

РЕШЕНИЕ

13 мая 2016 года

г. Новосибирск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (далее - Новосибирское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

Камнева Н.П. – заместитель руководителя управления, председатель Комиссии;

Калинина О.Ю. – и.о. начальника отдела контроля органов власти, член Комиссии;

Иванов С.А. – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член Комиссии,

рассмотрев жалобу ООО «Сибирский Агропромышленный Союз» на действия администрации Половинского сельсовета Краснозерского района Новосибирской области - организатора торгов на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 54:13:025321:1754 (№ извещения 190416/12261387/01), в присутствии представителей:

ООО «Сибирский Агропромышленный Союз»- «...» (директор ООО «Сибирский Агропромышленный Союз»), «...»(по доверенности б/н от 11.05.2016);

администрации Половинского сельсовета Краснозерского района Новосибирской области- «...»(глава Половинского сельсовета);

ООО «Рубин»- «...» (по доверенности от 21.03.2016г.),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области поступила жалоба ООО «Сибирский Агропромышленный Союз» (вх. № 3816 от 29.04.2016г.) на действия администрации Половинского сельсовета Краснозерского района Новосибирской области - организатора торгов на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 54:13:025321:1754 (№ извещения 190416/12261387/01). Заявитель сообщает следующее.

Администрацией Половинского сельсовета Краснозерского района Новосибирской области 30.03.2016 года в 15.00 часов был проведен аукцион на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 54:13:025321:1754, площадью 3216658 кв. метров, адрес расположения: Новосибирская область, Краснозерский район, МО Половинский сельсовет, разрешенное использование – сельскохозяйственное использование, входит в состав земель сельскохозяйственного назначения, номер извещения 290216/12261387/01 (далее - земельный участок).

На аукционе присутствовали и принимали участие:

ООО «Рубин» (632921, Новосибирская область, Краснозерский район, поселок Калиновский, ул. Лебяжья, 5),

ООО «Сибирский Агропромышленный Союз» (заявитель НСО, Краснозерский р-н,

с. Половинное, ул. Тракторная, 16),

ИП Махаев Виталий Викторович 632232, Новосибирская область, Краснозерский район, с. Красный Хутор, ул. Краснохуторская, дом № 4 «а»).

По результатам аукциона победителем аукциона признан участник аукциона - ООО «Сибирский Агропромышленный Союз».

Не согласившись с результатами аукциона, участник аукциона ООО «Рубин» подал жалобу в Управление Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (вх. 2812 от 01.04.2016 г.).

По результатам рассмотрения жалобы 11.04.2016 г. комиссией Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (далее - комиссия УФАС) принято решение, а также вынесено предписание №21 от 11.04.2016г., в соответствии с которым администрации предписано совершить действия, направленные на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов, выразившихся в нарушении срока размещения на официальном сайте в сети интернет <http://torgi.gov.ru> в составе извещения № 290216/12261387/01 порядка проведения торгов на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 54:13:025321:1754 (утвержденного постановлением администрации Половинского сельсовета Краснозерского района Новосибирской области № 77 от 28.03.2016г.); с целью устранения нарушений Администрации необходимо в срок до 29.04.2016 г. аннулировать аукцион на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 54:13:025321:1754.

15 апреля 2016 года Администрацией Половинского сельсовета было вынесено постановление № 93 об аннулировании аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 54:13:025321:1754, проведенный администрацией Половинского сельсовета Краснозерского района Новосибирской области 30.03.2016 года.

В то же время, данный правовой акт не был опубликован администрацией в порядке опубликования правовых актов МО Половинский сельсовет.

По мнению ООО «Сибирский Агропромышленный союз», в соответствии с Уставом МО Половинский сельсовет, постановление № 93 от 15 апреля 2016 года является не вступившим в законную силу, а предписание № 21 от 11.04.2016г Комиссии УФАС об аннулировании аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 54:13:025321:1754, проведенного администрацией Половинского сельсовета Краснозерского района Новосибирской области 30.03.2016 года, не может считаться исполненным.

25 апреля 2016 года ООО «Сибирский Агропромышленный Союз» в Арбитражный суд Новосибирской области было подано заявление о признании незаконным решения комиссии Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области от 11.04.2016г. по жалобе ООО «Рубин» на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров; признании недействительным предписания комиссии Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области № 21 от 21.04.2016г. о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения

торгов.

Заявление ООО «Сибирский Агропромышленный Союз» принято Арбитражным судом к производству, предварительное судебное заседание по делу назначено на 26.05.2016 года.

29 апреля 2016 года ООО «Сибирский Агропромышленный Союз» в Управление Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области было подано заявление о приостановлении исполнения предписания комиссии УФАС по НСО от 11.04.2016 года.

Исходя из системного толкования ст.ст. 39.11, 39.12 ЗК РФ, земельный участок, обремененный правами (в том числе, правами, вытекающими из п. 20 ст. 39.12 ЗК РФ) третьего лица, не может быть предметом аукциона.

