

## **РЕШЕНИЕ № 67-Т/2014**

### **по результатам рассмотрения жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров**

16 мая 2014 года

г. Краснодар

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю по рассмотрению жалоб на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов (далее – Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии:

Дегтярева Р.В. – руководитель управления,

Члены Комиссии:

Крамаренко Е.В. – начальник отдела контроля органов власти;

Левит Н.В. – заместитель начальника отдела контроля органов власти;

Еременко С.Г. – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

в отсутствие представителей надлежаще уведомленных сторон, рассмотрев жалобу Ч М.Ю. (далее – Заявитель) на действия Департамента имущественных отношений администрации города Сочи (далее – Организатор торгов) при проведении 30.04.2014 открытого аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков для индивидуального жилищного строительства (лоты №№ 1-20) и для коммерческого назначения, благоустройства (лоты №№21К-37К),

#### **УСТАНОВИЛА:**

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю поступила жалоба Ч М.Ю. на действия Департамента имущественных отношений администрации города Сочи при проведении 30.04.2014 открытого аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков для индивидуального жилищного строительства (лоты №№ 1-20) и для коммерческого назначения, благоустройства (лоты №№21К-37К).

Заявитель указывает на нарушение порядка организации и проведения торгов, выразившееся в отсутствии в извещении о проведении указанных торгов информации о технических условиях подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и об информации о плате за подключение, условие Организатора торгов «в случае отказа победителя аукциона от подписания договора аренды в установленный срок, задаток возврату не подлежит», по мнению Заявителя, противоречит требованиям действующего законодательства, равно как и условие о внесении победителем торгов единовременно 90 % суммы арендной платы в течение 5 дней после подписания итогового протокола, кроме того, Заявитель указывает, что извещение о проведении торгов, опубликованное в газете «Новости Сочи» от 22.03.2014 № 46 не содержит проект договора аренды земельного участка, и указанное извещение не размещено на Официальном сайте Российской Федерации в сети Интернет - [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), в связи с чем, просит признать незаконными действия Организатора торгов.

Организатор торгов явку представителя на заседание Комиссии не обеспечил, представил запрашиваемые документы и письменные пояснения, из которых следует, что Организатор торгов возражает на жалобу, считает доводы, изложенные в ней, несостоятельными и просит признать жалобу необоснованной.

Рассмотрение жалобы назначено на 16.05.2014 в 11-00.

Комиссия Краснодарского УФАС России, изучив представленные материалы, выслушав доводы представителей сторон, в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», установила следующее.

22.03.2014 Организатором торгов в газете «Новости Сочи» № 46 опубликовано информационное сообщение о проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков для индивидуального жилищного строительства (лоты №№ 1-20) и для коммерческого назначения, благоустройства (лоты №№21К-37К).

В соответствии с частью 4 статьи 30 Земельного кодекса РФ *предоставление земельного участка для строительства без предварительного согласования места размещения объекта осуществляется в следующем порядке:*

1) *проведение работ по формированию земельного участка:*

- *выполнение в отношении земельного участка кадастровых работ, осуществление государственного кадастрового учета такого земельного участка;*

- *определение [разрешенного использования](#) земельного участка;*

- *определение технических условий подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения и платы за подключение (технологическое присоединение) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - плата за подключение (технологическое присоединение));*

- *принятие решения о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов);*

- публикация сообщения о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или приеме заявлений о предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов);

2) утратила силу;

3) проведение торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельного участка или продаже права на заключение договора аренды земельного участка или предоставление земельного участка в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) на основании заявления гражданина или юридического лица, заинтересованных в предоставлении земельного участка. Передача земельных участков в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) допускается при условии предварительной и заблаговременной публикации сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков в случае, если имеется только одна заявка;

4) подписание протокола о результатах торгов (конкурсов, аукционов) или подписание договора аренды земельного участка в результате предоставления земельного участка без проведения торгов (конкурсов, аукционов).

Согласно части 2 статьи 38.1 Земельного кодекса РФ аукцион по продаже земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договора аренды такого земельного участка для индивидуального и малоэтажного жилищного строительства проводится только в отношении земельного участка, прошедшего государственный кадастровый учет, в случае, если определены разрешенное использование такого земельного участка, а также технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и плата за подключение.

В соответствии с п. 10 ст. 38.1 Земельного кодекса в извещении или сообщении о проведении аукциона в числе других сведений должны содержаться и сведения о предмете аукциона, в том числе о местоположении, о площади, о границах, об обременениях земельного участка, об ограничениях его использования, о кадастровом номере, о разрешенном использовании земельного участка, о параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, о технических условиях подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и об информации о плате за подключение.

