Управление Федеральной антимонопольной службы по РСО-Алания

Заявитель: <…>

Организатор торгов: Администрация Майского сельского поселения Пригородного района РСО-Алания

Жалоба

на действия (бездействие) организатора торгов

На основании постановления Администрации Майского сельского поселения Пригородного района № 5 от 14.09.2016 на официальном сайте

[www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) и на сайте [www.prigams.ru](http://www.prigams.ru) 16.09.2016 г. было размещено извещение о проведении открытого аукциона № 160916/15058788/01 лот №1 на право заключения договора аренды земельного участка по адресу Северная Осетия - Алания Респ, с. Майское ул. Коммунальная, 5 с кадастровым номером- 15:08:0060117:18, находящегося в муниципальной неразграниченной собственности; Лот № 2- на право заключения договора аренды земельного участка по адресу, Осетия - Алания Респ, с. Майское ул. Коммунальная,9 с кадастровым номером- 15:08:0060120:55 находящегося в муниципальной неразграниченной собственности; Лот № 3- земельный участок с кадастровым номером- 15:08:0060118:26, с. Майское, ул. Коммунальная,366

В соответствии с извещением о проведении торгов, дата начала приема заявок на участие в торгах - 19.09.2016 г., дата окончания приема заявок на участие в торгах - 19.10.2016 г., дата проведения Аукциона - 20.10.2016 г. Дата последнего изменения 22.10.2016 г.

либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, т.е. между датой окончания приема документов и датой проведения аукциона должно быть не менее пяти дней. В нашем случае дата окончания приема документов 19.10.2016г. и дата проведения аукциона 20.10.2015г., что значительно ранее пяти дней и соответственно является нарушением вышеуказанной статьи Земельного Кодекса.

1. Подготовка и организация аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности регламентируется Земельным кодексом РФ.

Пунктом 19 ст. 39.11 ЗК РФ определено, что извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно­телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации, не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

В соответствии с п.21 ст. 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения, в том числе, о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка (пп.8).

Как указано в извещении о проведении открытого аукциона, задаток для участия в торгах установлен в размере 0 рублей, что отличается от информации указанной в разделе «Документы» в прикрепленном файле «Информационное сообщение по проведению аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории Майского сельского поселения Пригородного района.» в сроке извещения «Порядок внесения и возврата задатка» так же стоит прочерк (информация отсутствует)

1. Постановление Администрации Майского сельского поселения Пригородного района № 5 от 14.09.2016 срок аренды земельного участка установлен - 3 года.

Вместе с тем срок аренды земельного участка установлен с нарушением действующего законодательства, требования которого в данной части носят императивный характер

Так в соответствии с п.9 ст. 39.8 ЗК РФ в случае предоставления земельного участка, в соответствии с основным видом разрешенного использования которого предусмотрено строительство зданий, сооружений, в аренду на

аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок, превышающий в два раза срок, установленный уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в качестве срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно- строительного проектирования и строительства зданий, сооружений. При этом, если в соответствии с основными видами разрешенного использования земельного участка предусмотрено строительство нескольких зданий, сооружений, договор аренды такого земельного участка заключается исходя из наибольшего срока, установленного для таких зданий, сооружений в соответствии с положениями настоящего пункта.

Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 27 февраля 2015 г. N 137/пр "Об установлении срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектированияи строительства зданий, сооружений", установлено что в случае предоставления земельного участка в соответствии с основным видом разрешенного использования которого предусмотрено строительство зданий, сооружений, в аренду на аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности применяется срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектированияи строительства зданий, сооружений, определенный в зависимости от площади объекта капитального строительства и увеличенный в два раза и составляет от 9 до 108 месяцев соответственно.