По мнению заявителя, вопрос о соответствии закону аукциона, проведенного администрацией Половинского сельсовета 30.03.2016 года, на сегодняшний день не разрешен (решение Арбитражного суда НСО по заявлению ООО «Сибирский Агропромышленный Союз» не принято), права на земельный участок с кадастровым номером 54:13:025321:1754 не могут быть предметом нового аукциона. Однако, не дожидаясь решения Арбитражного суда Новосибирской области по заявленным ООО «Сибирский Агропромышленный Союз» требованиям, организатор аукциона - администрация МО Половинский сельсовет - вновь выставил на аукцион право аренды земельного участка с кадастровым номером 54:13:025321:1754, площадью 3216658 кв. метров, адрес расположения: Новосибирская область, Краснозерский район, МО Половинский сельсовет, разрешенное использование - сельскохозяйственное использование, входит в состав земель сельскохозяйственного назначения, номер извещения 190416/12261387/01.

По мнению ООО «Сибирский Агропромышленный Союз» подобные действия организатора аукциона нарушают действующее законодательство, процедуру организации и проведения торгов, ущемляют интересы ООО «Сибирский Агропромышленный Союз» в сфере предпринимательской деятельности, а также интересы других лиц (потенциальных участников аукциона) путем введения их в заблуждение относительно притязаний третьих лиц (ООО «Сибирский Агропромышленный Союз») на земельный участок с кадастровым номером 54:13:025321:1754.

ООО «Сибирский Агропромышленный Союз» представило следующие дополнения к жалобе (вх. № 4140 от 11.05.2016г.).

Администрацией Половинского сельсовета Краснозерского района Новосибирской области (организатор торгов, 632920 Новосибирская область, Краснозерский район, с. Половинное, улица Тракторная, 11, 8 (383) 57 69-149, факс 8 (383) 57 69-112)) 19.04.2016 года было принято постановление № 95 о проведении торгов в форме аукциона открытого по составу участников и открытого по способу подачи предложений, на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 54:13:025321:1754 (копия прилагается); этим же постановлением был утвержден план земельного участка, являющегося предметом аукциона, извещение о проведении торгов на право заключения договора аренды земельного участка, форма заявки на участие в аукционе, проект

договора аренды земельного участка.

Постановлением № 96 от 20.04.2016 года организатором аукциона были внесены изменения в постановление администрации Половинского сельсовета Краснозерского района Новосибирской области от 19.04.2016 № 95, в частности, было изложено в новой редакции извещение о проведении торгов (копия прилагается).

В соответствии со ст. 17.1 (п.1, п. 2, п. 5) ФЗ "О защите конкуренции", Земельным кодексом Российской Федерации, нормативно-правовым актом, регламентирующим подготовку, организацию и проведение аукциона по продаже земельных участков (права на заключения договора аренды земельных участков), находящихся в государственной или муниципальной собственности, является Земельный кодекс Российской Федерации.

В Земельном кодексе подготовка, организация и проведение аукциона по продаже земельного участка (права его аренды) регламентируются статьями 39.11,39.12.

При этом требования к действиям организатора аукциона на стадии его подготовки и организации установлены Земельным кодексом императивно и расширительному или произвольному толкованию со стороны организатора аукциона не подлежат (определенная свобода предоставлена организатору аукциона по продаже земельных участков (права на заключение договоров их аренды) лишь при установлении непосредственно порядка проведения аукциона).

Исходя из системного толкования действующих норм права (ФЗ "О защите конкуренции..", ЗК РФ), аукционная документация не должна противоречить законодательству, содержать двояко трактуемые категории, а также возлагать на заявителей и участников аукциона не предусмотренные законом обязанности.

В противном случае, возможно говорить о затруднении доступа всем желающим лицам к участию в аукционе, а также о создании преимущественного положения для отдельных субъектов рыночных отношений. Безусловно, и первое, и второе является незаконным.

В то же время, извещение о проведении торгов, утвержденное Постановлением администрации Половинского сельсовета Краснозерского района Новосибирской области №96 от 20.04.2016 года (далее по тексту - извещение о проведении торгов, извещение), содержит нормы, сформулированные организатором аукциона произвольно, в противоречии и с нарушением требований Земельного кодекса Российской Федерации, а именно:

Необоснованное сокращение времени приема заявок.

Согласно п. 4 ст. 39.12 ЗК РФ, 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.

В то же время, согласно извещению о проведении торгов, дата проведения торгов определена - 23.05.2016 года, а дата окончания приема документов на участие в

торгах - 16.05.2016 года.

То есть период времени приема заявок, императивно установленный Земельным кодексом, администратором торгов необоснованно сокращен.

Предоставление организатору аукциона непредусмотренных законом прав.

