РЕШЕНИЕ

по жалобе № 02-118/18.1-16

г. Якутск резолютивная часть оглашена «02» августа 2016 г.

изготовлено в полном объеме «04» августа 2016 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры проведения торгов и порядка заключения договоров в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции», в составе:

О.А. Ярыгина – заместитель руководителя Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия), председателя Комиссии;

А.Б. Ринчиновой – главный государственный инспектор отдела антимонопольного контроля Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия), члена Комиссии;

А.Е. Мандарова – главный специалист-эксперт отдела антимонопольного контроля Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия), член Комиссии.

При участии:

От заявителя ИП «…» – «…»;

От заявителя ООО «Торговый дом Слобода» - «…», по доверенности 14АА № 1025011 от 11.02.2016 г.;

От ответчика Администрации МО «Амгинский наслег» Амгинского улуса (района) Республики Саха (Якутия) – «…», по доверенности № 778 от 01.08.2016 г.;

От заинтересованного лица ООО «СахаСтройМонтаж» - «…», по доверенности № б/н от 01.08.2016 г.

Рассмотрев жалобы ИП «…» и ООО «Торговый дом Слобода» на действия Администрации МО «Амгинский наслег» Амгинского улуса (района) РС (Я) при организации и проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, извещение № 310516/8909316/01,

у с т а н о в и л а:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) 25.07.2016 г. поступили жалобы ИП «…» и ООО «Торговый дом Слобода» на действия Администрации МО «Амгинский наслег» Амгинского улуса (района) РС (Я) при организации и проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, извещение № 310516/8909316/01.

В жалобах заявители указывают следующее.

Извещение о проведении данного аукциона не было официально опубликовано в печатном виде в средствах массовой информации в с.Амга Амгинского улуса (района) РС(Я).

Все извещения о предстоящих аукционах на заключение договоров аренды земельных участков публикуются Администрацией МО «Амгинский наслег» в газете «Амма оло50». С целью участия в торгах по вышеуказанному земельному участку, заявителями проверялись все выпуски данной газеты с начала 2016 года в поисках объявления о предстоящем аукционе именно по этому земельному участку. Однако, вышеуказанное извещение N2 310516/8909316/0 1 официально в печатном виде опубликовано не было.

Организатор торгов намеренно не опубликовал в газете извещение о предстоящем аукционе на право аренды вышеуказанного участка с целью уменьшить количество потенциальных участников аукциона.

Не опубликование в печатном виде в средствах массовой информации извещения о проведении аукциона существенно нарушило права заявителей по участию в данном аукционе, ограничило осуществление предпринимательской деятельности в с.Амга Амгинского улуса РС(Я).

Не опубликование в печатном виде в средствах массовой информации извещения о проведении аукциона на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), Амгинский улус (район), с.Амга, ул. Ленина 7/1 является незаконным бездействием организатора торгов.

Как полагают заявители, само извещение N2 310516/8909316/0 1, размещенное на официальном сайте содержит многочисленные нарушения требований закона.

В нарушение подп. 4) п.21 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ Извещение о проведении аукциона не содержит сведения 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 при со единения) 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.

Размещение на официальном сайте извещения о проведении открытого аукциона с нарушением требований закона вводит в заблуждение участников торгов относительно параметров будущего строительства и не позволяет правильно рассчитать возможные затраты, связанные с получением в аренду вышеуказанного земельного участка.

Размещение на официальном сайте извещения о проведении открытого аукциона с нарушением требований закона является незаконным действием организатора торгов.

Организатором торгов назначена дата проведения аукциона 01.07.2016 г.

Организатор торгов грубо нарушил положения ст. 39.11 Земельного кодекса РФ, обязывающие вести, оформлять, подписывать и опубликовывать протоколы рассмотрения заявок на участие в аукционе, протокол о результатах аукциона.

