



**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**РЕШЕНИЕ
ПО ЖАЛОБЕ № 147/18.1-2015**

25.11.2015

г.Екатеринбург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Свердловской области по рассмотрению жалоб на действие (бездействие) организатора торгов, конкурсной или аукционной комиссии (Приказ от 12.01.2015 № 2, далее - Комиссия) в составе:

председатель: С.Н. Волков, заместитель руководителя Управления;
члены Комиссии: Л.В. Смирнягина, главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти;
А.А. Бокша, главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

при участии:

- организатора торгов - Администрация города Нижний Тагил в лице Управления муниципального имущества (адрес: 622034, Свердловская область, г. Нижний Тагил, ул. Пархоменко, 1А, далее - организатор торгов), представители: <.....>, <.....> по доверенности от 23.11.2015 б/н;

- заявителя жалобы - ООО «Строительное управление № 5» (адрес: 455002, Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Профсоюзная, 12), представитель: <.....> по доверенности от 06.10.2015 б/н,

рассмотрев в порядке ст. 18.1 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - **Закон о защите конкуренции**) жалобу, не подававшего заявку на участие в торгах, ООО «Строительное управление № 5» на действия (бездействие) организатора торгов в лице Управления муниципального имущества Администрации г. Нижний Тагил, совершенные при организации и проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельных участков для жилищного строительства (извещение от 09.10.2015 № 091015/0180702/01 на сайте <http://torgi.gov.ru>),

УСТАНОВИЛА:

Информация о принятой к рассмотрению жалобе (вх. № 01-23750 от 16.11.2015) и ее содержании размещена на официальном сайте торгов, а также на сайте Свердловского УФАС России в сети «Интернет» (<http://torgi.gov.ru> и <http://sverdlovsk.fas.gov.ru>, соответственно).

О времени и месте рассмотрения жалобы, организатор торгов уведомлен факсимильной связью, заявитель - посредством «электронной почты» (исх. № 15131 19.11.2015). Рассмотрение жалобы назначено на 17 час. 00 мин 25.11.2015.

В жалобе ООО «Строительное управление № 5», указано, что в нарушение положений действующего законодательства в информационном сообщении о проведении

аукциона нашла свое отражение не вся информация, предусмотренная действующим законодательством, как обязательная к размещению.

В нарушение положений ч. 4 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ прием документов на участие в аукционе был прекращен организатором торгов ранее, чем за пять дней до дня проведения аукциона. В соответствии с информационным сообщением аукцион должен состояться 11.11.2015, однако прием документов на участие в аукционе был закончен 05.11.2015, т. е., по подсчетам заявителя, за шесть дней до даты проведения аукциона.

В результате того, что аукцион был проведен с нарушением действующих правовых норм, интересы заявителя нарушены.

Так, не была предоставлена в полной объеме существенная информация об условиях технологического присоединения к сетям энергоснабжения.

Отсутствие установленных в соответствии с действующим законодательством разрешенного использования и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции создаст неопределенность в дальнейшем использовании земельного участка, арендованного для целей строительства (Согласно положениям п. 17 ст. 39.8. ЗК РФ изменение вида разрешенного использования в отношении земельного участка, право аренды которого приобретено по результатам аукциона, не допускается. Заявитель считает, что использовать земельный участок, в отношении которого применяются положения двух территориальных зон (что прямо запрещено нормами ГрК РФ), двух видов разрешенного использования (что противоречит положениям ЗК РФ), без нарушений невозможно.

По мнению заявителя, при подобных обстоятельствах, с учетом положений ЗК РФ, подача заявки на участие в аукционе чревата для заинтересованного лица негативными последствиями.

Так, в соответствии со ст. 39.12. ЗК РФ в случае, если аукцион признан несостоявшимся и только один заявитель признан участником аукциона, либо в случае, если по окончании срока подачи заявок на участие в аукционе подана только одна заявка на участие в аукционе, лица, подавшие такую заявку, наряду с победителями аукциона, обязаны заключить договор аренды земельного участка, являвшегося предметом аукциона, который признан несостоявшимся. При незаключении такого договора данное лицо включается в реестр недобросовестных участников аукциона (п. 13, п. 14, п. 20, п. 26, п. 27, п. 33 ст. 39.12. ЗК РФ). То есть на момент определения участников аукциона (когда лицо может узнать, что оно фактически единственный участник или лицо, единственное подавшее заявку на участие) отозвать заявку невозможно (ч. 7 ст. 39.12. ЗК РФ), соответственно он обязан будет заключить договор аренды, при таком неправильном формировании земельного участка и определении его правового режима.