Земельный кодекс РФ не предусматривает для организатора аукциона возможности произвольно отказаться от его проведения. Отказ от проведения аукциона возможен для его организатора лишь при наличии закрытого перечня обстоятельств, предусмотренных п. 34 ст. 39.11 ЗК РФ. Подобное ограничение, совершенное законодателем, представляется оправданным, поскольку исключает возможность злоупотребления со стороны организатора торгов, создает равные условия для всех участников рынка.

Однако, извещением о проведении торгов организатор торгов сам себе право произвольной (без каких-либо причин и условий) отмены аукциона предоставил.

Так, согласно извещения, "срок принятия решения администрации Половинского сельсовета Краснозерского района Новосибирской области об отказе в проведении аукциона - за 15 дней до дня проведения аукциона".

Безусловно, создание для организатора торгов каких-либо дополнительных, не предусмотренных законом прав и возможностей - незаконно.

Незаконное требование предоставления дополнительных документов.

Пункты 1,2,3 ст. 39.12 ЗК РФ устанавливают закрытый перечень документов, обязательных для предоставления заявителями в целях участия в аукционе.

Так, согласно п. 1 ст. 39.12 ЗК РФ, для участия в аукционе заявители представляют в установленном в извещении о проведении аукциона срок следующие документы:

- 1) заявка на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка,
- 2) копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для граждан),
- 3) надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если заявителем является иностранное юридическое лицо,
- 4) документы, подтверждающие внесение задатка.

В отношении заявителей - юридических лиц и индивидуальных предпринимателей организатор аукциона самостоятельно запрашивает сведения о заявителе, содержащиеся соответственно в едином государственном реестре юридических лиц и едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей, с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия в федеральном органе исполнительной власти, осуществляющем государственную регистрацию юридических лиц, физических лиц в качестве индивидуальных предпринимателей (п. 3 ст. 39.12 ЗК РФ).

В то же время, согласно извещения о проведении торгов, заявитель обязан одновременно с заявкой на участие в аукционе представить организатору торгов следующие документы:

- копии документов, подтверждающих внесение задатка,
- копии документов, удостоверяющих личность (для физических лиц),
- копии учредительных документов (для юридических лиц).

И если требование о предоставлении двух первых позиций вопросов не вызывает, поскольку соответствует ЗК РФ, то требование к заявителю - юридическому лицу о предоставлении копий учредительных документов, при императивном запрете Земельного кодекса (п. 3 ст. 39.12 ЗК РФ) для организатора аукциона требовать от заявителя предоставления иных документов, помимо указанных в п. 1 ст. 39.12 ЗК РФ, выглядит явно незаконным.

Установление произвольных, не соответствующих закону оснований для отказа в допуске к участию в аукционе.

Закрытый перечень оснований для отказа в допуске к участию в аукционе установлен п. 8 ст. 39.12 ЗК РФ.

Согласно п. 8 ст. 39.12 ЗК РФ, 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 реестре недобросовестных участников.

В то же время, извещение о проведении торгов содержит свой перечень для отказа в допуске к участию в аукционе, отличающийся от перечня императивно сформулированного законодателем.

Так, согласно извещения, заявитель не допускается к участию в торгах по следующим основаниям:

- отсутствие сведений о заявителе в едином государственном реестре юридических лиц (для юридических лиц) или едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей (для индивидуальных предпринимателей),

- непредставление всех документов в соответствии с перечнем, указанным в информационном сообщении или предоставление недостоверных сведений,
- не поступление задатка на счет, указанный в извещении о проведении аукциона, до окончания приема документов для участия в аукционе.

Безусловно, такое вольное толкование императивных норм Земельного кодекса со стороны организатора аукциона является незаконным.

Кроме того, учитывая предыдущий пункт настоящих дополнений (требование о предоставлении дополнительных документов, не перечисленных в п. 1 ст. 39.12 ЗК РФ), такое основание для отказа в допуске к участию в торгах, как "непредставление всех документов в соответствии с перечнем, указанным в информационном сообщении.." - незаконно вдвойне.

Незаконное возложение на заявителей не предусмотренных законом обязанностей.

Действующее законодательство в сфере организации и проведении торгов по продаже земельных участков (права на заключение договора аренды земельных участков) не предусматривает для заявителя (претендента на участие в аукционе) обязанности доказать свое право на участие в торгах, не содержит критериев оценки представляемых заявителем доказательств, а также однозначно трактуемых требований к форме подобных доказательств.

Однако, согласно извещения о проведении торгов, "обязанность доказать свое право на участие в торгах возлагается на претендента".

Считаем, что подобная расплывчатая формулировка не законна, дает простор для возможных злоупотреблений со стороны организатора аукциона, что может привести к ограничению конкуренции.

Незаконное установление дополнительных оснований для признания аукциона несостоявшимся.

Закрытый перечень оснований для признания несостоявшимся аукциона по продаже земельного участка (права на заключение договора аренды земельного участка) установлен п. 12 ст. 39.12 ЗК РФ.