В соответствии с п.9 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ «Протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе подписывается организатором аукциона не позднее чем в течение одного дня со дня их рассмотрения и размещается на официальном сайте не позднее чем на следующий день после дня подписания протокола».

Согласно п.16 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ «Протокол о результатах аукциона размещается на официальном сайте в течение одного рабочего дня со дня подписания данного протокола».

Не размещение протоколов на официальном сайте по настоящее время и дату по данному аукциону является нарушением порядка определения победителя торгов и является незаконным бездействием организатора торгов.

Не размещение протоколов свидетельствует о том, что аукцион фактически проведен не был. Земельный участок, выставленный на аукцион, был передан в аренду без каких-либо торгов. Организатор торгов грубо нарушил основополагающую норму п.1 ст. 39.6 Земельного кодекса РФ, согласно которой "Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи.

01.08.2016 г. Администрация МО «Амгинский наслег» Амгинского улуса

(района) РС (Я) письмом № 784 от 29.07.2016 г. представила пояснения по вышеуказанным доводам заявителей.

В соответствии со статьей 45 Устава МО «Амгинский наслег», принятого решением наслежного Совета депутатов МО «Амгинский наслег» МР «Амгинский улус (район)» РС (Я) № 252 от 04.05.2012 г., официальное обнародование муниципальных нормативно правовых актов размещается путем их вывешивания на стенде официальной информации, размещенном в здании наслежной администрации.

Официальное опубликование муниципальных нормативно правовых актов в печатном виде в газете «Амма оло50» не предусмотрено.

Для проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности наличие условий на содержание сведений в извещении является не обязательным условием для проведения аукциона в соответствии с подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного Кодекса РФ.

На основании изложенного ответчик не согласен с доводами заявителя и считает, что действия по официальному опубликованию о предстоящем аукционе на заключение договора аренды земельного участка проведена без нарушений законодательства РФ и правомерны.

По результатам проведенного аукциона составлен протокол о результатах аукциона по продаже на заключение договора аренды земельного участка от 01.07.2016 г. и на основании протокола подписан договор аренду земельного участка находящегося в государственной собственности № 44 от 14.07.2016 г.

В ходе рассмотрения дела представитель ООО «СахаСтройМонтаж» пояснил, что обязанность публиковать извещения в газете уставом не предусмотрено, т.к. обнародование муниципальных актов предусмотрено путем их вывешивания на стенде официальной информации. Вид разрешенного использования установлено – развлечения, поэтому строительство здания, сооружения не предусмотрено. Заявители не представили доказательств нарушения их прав и интересов, участниками торгов не являются.

02.08.2016 г. в ходе рассмотрения дела заявители и ответчик поддержали доводы, изложенные в жалобах и в отзыве. Также, ответчик пояснил, что видом разрешенного использования является «Развлечения», что подразумевает размещение объектов капитального строительства на земельном участке.

Комиссия Якутского УФАС России по рассмотрению дела, выслушав лиц, участвующих в деле, изучив имеющиеся доказательства и материалы дела, приходит к следующим выводам.

Согласно части 2 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением

установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов; акты и (или) действия (бездействие) уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, могут быть обжалованы юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, права или законные интересы которых, по их мнению, нарушены в результате осуществления в отношении таких лиц процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, либо предъявления требования осуществить процедуру, не включенную в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства.

В части 4 статьи 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции» обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается не позднее десяти дней со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", со дня такого размещения, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

Протокол подведения итогов аукциона на момент подачи жалоб (25.07.2016 г.) и на момент получения администраций Амгинского наслега уведомления о приостановлении торгов (вход. № 760 от 27.07.2016 г.) на официальном сайте www.torgi.gov.ru не опубликован.

Следовательно, жалобы приняты к рассмотрению.

Открытый аукцион на право заключения договора аренды земельного участка проводился в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации и уставом МО «Амгинский наслег» Амгинского улуса (района) Республики Саха (Якутия), утвержденный решением наслежного Совета № 252 от 04.05.2012 г. (в редакции от 08.12.2015 г.).