Согласно ч. 9 ст. 48 Градостроительного кодекса РФ орган местного самоуправления не позднее, чем за тридцать дней со дня проведения соответствующих торгов либо до дня принятия решения о предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для строительства, либо до дня принятия решения о предварительном согласовании места размещения объекта капитального строительства предоставляет заинтересованным лицам технические условия присоединения к сетям инженерно - технического обеспечения, предусматривающие максимальную нагрузку, срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, информацию о плате за подключение, а также о плате за технологическое присоединение к электрическим сетям.

На заседание Комиссии Организатором торгов в обоснование своих действий представлены письма от эксплуатирующих организаций (ОАО «Сочиорггаз», МУП города Сочи «Сочитеплоэнерго», ОАО «Кубаньэнерго», ООО «Югводоканал»), однако, письма датированы 2011 и 2013 годами, и в них лишь указан порядок обращения к ним с целью получения технических условий, но не сами технические условия.

Таким образом, в нарушение норм статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации, статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и Правил подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.02.2006 N 83 (далее – Правила), опубликованные извещения о проведении аукциона не содержат информации для заинтересованных лиц (потенциальных участников торгов) о технических условиях подключения (технологического присоединения) такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и об информации о плате за подключение (технологическое присоединение), что является существенным нарушением порядка проведения торгов.

В информационном сообщении указано, что «в случае отказа победителя аукциона от подписания договора аренды в установленный срок, задаток возврату не подлежит».

Вместе с тем, согласно части 5 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации лицо, выигравшее торги, при уклонении от подписания протокола утрачивает внесенный им задаток. Организатор торгов, уклонившийся от подписания протокола, обязан вернуть задаток в двойном размере, а также возместить лицу, выигравшему торги, убытки, причиненные участием в торгах, в части, превышающей сумму задатка.

Условие о внесении победителем торгов единовременно 90 % суммы арендной платы в течение 5 дней после подписания итогового протокола не соответствует требованиям закона, т.к. итоговый протокол в силу п.5 ст. 448 ГК РФ подписывается сторонами в день проведения торгов, а договор аренды земельного участка в силу п.50 ст.38.1 ЗК РФ подписывается не ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах аукциона. В силу п.2 ст. 307 ГК РФ исполнение обязательств по уплате арендной платы возникает из договора аренды земельного участка (пункт 3.2), но договор аренды земельного участка (недвижимого имущества) сроком на 10 лет в соответствии п.2 ст. 609 ГК РФ подлежит государственной регистрации и считается заключенным согласно п.3 ст.433 ГК РФ с момента его государственной регистрации. Поэтому сначала договор аренды должен быть подписан сторонами и заключен, а только затем вступает в силу пункт об уплате арендной платы по этому договору. При этом ссылка на Извещение о торгах и на протокол о результатах торгов как на основание возникновения обязанности уплаты арендной платы по договору аренды земельного участка ошибочна, Извещение и протокол лишь устанавливают существенное условие договора аренды о сроке оплаты этой цены, обязанность по

оплате цены возникает из договора аренды, в который включено это существенное условие.

Основание внесения арендной платы единовременно в размере 90% или 50%, не соответствует требованиям закона, ухудшает положение арендатора в части порядка уплаты арендной платы и налагает на него обязательства сверх установленных законом норм.

Вместе с тем, данное требование содержится в разделе «Существенные условия договора аренды земельных участков», тогда как согласно статье 432 ГК РФ договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение. Договор заключается посредством направления оферты (предложения заключить договор) одной из сторон и ее акцепта (принятия предложения) другой стороной.

В соответствии со статьей 437 ГК РФ публичной офертой признается, содержащее все существенные условия договора предложение, из которого усматривается воля лица, делающего предложение, заключить договор на указанных в предложении условиях с любым, кто отзовется.

Таким образом, Заявитель, подавая заявку, и принимая участие в аукционах, фактически согласился со всеми условиями проведения указанных торгов, в том числе, и с существенными условиями договора аренды.

В информационном сообщении указано, что «возврат задатков лицам, участвовавшим в аукционе, но не победившим в нем, осуществляется в течение трех банковских дней со дня подписания итогового протокола торгов», тогда как согласно п. 25 ст. 38.1 Земельного кодекса РФ Организатор торгов обязан вернуть задатки лицам, участвовавшим в аукционе, но не победившим в нем, осуществляется в течение трех дней со дня подписания протокола о результатах аукциона.