Так, аукцион признается несостоявшимся в случае, если на основании результатов рассмотрения заявок на участие в аукционе принято решение об отказе в допуске к участию в аукционе всех заявителей или о допуске к участию в аукционе и признании участников аукциона только одного заявителя (п. 12 ст. 39.12 ЗК РФ).

В то же время, организатором аукциона в извещении о проведении аукциона произвольно, незаконно включено дополнительное основание для признания аукциона несостоявшимся. Согласно извещения, аукцион признается несостоявшимся в случае, если после троекратного объявления начальной цены предмета аукциона ни один из участников не заявил о своем намерении приобрести предмет аукциона по начальной цене.

Поскольку действующее законодательство не предоставляет организатору аукциона устанавливать дополнительные основания для признания аукциона

несостоявшимся, включение в извещение подобной нормы - безусловно, незаконно.

Таким образом, учитывая изложенное выше, считаем, что извещение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 54:13:025321:1754 содержит положения, не соответствующие действующему законодательству.

Включение в аукционную документацию незаконных норм, а также наличие возможности двоякого, произвольного их толкования, может привести к ущемлению прав потенциальных участников аукциона, к ограничению конкуренции среди участников.

Администрация Половинского сельсовета Краснозерского района Новосибирской области представила следующие возражения на жалобу (вх. № 1987э от 10.05.2016г.).

Во исполнение предписания Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области № 21 от 11.04.2016г об устранении нарушений порядка организации торгов, выразившихся в нарушении срока размещения на официальном сайте в сети интернет <http://torgi.gov.ru> в составе извещения № 290216/12261387/01 порядка проведения торгов на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 54:13:025321:1754 (утвержденного постановлением администрации Половинского сельсовета Краснозерского района Новосибирской области № 77 от 28.03.2016г.), с целью устранения нарушений, администрацией Половинского сельсовета был аннулирован аукцион на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 54:13:025321:1754, что подтверждается постановлением администрации Половинского сельсовета Краснозерского района Новосибирской области № 93 от 15.04.2016 года «Об аннулировании аукциона на право заключения договора аренды земельного участка 54:13:025321:1754».

Вышеуказанное постановление опубликовано на официальном сайте администрации Половинского сельсовета в разделе «аукцион-извещение» <http://polovinnoye.ru/auktsion-izveshchenie.litml> в день его принятия 15 апреля 2016 года, а также опубликовано в периодическом печатном издании «Бюллетень органов местного самоуправления Половинского сельсовета Краснозерского района Новосибирской области» № 17 от 20.04.2016 года. Публикация ПА № 93 от 15.04.16 проведена в порядке указанном пунктом 3 вышеуказанного постановления, в соответствии с пунктом 3 раздела 3 Устава Половинского сельсовета Краснозерского района Новосибирской области.

Администрацией Половинского сельсовета Краснозерского района Новосибирской области в полном объеме выполнены требования Комиссии Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области.

19.04.2016г. администрацией Половинского сельсовета Краснозерского района Новосибирской области повторно размещено извещение о проведении торгов на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 54:13:025321:1754. В настоящее время торги приостановлены до рассмотрения жалобы на действия администрации Половинского сельсовета Краснозерского района Новосибирской области.

Заинтересованное лицо, ООО «Рубин» представило следующие возражения на жалобу (вх. № 4172 от 12.05.2016).

Размещение (опубликование) извещения на сайте <http://torgi.dov.ru> о проведение аукциона было произведено 19.04.2016г, а заявление ООО "Сибирский Агропромышленный Союз" поступило в Арбитражный суд Новосибирской области 25.04.2016г..

26.04.2016г. Арбитражным судом Новосибирской области вынесено определение о принятии заявления ООО "Сибирский Агропромышленный Союз" о принятии заявления к производству и возбуждении производства по делу.

26.04.2016г. Арбитражным судом Новосибирской области вынесено определение об отказе в удовлетворении ходатайства ООО "Сибирский Агропромышленный Союз" о принятии обеспечительных мер.

По мнению Арбитражного суда Новосибирской области обоснование ходатайства о принятии обеспечительных мер заявителем не представлено доказательств необходимости принятия обеспечительных мер. Из заявленного ходатайства, арбитражный суд не усматривает реальной угрозы невозможности исполнения судебного акта, принятого по данному делу или причинения значительного ущерба заявителю в случае не принятия обеспечительных мер в виде запрета Администрации Половинского сельсовета Краснозерского района Новосибирской области распоряжаться (в том числе, совершать действия по организации и проведению аукциона на право заключения договора аренды земельного участка) земельным участком с кадастровым номером 54:13:025321:1754 до вступления в силу решения Арбитражного суда Новосибирской области по делу.

Администрация Половинского сельсовета Краснозерского района Новосибирской области не знала и не могла знать о намерениях ООО «Сибирский Агропромышленный Союз».