Представитель заявителя сообщил, что ООО «Строительное управление № 5» заинтересовано в аренде спорного земельного участка (при проведении аукциона в соответствии с положениями действующего законодательства, в том числе яри надлежащем определении правового режима земельного участка), в связи с чем просит признать жалобу обоснованной и выдать организатору торгов предписание об устранении нарушений.

Организатор торгов представил подробные письменные возражения (вх. № 01-24406 от 25.11.2015), согласно которым считает жалобу необоснованной.

Представители организатора торгов уточнили, что в соответствии с п. 4 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ прием заявок был прекращен не ранее чем за 5 дней до дня проведения аукциона.

Заявки на участие в аукционе принимались по 05.11.2015, включительно, а аукцион был назначен на 11.11.2015, т.е., на 6 день после того, как прекратился прием заявок.

Дополнительно представители организатора торгов сообщили, что аукцион признан несостоявшимся и принято решение о заключении договора аренды земельного участка с единственным участником (ООО «СУ-1»).

ООО «СУ-1» направлена оферта (в форме проекта договора аренды, подписанного арендодателем), которая получена контрагентом 13.11.2015, а 20.11.2015 направлено уведомление о факте поступления жалобы, ее содержании, месте и времени ее рассмотрения.

По утверждению представителей организатора торгов, на момент рассмотрения жалобы в антимонопольном органе, акцепт оферты не получен.

Рассмотрев имеющиеся материалы, заслушав доводы участвующих лиц, Комиссия пришла к следующим выводам:

В соответствии с п. 4.2 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган уполномочен рассматривать жалобы заявителей на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов.

По общему правилу, установленному п. 1 ст. 39.6 Земельного кодекса РФ договор аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона.

В качестве продавца права на заключение договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, согласно ст. 39.2 Земельного кодекса РФ, выступает орган местного самоуправления.

Согласно ст. 39.11 Земельного кодекса РФ решение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, принимается уполномоченным органом (п. 1).

Согласно п. 11 ст. 39.8 Земельного Кодекса РФ договор аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, заключается с победителем аукциона либо с лицом, которым подана единственная заявка на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, с заявителем, признанным единственным участником аукциона, с единственным принявшим участие в аукционе его участником на условиях, указанных в извещении о проведении этого аукциона.

Извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством РФ, не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона (п. 19 ст. 39.11 ЗК РФ).

Постановлением Правительства РФ от 10.09.2012 № 909 в качестве адреса официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (далее - официальный сайт торгов) для размещения информации о проведении аукционов по продаже права на заключение договоров аренды такого земельного участка для жилищного строительства, определен адрес сайта: www.torgi.gov.ru.

В соответствии с Положением об Управлении муниципального имущества Администрации города Нижний Тагил (утв. Решением Нижнетагильской городской Думы от 26.09.2014 № 31 в ред. от 23.10.2014, далее - Положение) МКУ УМИ является функциональным органом Администрации г. Нижний Тагил, уполномоченным на управление муниципальным имуществом, осуществление имущественных прав и обязанностей города Нижний Тагил в отношении муниципального имущества.

Согласно ст. 4 Положения, кроме иного, в функции МКУ УМИ входят:

- организация и проведение конкурсов и аукционов, предметом которых является право заключать договоры аренды объектов муниципального нежилого фонда, иные договоры, предусматривающие переход прав владения и (или) пользования в отношении муниципального имущества (п. 7).

- организация оценки земельных участков в случаях, установленных действующим законодательством (п. 43.1);

- проведение аукционов по продаже прав на земельные участки на территории города Нижний Тагил (п. 43.2).

Рассматриваемый аукцион был объявлен в соответствии с Постановлением Администрации г. Нижний Тагил от 06.10.2015 № 2596-ПА. Этим же Постановлением был утвержден текст извещения о проведении аукциона (приложение № 1) и персональный состав аукционной комиссии (приложение № 2).

Извещение о проведении аукциона было опубликовано в газете «Тагильский Рабочий» № 75 (358) от 09.10.2015 (стр. 99-101) и в этот же день размещено за номером 091015/0180702/01 на официальном сайте торгов в сети «Интернет».

Согласно ч. 17 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии.

Согласно ч. 2 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, 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.

Лица, не подавшие заявки на торги, в жалобе должны указать на обстоятельства, свидетельствующие о нарушении установленного порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах.

Таким образом, рассмотрение жалоб по ст. 18.1 Закона о защите конкуренции введено для защиты прав и законных интересов лиц, заинтересованных в проведении торгов и в участии в них, подтвердивших свою заинтересованность подачей заявки или невозможностью подачи заявки ввиду пороков информационного обеспечения торгов или препятствовании в подаче заявки.

