля 2019 г.
Черкесск

г.

Комиссия Карачаево-Черкесского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушения при организации и проведении торгов, а также

порядка заключения договоров в составе:

Председателя Комиссии:

- А.С. Уракчиева – руководителя управления,

Члены 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,

рассмотрев в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» жалобу <...> на действия администрации Зеленчукского муниципального района при проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков (извещение № 191218/0169502/01),

УСТАНОВИЛА:

01.02.2019 г. в Карачаево-Черкесское УФАС России в порядке статьи 18.1 Федерального закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции» поступила жалоба <...> на действия администрации Зеленчукского МР при проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков (извещение № 191218/0169502/01), выразившиеся в необоснованном отказе в допуске к участию в аукционе.

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): необоснованный отказ в допуске к участию в аукционе.

На основании ч. 11 ст. 18.1 Федерального закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Карачаево-Черкесским УФАС России торги 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, также почтовым отправлением.

Рассмотрение жалобы по существу состоялось 11.02.2019 г. в 10:00.

Стороны на рассмотрение жалобы не явились.

19 декабря 2018 года администрация Зеленчукского муниципального района объявила открытый аукцион (извещение № 191218/0169502/01) на право заключения договоров аренды земельных участков. Извещение о проведении открытого аукциона было размещено на официальном сайте www.torgi.gov.ru.

Суть жалобы в следующем.

На официальном сайте торгов не была размещена аукционная документация, составленная и утвержденная в соответствии с п.п. 1-19 пункта 114 Правил проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, утвержденных Приказом ФАС России от 10.02.2010 № 67 (не размещены требования к содержанию, составу и форме заявки на участие в аукционе и инструкцию по ее заполнению, не приложен проект договора;

В электронной форме извещения № 191218/0169502/01 о проведении аукциона разделы «Дата и время окончания приема заявок», «Требования к содержанию и форме заявки», «Порядок проведения аукциона» содержат информацию: «Указано в постановлении администрации Зеленчукского МР от 12.12.2018 № 1231». Данное постановление не было размещено в общем доступе в сети Интернет;

Дата окончания срока подачи заявок на участие в аукционе, объявленном извещением, установлена 10-00 часов 19.01.2019г. За три дня до даты окончания подачи заявок, 15.01.2019 организатор вносит изменения в извещение и отменяет торги по семи лотам из двадцати, оформив это Протоколом заседания комиссии от 15.01.2019 № 1, с формулировкой «В связи с технической ошибкой специалиста,

ответственного за размещение информации, аннулировать лоты № 6, № 7, № 9, № 10, № 11, № 12, № 16, № 19».

В соответствии с п. 107 Правил (Приказ ФАС России № 67) организатор аукциона вправе отказаться от проведения аукциона не позднее, чем за пять дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в аукционе, возвращает задаток заявителям в течение пяти рабочих дней;

Дата проведения аукциона была установлена 10-00 часов 25.01.2019. В назначенное время аукцион не проводился и в этот же день сотрудником Администрации в устной форме было сообщено, что срок подачи заявок был продлен на количество праздничных дней в январе. При повторном посещении Администрации 29.01.2019 был вручен протокол № 2 от 09.01.2019г. «о продлении срока подачи заявок и переносе даты аукциона».

Заявитель считает, что праздничные дни уже были учтены и в продлении не было необходимости, т.к. извещение было размещено на официальном сайте 19.12.2018г. и подача заявок осуществлялась в течение 30 дней.

В соответствии с протоколом рассмотрения заявок № 1/19 на участие в аукционе заявки <...> были отклонены по лотам № 4 и № 15, в связи с подачей одним заявителем двух заявок в отношении одного и того же лота, что противоречит требованиям п. 5 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ. Заявитель считает, что заявки были отклонены незаконно, т.к. в заявках идентифицируется земельный участок, соответствующий лоту.

В своей жалобе заявитель неоднократно ссылается также и на нарушение 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 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.