Земельный участок с кадастровым номером 54:13:025321:1754, площадью 3216658 кв. метров, адрес расположения: Новосибирская область, Краснозерский район, МО Половинский сельсовет, разрешенное использование – сельскохозяйственное использование, входит в состав земель сельскохозяйственного назначения, является участком с разрешенным использованием – сельскохозяйственное использование, входит в состав земель сельскохозяйственного назначения, т.е. он должен быть обработан и засеян в весеннее время. В противном случае земли сельскохозяйственного назначения останутся необработанными, Администрация Половинского сельсовета Краснозерского района Новосибирской области лишатся поступлений в бюджет арендной платы.

Согласно Федерального закона № 101-ФЗ 24 июля 2002 года «Об обороте земель сельскохозяйственного использования» за неиспользование земель по их целевому назначению предусмотрена административная ответственность.

Никаких нарушений норм действующего законодательства РФ Администрацией Половинского сельсовета Краснозерского района Новосибирской области не усматривается, организатор торгов своевременно после предписания УФАС по Новосибирской области выставил на аукцион право аренды земельного участка с

кадастровым номером 54:13:025321:1754, площадью 3216658 кв. метров, адрес расположения: Новосибирская область, Краснозерский район, МО Половинский сельсовет, разрешенное использование - сельскохозяйственное использование, входит в состав земель сельскохозяйственного назначения, номер извещения 190416/12261387/01.

По результатам рассмотрения жалобы комиссией Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области принято решение, а так же вынесено предписание № 21 от 11.04.2016г. в соответствии с которым администрации Половинского сельсовета Краснозерского района Новосибирской области предписано совершить действия на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов, выразившихся в нарушении срока размещения на официальном сайте в сети интернет <http://torgi.dov.ru> в составе извещения №290216/12261387/01 порядка проведения торгов на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 54:13:025321:1754 (утвержденного постановлением администрации Половинского сельсовета Краснозерского района Новосибирской области № 77 от 28.03.2016г), с целью устранения нарушений Администрации необходимо в срок до 29.04.2016г., аннулировать аукцион на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 54:13:025321:1754.

Администрацией Половинского сельсовета Краснозерского района Новосибирской области срок, установленный предписанием, соблюден.

Решение и Предписание комиссии Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов администрация считает обоснованным.

Порядок проведения аукциона (по смыслу ст. 39.11 ЗК РФ) Администрацией Половинского сельсовета Краснозерского района Новосибирской области был определен только 28.03.2016г., соответствующим постановлением организатора торгов.

В соответствии со статьями 20-21 Земельного кодекса РФ, организатор аукциона 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. Извещение о проведении аукциона должно содержать сведения (помимо прочих) о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона.

Следовательно, порядок проведения аукциона, являющийся неотъемлемой частью извещения о проведении аукциона, должен быть размещен на официальном сайте в сети интернет не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона.

Постановление администрации Половинского сельсовета Краснозерского района Новосибирской области № 77 от 28.03.2016г., утверждающее порядок проведения аукциона (в соответствии с которым проходил аукцион) размещено на официальном сайте в сети интернет в день его вынесения - 28.03.2016г. таким образом, организатором аукциона был нарушен (существенно сокращен) срок раскрытия информации о процедуре торгов. Порядок проведения аукциона был

утвержден и опубликован не за 30 дней до проведения процедуры торгов, как это требует ч. 18 ст. 39.11 ЗК РФ, а за 2 дня, что привело к нарушению процедуры торгов в части требования к установлению минимального времени раскрытия информации, что ущемляет права потенциальных участников аукциона, может привести к неверному толкованию норм аукционной документации и тем самым - ограничению конкуренции среди участников.

Рассмотрев по существу поступившую жалобу, доводы, представленные материалы, Комиссия Новосибирского УФАС России приходит к следующим выводам.

11.04.2016г. Комиссией Новосибирского УФАС России рассмотрена жалоба ООО «Рубин» (вх. № 2812 от 01.04.2016г.) на действия администрации Половинского сельсовета Краснозерского района Новосибирской области - организатора торгов на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 54:13:025321:1754.

По результатам рассмотрения вышеуказанной жалобы Комиссией Новосибирского УФАС России было принято решение о признании жалобы необоснованной, однако администрации Половинского сельсовета Краснозерского района Новосибирской области, организатору вышеуказанных торгов было выдано предписание № 21 о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов.

С целью устранения нарушений администрации Половинского сельсовета Краснозерского района Новосибирской области было необходимо в срок до 29.04.2016г. аннулировать аукцион на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 54:13:025321:1754.

Вышеуказанное предписание № 21 администрацией Половинского сельсовета Краснозерского района Новосибирской области было исполнено (Постановление администрации Половинского сельсовета Краснозерского района Новосибирской области № 93 от 15.04.2016 года «Об аннулировании аукциона на право заключения договора аренды земельного участка 54:13:025321:1754»).