Согласно подпункту «н» пункта 8 Правил организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 11.11.2002 № 808, извещение о проведении торгов должно содержать проект договора купли-продажи или аренды земельного участка.

Комиссией установлено, что извещение, опубликованное в газете «Новости Сочи» от 22.03.2014 № 46, не содержит проект договора аренды земельного участка.

Согласно части 4 статьи 38 Земельного кодекса Российской Федерации (далее –

ЗК РФ) порядок организации и проведения торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков определяется уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и настоящим Кодексом.

Правила организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 11 ноября 2002 г. № 808 «Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков».

В соответствии с частью 5 статьи 38 ЗК РФ порядок организации и проведения аукционов по продаже земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договоров аренды земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для жилищного строительства определяется статьей 38.1 настоящего Кодекса.

Частью 9 статьи 38.1 ЗК 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, не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона.

В соответствии с пунктом 1 постановления Правительства Российской Федерации от 28.09.2010 № 767 «Об определении официального сайта Российской Федерации в сети интернет для размещения информации о проведении торгов» в качестве официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов определен сайт [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru).

Лоты №№ 1-20 выставлены на торги с разрешенным видом использования – для индивидуального жилищного строительства. Таким образом, порядок проведения аукционов по продаже земельных участков по указанным лотам установлен статьей 38.1 ЗК РФ.

Лоты №№ 21К-37К выставлены на торги с разрешенным видом использования – для коммерческого назначения, благоустройства.

На основании изложенного, законом предусмотрена обязанность Организатора торгов по размещению извещения о проведении аукционов по Лотам №№ 1-20 на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов по адресу: [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. По лотам № 21К-37К такой обязанности не возникает.

На заседание комиссии Организатор торгов представил копию извещения о проведении торгов по лотам №№ 1-20, размещенного на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) (извещение № 210314/0116744/01).

Однако, при изучении Комиссией сайта [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) установлено, что извещение с номером 210314/0116744/01 отсутствует. При выборе в окне «Организатор торгов» – «Департамент имущественных отношений администрации города Сочи» появляется информация о 23 лотах, размещенная на сайте от 31.12.2013 в извещении № 311213/0116744/01.

На основании вышеизложенного, в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Чуксина М.Ю. на действия Организатора торгов - Департамента имущественных отношений администрации города Сочи при проведении 30.04.2014 открытого аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков для индивидуального жилищного строительства (лоты №№ 1-20) и для коммерческого назначения, благоустройства (лоты №№21К-37К) обоснованной.
2. Признать Организатора торгов - Департамент имущественных отношений администрации города Сочи нарушившим 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации и Правила организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 11 ноября 2002 г. № 808 «Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков».
3. Выдать Организатору торгов - Департаменту имущественных отношений администрации города Сочи предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка проведения торгов.

Председатель Комиссии:

Р.В. Дегтярева

Члены Комиссии:

Е.В. Крамаренко

Н.В. Левит

С.Г. Еременко

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его вынесения.

## ПРЕДПИСАНИЕ № 14-67-Т/2014

о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка проведения торгов

16 мая 2014г.

г. Краснодар

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю по рассмотрению жалоб на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов (далее – Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии:

Дегтярева Р.В. – руководитель управления,

Члены Комиссии:

Крамаренко Е.В. – начальник отдела контроля органов власти;

Левит Н.В. – заместитель начальника отдела контроля органов власти;

Еременко С.Г. – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

на основании решения от 16.05.2014 № 67-Т/2014, принятого Комиссией по итогам рассмотрения жалобы Ч М.Ю. на действия Департамента имущественных отношений администрации города Сочи при проведении 30.04.2014 открытого аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков для индивидуального жилищного строительства (лоты №№ 1-20) и для коммерческого назначения, благоустройства (лоты №№21К-37К), руководствуясь частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Организатору торгов – Департаменту имущественных отношений администрации города Сочи в срок до **16 июня 2014 года** совершить действия, направленные на устранение нарушений порядка проведения торгов, а именно:



аннулировать торги, проводимые 30.04.2014 в форме открытого аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков для индивидуального жилищного строительства (лоты №№ 1-20) и для коммерческого назначения, благоустройства (лоты №№21К-37К)

2. Департаменту имущественных отношений администрации города Сочи в срок до **20 июня 2014 года** представить в Краснодарское УФАС России подтверждение исполнения настоящего предписания в письменном виде.

Председатель Комиссии: Р.В. Дегтярева

Члены Комиссии: Е.В. Крамаренко

Н.В. Левит

С.Г. Еременко

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

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

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.