На основании вышеизложенного просит признать действия администрации Зеленчукского муниципального района незаконными и отменить результаты торгов.

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 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.

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).

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 16.05.2011г. № 373 «О разработке и утверждении административных регламентов исполнения государственных функций и административных регламентов предоставления государственных услуг» администрацией Зеленчукского муниципального района издано Постановление от 31.08.2015г. № 373 «Об утверждении административного регламента предоставления муниципальной услуги «Предоставление земельных участков в собственность и в аренду на торгах», определяющего стандарт предоставления указанной муниципальной услуги и устанавливающего сроки и последовательность административных процедур и действий при предоставлении муниципальной услуги по предоставлению земельных участков в собственность или аренду на торгах.

Организация и проведение торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, а также права на заключение договоров аренды таких земельных участков осуществляются в соответствии со ст. 39.11 и 39.12

ЗК РФ.

В соответствии с пунктом 1 статьи 39.11 ЗК РФ 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.

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 (п. 19 ст. 39.11. ЗК РФ).

Организатор аукциона также обеспечивает опубликование извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона (п.20 ст. 39.11 ЗК РФ).

Проведенный УФАС по КЧР анализ размещенной на официальном сайте для размещения информации о проведении торгов показал, что необходимая информация об аукционе действительно отсутствует.

В соответствии с ч. 21 Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 N 136-ФЗ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения, в том числе и о порядке проведения аукциона, форме заявки на участие в аукционе, порядке ее приема, об адресе места ее приема, о дате и времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе.

Обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора аренды земельного участка.

Установлено, что на сайте размещено только извещение о проведении аукциона и итоговые протоколы.

В разделах извещения «Дата и время окончания приема заявок», «Требования к содержанию и форме заявки», «Порядок проведения аукциона» содержат информацию: «Указано в постановлении

администрации Зеленчукского МР от 12.12.2018 № 1231». Указанное постановление на сайте также не размещено.

Протоколом от 09.01.2019г. № 1 отменил проведение открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, назначенного на 25.01.2019г. по лотам № 6, № 7, № 9, № 10, № 11, № 12, № 16, № 19, в связи с технической ошибкой специалиста, ответственного за размещение информации.

Согласно ч. 24 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ Уполномоченный орган принимает решение об отказе в проведении аукциона в случае выявления обстоятельств, предусмотренных пунктом 8 статьи 39.11. К таким обстоятельствам относятся:

1) границы земельного участка подлежат уточнению в соответствии с требованиями Федерального закона "О государственной регистрации недвижимости";

2) на земельный участок не зарегистрировано право государственной или муниципальной собственности, за исключением случаев, если такой земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена;

3) 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;

4) 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 или ведения дачного хозяйства;

5) в отношении земельного участка не установлено разрешенное использование или разрешенное использование земельного участка не соответствует целям использования земельного участка, указанным в заявлении о проведении аукциона;

5.1) земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, установленные ограничения использования земельных участков в которой не допускают использования земельного участка в соответствии с целями использования такого земельного участка, указанными в заявлении о проведении аукциона;

6) земельный участок не отнесен к определенной категории земель;

7) земельный участок предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного пользования, пожизненного наследуемого владения или аренды;

8) на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам, за исключением случаев, если на земельном участке расположены сооружения (в том числе сооружения, строительство которых не завершено), размещение которых допускается на основании сервитута, публичного сервитута, или объекты, размещенные в соответствии со статьей 39.36 настоящего Кодекса, а также случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, если в отношении расположенных на нем здания, сооружения, объекта незавершенного строительства принято решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями и в сроки, установленные указанными решениями, не выполнены обязанности, предусмотренные частью 11 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

9) на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, и продажа или предоставление в аренду указанных здания, сооружения, объекта незавершенного строительства является предметом другого аукциона либо указанные здание, сооружение, объект незавершенного строительства не продаются или не передаются в аренду на этом аукционе одновременно с земельным участком, за исключением случаев, если на земельном участке расположены сооружения (в том числе сооружения, строительство которых не завершено), размещение которых допускается на основании сервитута, публичного сервитута, или объекты, размещенные в соответствии со статьей 39.36 настоящего Кодекса;