Довод заявителя о неисполнении предписания антимонопольного органа в связи с непубликацией локального нормативного акта органа местного самоуправления не может быть принят во внимание по следующим обстоятельствам.

Комиссией Новосибирского УФАС России выдано предписание № 21 о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов. По совокупному толкованию содержания вышеуказанного предписания, органу местного самоуправления было необходимо совершить конкретные действия, а именно отменить процедуру торгов, в связи с несоответствием действующему законодательству. Процедура торгов была отменена, о чем свидетельствуют представленные организатором торгов документы (Постановление администрации Половинского сельсовета Краснозерского района Новосибирской области № 93 от 15.04.2016 года) и данные, полученные с официального сайта <http://torgi.gov.ru>.

Таким образом, предписание Новосибирского УФАС России № 21 от 11.04.2016г. было исполнено администрацией Половинского сельсовета Краснозерского

района Новосибирской области в полном объеме 15.04.2016г.

Рассмотрение вопроса о нарушении действующего законодательства, выразившегося в возможном несоблюдении порядка публикации актов органов местного самоуправления не относится к компетенции антимонопольного органа.

Вышеуказанные решение и предписание Новосибирского УФАС России были обжалованы ООО «Сибирский Агропромышленный Союз» в Арбитражный суд Новосибирской области 25.04.2016г.

Определением Арбитражного суда Новосибирской области по делу № А45-8225/2016 вышеуказанное заявление принято, возбуждено производство по делу.

Согласно ч. 2 ст. 52 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции», в случае принятия заявления об обжаловании предписания к производству арбитражного суда исполнение предписания антимонопольного органа приостанавливается до дня вступления решения арбитражного суда в законную силу.

Вышеуказанное решение Новосибирского УФАС России, на основании которого было выдано и предписание № 21 вступило в законную силу 11.04.2016г. Данные решение и предписание на момент исполнения предписания № 21 в установленном законом порядке обжалованы не были.

На момент рассмотрения настоящей жалобы предписание Новосибирского УФАС России № 21 от 11.04.2016г. исполнено администрацией Половинского сельсовета Краснозерского района Новосибирской области в полном объеме, дата исполнения предписания- 15.04.2016г (до момента обращения ООО «Сибирский Агропромышленный Союз» в Арбитражный суд Новосибирской области).

Вопрос отмены вынесенного предписания антимонопольного органа может быть решен в судебном порядке, а не в рамках рассмотрения настоящей жалобы.

19.04.2016г. администрацией Половинского сельсовета Краснозерского района Новосибирской области на официальном сайте <http://torgi.gov.ru> было размещено извещение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 54:13:025321:1754 (№ извещения 190416/12261387/01).

Довод ООО «Сибирский Агропромышленный Союз» о неправомерности объявления вышеуказанного аукциона в связи с обжалованием решения и предписания Новосибирского УФАС России не находит своего подтверждения по следующим основаниям.

По смыслу предписания Новосибирского УФАС России № 21 от 11.04.2016г., администрации Половинского сельсовета Краснозерского района Новосибирской области было необходимо отменить конкретную процедуру закупки (№ извещения 290216/12261387/01). Понуждение к проведению повторной процедуры торгов Предписание № 21 не содержало. Повторные торги могли быть и не проведены (данный факт не повлиял бы на надлежащее исполнение предписания).

Решение о проведении рассматриваемых в настоящей жалобе торгов (№ извещения 190416/12261387/01) было принято органом местного самоуправления в рамках данных ему законом полномочий, а не на основании Предписания Новосибирского УФАС России № 21.

Согласно извещению, опубликованному 19.04.2016г. администрацией Половинского сельсовета Краснозерского района Новосибирской области на официальном сайте <http://torgi.gov.ru> (№ извещения 190416/12261387/01), дата окончания приема документов на участие в торгах 16.05.2016 г. Дата проведения аукциона- 23.05.2016г.

Согласно п. 4 ст. 39.12 ЗК РФ, 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.

Нормы, определяющей запрет установления срока приема документов не позднее чем за пять до дня проведения аукциона действующим законодательством не установлено. Действующим законодательством установлен запрет на сокращение срока между окончанием приема заявок и подведением итогов.

Следовательно, прием документов может быть прекращен не ранее чем 17.05.2016г. (т.е. до дня подведения итогов должно быть установлено как минимум 5 дней). Установление срока окончания приема заявок 16.05.2016г. не противоречит п. 4 ст. 39.12 ЗК РФ, так как в данном случае срок между окончанием приема заявок и подведением итогов окончания приема заявок увеличен (по сравнению с 5 днями, указанными в Земельном кодексе РФ), а не сокращен. Таким образом, довод ООО «Сибирский Агропромышленный Союз» о нарушении администрацией Половинского сельсовета Краснозерского района Новосибирской области п. 4 ст. 39.12 ЗК РФ не находит своего подтверждения в виду неверного толкования подателем жалобы норм права.