Так, согласно Приказа от 27 февраля 2015 г. N 137/пр общий срок,

необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений равен:

* при строительстве объектов площадью до 1500 м2 - 9 месяцам и аренда с учетом п.9 ст. 39.8 ЗК РФ составляет 18 месяцев или 1,5 года;
* при строительстве объектов площадью от 1500 м2 до 5000 м2 - 16 месяцам и аренда с учетом п.9 ст. 39.8 ЗК РФ составляет 32 месяцев или 2,6 года;
* при строительстве объектов площадью от 5000 м2 до 10000 м2 - 19 месяцам и аренда с учетом п.9 ст. 39.8 ЗК РФ составляет 38 месяцев или 3,16 года;
* при строительстве объектов площадью от 10000 м2 до 20000 м2 - 27 месяцам и аренда с учетом п.9 ст. 39.8 ЗК РФ составляет 54 месяца или 4,5 года;
* при строительстве объектов площадью от 20000 м2 до 30000 м2 - 33 месяцам и аренда с учетом п.9 ст. 39.8 ЗК РФ составляет 66 месяцев или 5,5 лет;
* при строительстве объектов площадью от 30000 м и более - 42 месяцам и аренда с учетом п.9 ст. 39.8 ЗК РФ составляет 84 месяца или 7 лет;
* при строительстве комплекса зданий - 54 месяцам и аренда с учетом п.9 ст. 39.8 ЗК РФ составляет 108 месяцев или 9 лет.

Таким образом срок договора аренды в любом случае не может составлять 3 года (что равно 35 месяцам), как то, указанно в извещении о проведении аукциона.

Вероятнее всего, при определении срока договора аренды администрация исходила из п.п.1 п.8 ст.39.8, что договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок от трех до десяти лет в случае предоставления земельного участка для строительства, реконструкции зданий, сооружений, за исключением случаев, предусмотренных подпунктами 2 и 3 настоящего пункта и пунктом 9 настоящей статьи.

Неправильное определение срока договора аренды, вне зависимости от того в большую или меньшую сторону увеличен срок, нарушает права потенциальных арендаторов и ограничивает конкуренцию.

4. В соответствии с п.п.9,16 ст. 39.12 ЗК РФ 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. 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. Протокол о результатах аукциона размещается на официальном сайте в течение одного рабочего дня со дня подписания данного протокола.

Пунктом 10 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ установлено, что заявителям, признанным участниками аукциона, и заявителям, не допущенным к участию в аукционе, организатор аукциона направляет уведомления о принятых в отношении них решениях не позднее дня, следующего после дня подписания протокола, указанного в пункте 9 данной статьи.

Протокол рассмотрения заявок участников аукциона на право заключения договора аренды по лоту №1 земельного участка по адресу Северная Осетия - Алания Респ, с. Майское ул. Коммунальная, 5 с кадастровым номером- 15 :08:0060117:18, находящегося в муниципальной неразграниченной

собственности; Лоту № 2- на право заключения договора аренды земельного участка по адресу, Осетия - Алания Респ, с. Майское ул. Коммунальная,9 с кадастровым номером- 15:08:0060120:55 находящегося в муниципальной

неразграниченной собственности; Лоту № 3- земельный участок с кадастровым номером- 15:08:0060118:26, с. Майскоеор, ул. Коммунальная,366, был подписан 20.10.2016г., опубликован на сайте [www.prigams.ru](http://www.prigams.ru) и на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) 22.10.2016г.

Вместе с тем, учитывая положения пункта 9 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ, указанный выше протокол, подписанный 20.10.2016 года должен был быть опубликован не позднее 21.10.2016г.

Кроме того уведомление о допуске (не допуске) в мой адрес, <…> так же не было направлено.

Таким образом, не опубликование в установленные сроки всей необходимой информации по проведенным аукционам по извещению №160916/15058788/01 по лоту №1, лоту№2, лоту №3 могло оказать существенное влияние на состояние конкуренции, так как участники аукциона или иные заинтересованные лица не могли оперативно воспользоваться своими конституционными правами и оспорить итоги проведения аукциона, в том числе в порядке ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г №135-Ф3 «О Защите конкуренции».

5. Согласно части 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 предусмотренном настоящей статьей реестре недобросовестных участников аукциона.

В следствии вышесказанного считаю, что отклонение моей заявки по указанной в протоколе причине «заявка подана с нарушением формы подачи заявок» не соответствует причинам отклонения приведенным в ч.8 ст. 39.12 ЗК РФ.

В связи с вышеизложенным прошу:

1. Признать жалобу обоснованной
2. Выдать предписание об отмене аукциона

3. Привлечь виновных лиц к ответственности в соответствии с нормами КоАП

Приложение:

1. Фотоматериалы публичной кадастровой карты- 3 листа
2. Копия извещения на 8 листах
3. Информационное сообщение по проведению аукциона на 18 листах
4. Протокол рассмотрения заявок на 7 листах

26.10.2016г.

1. Согласно части 4 статьи 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,