10) земельный участок изъят из оборота, за исключением случаев, в которых в соответствии с федеральным законом изъятые из оборота земельные участки могут быть предметом договора аренды;

11) земельный участок ограничен в обороте, за исключением случая проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка;

12) земельный участок зарезервирован для государственных или муниципальных нужд, за исключением случая проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка на срок, не превышающий срока резервирования земельного участка;

13) земельный участок расположен в границах застроенной территории, в отношении которой заключен договор о ее развитии, или территории, в отношении которой заключен договор о ее комплексном освоении;

14) земельный участок в соответствии с утвержденными документами территориального планирования и (или) документацией по планировке территории предназначен для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения;

15) земельный участок предназначен для размещения здания или сооружения в соответствии с государственной программой Российской Федерации, государственной программой субъекта Российской Федерации или адресной инвестиционной программой;

16) в отношении земельного участка принято решение о предварительном согласовании его предоставления;

17) в отношении земельного участка поступило заявление о предварительном согласовании его предоставления или заявление о предоставлении земельного участка, за исключением случаев, если принято решение об отказе в предварительном согласовании предоставления такого земельного участка или решение об отказе в его предоставлении;

18) земельный участок является земельным участком общего пользования или расположен в границах земель общего пользования, территории общего пользования;

19) земельный участок изъят для государственных или муниципальных нужд, за исключением земельных участков, изъятых для государственных или муниципальных нужд в связи с признанием

многоквартирного дома, который расположен на таком земельном участке, аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

При изучении представленной документации, а также информации, размещенной на официальном сайте торгов установлено, что ни в одном документе не указаны причины, послужившие основанием для отмены аукциона по указанным лотам в соответствии с пунктом 8 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.

Протоколом от 09.01.2019 № 2 о переносе даты проведения открытого аукциона в связи с проведением новогодних праздников и отсутствием у заявителей возможности по реализации права на подачу заявок на участие в аукционе назначенного на 25.01.2019г., аукционной комиссией было принято решение об определении даты окончания приема заявок на участие в аукционе – 27.01.2019 года. Проведение аукциона было перенесено на 01.02.2019г.

Частью 19 статьи 39.11 Земельного кодекса предусмотрено, что извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Прием документов прекращается не ранее чем за пять дней до дня проведения аукциона (часть 4 статьи 39.12 Земельного кодекса).

Процедура переноса аукциона и срока приема заявок действующим законодательством не предусмотрена.

Администрация Зеленчукского муниципального района отклонила заявки Лебедевой О.В. на участие в аукционе № 4 и № 15 в связи с тем, что комиссией установлен факт подачи одним заявителем двух заявок в отношении одного и того же лота нарушив при этом п.5 статьи 39.12 Земельного кодекса.

При изучении материалов установлено, что в заявках допущена опечатка при указании номера лота. Кроме номера лота в заявках также указаны конкретные данные, позволяющие идентифицировать земельные участки, в отношении которых поданы заявки. Был указан кадастровый номер <...> площадь, адрес земельного участка, разрешенное использование и т.п.

Таким образом, Комиссия Карачаево-Черкесского УФАС России установила, что действия администрации Зеленчукского муниципального района при проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельных участков (извещение № 191218/0169502/01) противоречат нормам действующего законодательства, а именно ч. 1 и ч. 2 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 Зеленчукского муниципального района (369140, КЧР, Зеленчукский р-н, ст. Зеленчукская, ул. Ленина, 81) 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 Зеленчукского муниципального района (369140, КЧР, Зеленчукский р-н, ст. Зеленчукская, ул. Ленина, 81) обязательное для исполнения предписание:

- о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции, а именно об аннулировании торгов (извещение № 191218/0169502/01) в форме аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков;

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 . Ш е б з у х о в