Согласно извещению о проведении рассматриваемых торгов, срок принятия решения администрации Половинского сельсовета Краснозерского района Новосибирской области об отказе в проведении аукциона - за 15 дней до дня проведения аукциона.

На момент рассмотрения жалобы представитель заявителя указал на нарушение администрацией Половинского сельсовета Краснозерского района Новосибирской области п. 24. ст. 39.12 ЗК РФ.

В соответствии с п. 24. ст. 39.12 ЗК РФ, уполномоченный орган принимает решение об отказе в проведении аукциона в случае выявления обстоятельств, предусмотренных [пунктом 8](#) настоящей статьи. Извещение об отказе в проведении аукциона размещается на официальном сайте организатором аукциона в течение трех дней со дня принятия данного решения. Организатор аукциона в течение трех дней со дня принятия решения об отказе в проведении аукциона обязан известить участников аукциона об отказе в проведении аукциона и вернуть его участникам внесенные задатки.

В соответствии с п. 8. ст. 39.12 ЗК РФ Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если:

1) границы земельного участка подлежат уточнению в соответствии с требованиями Федерального [закона](#) "О государственном кадастре 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;

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 размещения сооружения (в том числе сооружения, строительство которого не завершено) на земельном участке на условиях сервитута или объекта, который предусмотрен [пунктом 3 статьи 39.36](#) настоящего Кодекса и размещение которого не препятствует использованию такого земельного участка в соответствии с его разрешенным использованием;

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;

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.

Основания для отказа в проведении аукциона извещением о проведении рассматриваемых торгов не установлены. Таким образом, установление срока принятия решения администрацией Половинского сельсовета Краснозерского района Новосибирской области об отказе в проведении аукциона - за 15 дней до дня проведения аукциона не может свидетельствовать о прямом нарушении п. 24. ст. 39.12 ЗК РФ.

Согласно извещению о проведении рассматриваемых торгов, претендент должен в установленном порядке:

- подать заявку на участие в аукционе по установленной форме с указанием реквизитов счета для возврата задатка, приложением всех документов, перечень которых установлен настоящим извещением о проведении аукциона;
- внести задаток в указанном в настоящем извещении порядке.

Обязанность доказать свое право на участие в торгах возлагается на претендента.

Заявка и опись предоставленных документов подаются в двух экземплярах. Один экземпляр заявки, удостоверенный подписью организатора торгов, возвращается претенденту с указанием даты, времени (часы, минуты) приема заявки.

К заявке прилагаются по описи следующие документы:

- документы, подтверждающие внесение задатка (платежный документ с отметкой банка для подтверждения перечисления претендентом задатка, выписка со счета организатора торгов);
- копии документов, удостоверяющих личность (для физических лиц);
- копии учредительных документов (для юридических лиц).

Указанные документы в части их оформления и содержания должны соответствовать требованиям законодательства Российской Федерации. Документы, содержащие помарки, подчистки, исправления и т.п. не принимаются.

Организатор аукциона в отношении заявителей - юридических лиц и индивидуальных предпринимателей запрашивает сведения, подтверждающие факт внесения сведений о заявителе в единый государственный реестр юридических лиц (для юридических лиц) или единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей (для индивидуальных предпринимателей), в федеральном органе исполнительной власти, осуществляющем государственную регистрацию юридических лиц, физических лиц в качестве индивидуальных предпринимателей и крестьянских (фермерских) хозяйств.

Пункты 1,2,3 ст. 39.12 ЗК РФ устанавливают закрытый перечень документов, обязательных для предоставления заявителями в целях участия в аукционе.

Так, согласно п. 1 ст. 39.12 ЗК РФ, для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок следующие документы:

- 1) заявка на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка,
- 2) копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для граждан),
- 3) надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с

законодательством иностранного государства в случае, если заявителем является иностранное юридическое лицо,

4) документы, подтверждающие внесение задатка.

Обязанность предоставления потенциальными участниками торгов копий учредительных документов (для юридических лиц) Земельным кодексом РФ не закреплена.

Недопустимость требования представления иных документов, за исключением документов, указанных в [пункте 1](#) вышеуказанной статьи определена п. 3 ст. 39.12 ЗК РФ и подтверждена судебной практикой (см. Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 17.12.2015 N Ф08-9100/2015 по делу N А32-19487/2015).

Таким образом, организатором торгов допущено нарушение порядка организации и проведения торгов. На момент рассмотрения жалобы представитель администрации Половинского сельсовета пояснил, что под требованием о предоставлении учредительных документов, фактически толкуется предоставление ИНН и ОГРН. Данный довод не может быть принят во внимание по следующим обстоятельствам. Понятие «Учредительные документы юридических лиц» дано ст. 52 Гражданского Кодекса РФ В частности, юридические лица, за исключением хозяйственных товариществ, действуют на основании уставов, которые утверждаются их учредителями (участниками), за исключением случая, предусмотренного [пунктом 2](#) настоящей статьи.