В соответствии с частью 19 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ 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.

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 (часть 20 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ).

Извещение о проведении торгов было опубликовано на официальном сайте www.torgi.gov.ru 31.05.2016 г., предметом аукциона является земельный участок, расположенный по адресу: с. Амга, ул. Ленина, 7/1, площадью 1 474 кв.м. Вид

разрешенного использования является «развлечения». Ежегодная арендная плата – 12 130,87 руб., «шаг аукциона» - 363,93 руб., размер задатка – 2 426,17 руб.

В части 1 статьи 45 Устава Амгинского наслега указано, что официальное обнародование муниципальных правовых актов осуществляется путем вывешивания на стенде официальной информации, размещенном в здании наслежной администрации.

Следовательно, опубликование извещения о проведении аукциона в средствах массовой информации, в том числе в газете «Амма оло50», не предусмотрено.

Согласно части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения, в том числе:

- 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);

- о 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;

- о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка.

Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 г. № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» утвержден классификатор видов разрешенного использования земельных участков.

Вид разрешенного использования «Развлечения» указано под кодом 4.8 в описании вида использования указано – размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и

игровых площадок; в игорных зонах также допускается размещение игорных заведений, залов игровых автоматов, используемых для проведения азартных игр, и игровых столов, а также размещение гостиниц и заведений общественного питания для посетителей игорных зон.

Следовательно, на земельном участке, являющимся предметом торгов, должен размещаться объект капитального строительства.

Комиссия Якутского УФАС России рассмотрев извещение № 310516/8909316/01 установила, что в нем отсутствует обязательная информация, а именно:

1. максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, 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;
2. о форме заявки на участие в аукционе, порядке ее приема;
3. о порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка.

Администрация Амгинского наслега, не указав в извещении о проведении торгов обязательную информацию о предмете закупки, нарушил порядок организации аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, установленный частью 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

В части 9 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ указано, организатор аукциона ведет протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе, который должен содержать сведения о заявителях, допущенных к участию в аукционе и признанных участниками аукциона, датах подачи заявок, внесенных задатках, а также сведения о заявителях, не допущенных к участию в аукционе, с указанием причин отказа в допуске к участию в нем. Заявитель, признанный участником аукциона, становится участником аукциона с даты подписания организатором аукциона протокола рассмотрения заявок. Протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе подписывается организатором аукциона не позднее чем в течение одного дня со дня их рассмотрения и размещается на официальном сайте не позднее чем на следующий день после дня подписания протокола.

В извещении о проведении торгов указано, что датой проведения аукциона является 01.07.2016 г. в 15 часов 00 минут.

Комиссия Якутского УФАС России рассмотрев протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе по лоту № 1 от 01.07.2016 г. установила, что на участие в торгах подано три заявки, в протоколе указаны даты подачи данных заявок, сумма внесенных задатков, отсутствуют даты внесения задатков, что является нарушением части 9 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ.

Протокол рассмотрения заявок от 01.07.2016 г. на момент подачи жалоб (25.07.2016 г.) и на момент получения администраций Амгинского наслега уведомления о приостановлении торгов (вход. № 760 от 27.07.2016 г.) на официальном сайте www.torgi.gov.ru не опубликован, что также является нарушением процедуры проведения торгов и части 9 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ.

Часть 15 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ устанавливает, что результаты аукциона оформляются протоколом, который составляет организатор аукциона. Протокол о результатах аукциона составляется в двух экземплярах, один из которых передается победителю аукциона, а второй остается у организатора аукциона. В протоколе указываются, в том числе:

- сведения об участниках аукциона, о начальной цене предмета аукциона, последнем и предпоследнем предложениях о цене предмета аукциона;

- наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя и (при наличии) отчество, место жительства (для гражданина) победителя аукциона и иного участника аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона;

- сведения о последнем предложении о цене предмета аукциона (цена приобретаемого в собственность земельного участка, размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа).