Как установила комиссия антимонопольного органа, ООО «Строительное управление № 5» заявку на участие в аукционе не подавало, что в силу ч. 2 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции исключает обжалование им иных действий (бездействия) организатора торгов, кроме действий (бездействия), связанных с нарушением установленного порядка подачи заявок.

В соответствии с Извещением:

- датой проведения аукциона устанавливалось 11.11.2015 (п. 1);

- прием заявок на участие в аукционе производился с 12.10.2015 по 05.11.2015 в рабочие дни с 09 час. 00 мин. до 12 час. 00 мин. (п. 5);

- задаток должен был поступить на счет организатора торгов не позднее 05.11.2015 (п. 6).

- рассмотрение заявок и определение участников аукциона было назначено на 15 час. 00 мин. 06.11.2015 (п. 8).

Для участия в аукционе, в соответствии с п. 1 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ, заявители представляют документы (заявки) в установленный в извещении о проведении аукциона срок.

При этом, в силу п. 4 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ, прием документов может быть прекращен не ранее чем за пять дней до дня проведения аукциона. То есть, право

организатора торгов прекратить прием заявок ограничено пятью предшествующими проведению аукциона днями, в любой из которых он может его осуществить.

Исходя из вышеизложенного, Комиссия пришла к выводу, что прием заявок на участие в аукционе мог быть прекращен 10, 9, 8, 7 или 6 ноября 2015 г., но не ранее, чем наступит 6-е ноября (когда до проведения аукциона останется 5 дней).

В соответствии с п. 7 ст. 2 Федерального закона от 03.06.2011 № 107-ФЗ «Об исчислении времени» календарным днем считается период времени продолжительностью двадцать четыре часа. Календарный день имеет порядковый номер в календарном месяце.

Более того, если срок установлен для совершения какого-либо действия, то в силу ст. 194 Гражданского кодекса РФ. оно может быть выполнено до двадцати четырех часов последнего дня срока. Если это действие должно быть совершено в организации, то срок истекает в тот час, когда в этой организации по установленным правилам прекращаются соответствующие операции.

Между тем, организатор торгов прекратил прием заявок на участие в аукционе в 12 час. 00 мин. 05.11.2015 (когда до проведения аукциона оставалось 6 дней), чем нарушил требования п. 4 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ.

В соответствии с ч. 20 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного п. 3.1 ч. 1 ст. 23 указанного Федерального закона.

В соответствии п. 3.1 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган в процессе реализации своих полномочий выдает организатору торгов обязательные для исполнения предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации, проведения торгов, порядка заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, в том числе предписания об отмене протоколов, составленных в ходе проведения торгов, о внесении изменений в документацию о торгах, извещение о проведении торгов, об аннулировании торгов.

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст. 23, ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Жалобу ООО «Строительное управление № 5» признать обоснованной, а организатора торгов в лице Управления муниципальным имуществом Администрации города Нижний Тагил - нарушившим ч. 4 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ в части сокращения срока приема заявок на участие в аукционе путем установления момента прекращения их приема ранее срока, установленного Законом.

2. Выдать организатору торгов предписание об аннулировании аукциона.

Председатель комиссии

С.Н. Волков

Члены комиссии:

Л.В. Смирнягина

А.А. Бокша

Решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.



**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПРЕДПИСАНИЕ
по жалобе № 147/18.1-2015

25.11.2015

г. Екатеринбург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Свердловской области по рассмотрению жалоб на действие (бездействие) организатора торгов, конкурсной или аукционной комиссии (Приказ от 12.01.2015 № 2) в составе:

председатель С.Н. Волков, заместитель руководителя Управления;
члены Комиссии: Л.В. Смирнягина, главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти;
А.А. Бокша, главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

руководствуясь статьями 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» на основании своего решения от 25.11.2015 по жалобе № 147/18.1-2015 о признании Администрации г. Нижний Тагил нарушившей п. 4 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ при проведении торгов (аукциона) на право заключения договора аренды земельных участков для жилищного строительства (извещение от 09.10.2015 № 091015/0180702/01 на сайте <http://torgi.gov.ru>),

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Администрации г. Нижний Тагил (организатор торгов) в течение трех дней с момента размещения на сайте <http://sverdlovsk.fas.gov.ru> Решения по жалобе № 147/18.1-2015 и настоящего Предписания, аннулировать аукцион № 091015/0180702/01, объявленный на официальном сайте торгов в сети «Интернет» (<http://torgi.gov.ru>) 09.10.2015.

2. О выполнении настоящего Предписания проинформировать Свердловское УФАС России в течение 5 дней с момента исполнения.

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

Председатель комиссии

С.Н. Волков

Члены комиссии:

Л.В.Смирнягина

А.А. Бокша

За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа ч. 2 ст. 19.5 КоАП РФ установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.