Однако, на момент рассмотрения жалобы факты, свидетельствующие об отказе в принятии заявки какого-либо из потенциальных участников рассматриваемой процедуры торгов в связи с непредставлением копий учредительных документов (для юридических лиц) не установлены.

Согласно извещению о проведении рассматриваемых торгов, заявитель не допускается к участию в торгах по следующим основаниям:

- отсутствие сведений о заявителе в едином государственном реестре юридических лиц (для юридических лиц) или едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей (для индивидуальных предпринимателей);
- непредставление всех документов в соответствии с перечнем, указанным в информационном сообщении или предоставление недостоверных сведений;
- не поступление задатка на счет, указанный в извещении о проведении аукциона, до дня окончания приема документов для участия в аукционе.

Согласно п. 8 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ, заявитель не допускается к участию в аукционе в следующих случаях:

- непредставление необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений;
- непоступление задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе;
- 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;

- 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.

Таким образом, основания для отказа в допуске к участию в торгах, установленные в извещении о проведении торгов не соответствуют п. 8 ст. 39.12 ЗК РФ, что является нарушением порядка организации и проведения торгов.

Однако, при рассмотрении жалобы факты, свидетельствующие о необоснованном допуске либо отказе в допуске к рассматриваемым торгам не установлены.

Согласно извещению о проведении торгов, обязанность доказать свое право на участие в торгах возлагается на претендента. На момент рассмотрения жалобы Комиссией Новосибирского УФАС России не установлены конкретные факты практического применения установленных в извещении требований организатором торгов, равно как и не установлены случаи в которых такое применение возможно. Гипотетическая возможность применения вышеуказанной нормы документации не может повлиять на состояние конкуренции при проведении конкретной процедуры торгов.

Поскольку выявленные в действиях организатора торгов нарушения порядка организации и проведения торгов, выразившееся в требовании о представлении участниками аукциона копий учредительных документов, установленные в извещении о проведении торгов основания для отказа в допуске к участию в торгах, не соответствующих п. 8 ст. 39.12 ЗК РФ, не повлияли и не могли повлиять на результаты торгов, основания для отмены (аннулирования) аукциона отсутствуют.

Учитывая изложенные обстоятельства, руководствуясь ч. 20 ст.18.1, пп. а) п. 3.1 ч.1 ст. 23 Федерального закона от 26.07.2006 года, № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Новосибирского УФАС России,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Сибирский Агропромышленный Союз» на действия администрации Половинского сельсовета Краснозерского района Новосибирской области - организатора торгов на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 54:13:025321:1754 (№ извещения 190416/12261387/01) обоснованной.

2. Признать имеющиеся материалы достаточными для выдачи администрации Половинского сельсовета Краснозерского района Новосибирской области - организатору торгов на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 54:13:025321:1754 предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов.

Решение Комиссии может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех

месяцев со дня его принятия.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа ч. 1 ст. 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

ПРЕДПИСАНИЕ № 30

о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов

13 мая 2016 г.

г. Новосибирск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (далее - Новосибирское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

Камнева Н.П. –заместитель руководителя управления, председатель Комиссии;

Калинина О.Ю. – и.о. начальника отдела контроля органов власти, член Комиссии;

Иванов С.А. – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член Комиссии,

руководствуясь ст. 18.1, пп. а) п. 3.1 ч. 1 ст. 23 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании своего решения от 11.04.2016 г. по результатам рассмотрения жалобы ООО «Сибирский Агропромышленный Союз» на действия администрации Половинского сельсовета Краснозерского района Новосибирской области - организатора торгов на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 54:13:025321:1754,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Администрации Половинского сельсовета Краснозерского района Новосибирской области, организатору торгов на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 54:13:025321:1754, совершить действия, направленные на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов, выразившихся в установлении в извещении о проведении торгов на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 54:13:025321:1754 (№ извещения 190416/12261387/01):
 - требования о предоставлении участниками аукциона копий учредительных документов (для юридических лиц);
 - установлении в извещении о проведении торгов оснований для отказа в допуске к участию в торгах, не соответствующих п. 8 ст. 39.12 ЗК РФ
2. С целью устранения нарушений администрации Половинского сельсовета Краснозерского района Новосибирской области необходимо в срок до 23.05.2016г. внести изменения в извещении о проведении торгов на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером

54:13:025321:1754 (№ извещения 190416/12261387/01), исключив из него требования, указанные в п. 1 настоящего Предписания.

3. Об исполнении настоящего предписания администрации Половинского сельсовета Краснозерского района Новосибирской области сообщить в Новосибирское УФАС России до 26.05.2016г., с приложением подтверждающих документов.

Предписание может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его выдачи.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа ч. 1 ст. 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.