Часть 16 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ гласит, что протокол о результатах аукциона размещается на официальном сайте в течение одного рабочего дня со дня подписания данного протокола.

Комиссия Якутского УФАС России рассмотрев протокол о результатах аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка от 01.07.2016 г. установила следующее.

Последняя цена аукциона – 2 000 000,00 (два миллиона) рублей.

Предпоследняя цена аукциона – 504 164,23 (пятьсот четыре тысячи сто шестьдесят четыре) рубля 23 копейки.

Победителем аукциона признано ООО «СахаСтройМонтаж», адрес: 677000, г. Якутск, ул. Дзержинского, 35, кв. 4.

Согласно извещению «шаг аукциона» установлен в размере 363,93 руб. Разрыв между предпоследним и последним предложениями составляет 1 495 835,77 руб. В протоколе не указано сколько шагов сделал победитель.

Комиссия Якутского УФАС России установила, что при осуществлении от 504 164,23 руб. (предпоследнее предложение) 4 110 шагов (363,93*4 110 = 1 495 752,30 руб.) сумма предложения составляет 1 999 916,53 (один миллион девятьсот девяносто девять тысяч девятьсот шестнадцать) рублей 53 копейки (504 164,23 + 1 495 752,30), а при осуществлении 4 111 шагов (363,93*4 111 = 1 496 116,23 руб.) сумма предложения составляет 2 000 280,46 (два миллиона двести восемьдесят) рублей 46 копеек (504 164,23 + 1 496 116,23).

Следовательно, Комиссия Якутского УФАС России приходит к выводу, что организатором торгов был нарушен «шаг аукциона», что является нарушением процедуры проведения аукциона.

Также, в протоколе о результатах аукциона от 01.07.2016 г. отсутствует информация об участнике аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона и сведения о последнем предложении о цене предмета аукциона, а именно это цена приобретаемого в собственность земельного участка, размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа, что является нарушением порядка проведения аукциона и части 15 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ.

Протокол о результатах аукциона от 01.07.2016 г. на момент подачи жалоб (25.07.2016 г.) и на момент получения администраций Амгинского наслега уведомления о приостановлении торгов (вход. № 760 от 27.07.2016 г.) на официальном сайте www.torgi.gov.ru не опубликован, что также является нарушением процедуры проведения торгов и части 16 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ.

Администрация Амгинского наслега, не указав в протоколах от 01.07.2016 г. обязательную информацию, установленную Земельным кодексом РФ, и не опубликовав указанные протоколы на официальном сайте www.torgi.gov.ru, нарушило порядок проведения аукциона.

На момент рассмотрения жалобы по существу договор аренды земельного участка находящегося на государственной собственности № 44 от 14.07.2016 г. заключен. В связи, с чем предписание об аннулировании торгов решено не выдавать.

Таким образом, Администрация МО «Амгинский наслег» Амгинского улуса (района) РС (Я) не указав в извещении о проведении аукциона, в протоколах от 01.07.2016 г. обязательную информацию, установленную Земельным кодексом Российской Федерации, и не опубликовав на официальном сайте www.torgi.gov.ru протоколы рассмотрения заявок и результатов проведения аукциона нарушил порядок организации и проведения аукциона и часть 21 статьи 39.11, части 9, 15, 16 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

На основании изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции», Комиссия Якутского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры проведения торгов и порядка заключения договоров

р е ш и л а :

1. Жалобы ИП «…» и ООО «Торговый дом Слобода» на действия Администрации МО «Амгинский наслег» Амгинского улуса (района) РС (Я) при организации и проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, извещение № 310516/8909316/01, признать обоснованными.

Решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение 3-х месяцев.

Председатель комиссии: О.А. Ярыгина

Члены комиссии А.Б. Ринчинова

А.Е. Мандарова