Решение № 08-18/2017

Резолютивная часть объявлена 06.09.2017 г.

Изготовлено в полном объеме 11.09.2017 г. Элиста

Комиссия Калмыцкого УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушения процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии - Калмыцкого УФАС России;

- член комиссии, Калмыцкого УФАС России;

. - член комиссии, Калмыцкого УФАС России;

в присутствии:

представителей организатора торгов В., Б. (доверенность от 04.09.2017 №36);

в отсутствие представителей заявителя

рассмотрев жалобу Главы КФХ П. (далее заявитель) на действия организатора торгов – Администрации Яшалтинского РМО Республики Калмыкия, по нарушению процедуры проведения аукциона, нарушения требований ст. 22 Земельного кодекса при проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения по лотам №№2, 3, 9, 11 (реестровый номер <...> /8709884/03),

УСТАНОВИЛА

В Калмыцкое УФАС России 28.08.2017 г. поступила жалоба Главы КФХ П. (далее Заявитель), на действия организатора торгов Администрации Яшалтинского районного муниципального образования РК. Организатором торгов на официальном сайте http://torgi.gov.ru 28.06.2017 г. было размещено извещение о проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения по лотам 2, 3, 9, 11 (далее аукцион). Заявитель указал, что организаторы администрации отказывались принять у П. заявления на участие в торгах мотивируя тем, что заявления обязаны подаваться в запечатанном конверте. Между тем, такого требования в Земельном кодексе нет.

Заявитель также считает, что пункты проекта договора 4.5.3 и 4.5.4 не соответствуют ст. 22 Земельного кодекса РФ.

Кроме того, Заявитель считает, что организатор торгов допустил нарушения процедуры проведения аукциона, а именно участник аукциона не поднимал карточку при объявлении новой цены.

Заявитель просит признать организатора торгов нарушившим ст. 18.1 ФЗ «О защите конкуренции», выдать предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов, признать торги недействительными, обязать Организатора торгов провести повторные торги по оспариваемым лотам.

Администрацией были предоставлены следующие документы: протокол о результатах открытого аукциона от 16.08.2017 г., уведомление участникам аукциона о поступлении жалобы, постановление от 07.06.2017 г. №168 «О проведении открытого аукциона…», документация об аукционе (общая информация), копии заявок на участие в аукционе, протокол вскрытия и рассмотрения заявок на участие в аукционе, журнал регистрации участников аукциона, аудиозапись проведения аукциона.

Согласно объяснениям Администрации жалоба подана не является обоснованной. В объяснениях Администрация ссылается на на п. 120, 141 Правил проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, утвержденных Приказом Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 г. №67, п. 5 ст. 22 Земельного кодекса РФ.

На рассмотрение жалобы 04.09.2017 г. прибыли представитель Администрации В., заявитель П.

В связи необходимостью изучения представленных документов, а также необходимостью представления дополнительных документов Комиссией Калмыцкого УФАС России был объявлен перерыв в рассмотрении жалобы до 06.09.2017 г.

На рассмотрение 06.09.2017 г. заявитель П. явку представителей не обеспечил, от организатора торгов прибыли представители В., Б.. Организатором торгов были представлены: копии заключенных договоров по лотам №№4, 5, 7, аудиозапись проведения аукциона. Представленный диск формата «DVD+R» содержал папку «Видеозапись аукциона», однако не содержал файлов видеозаписи аукциона.

Выслушав лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, а также рассмотрев материалы Конкурса, комиссия Калмыцкого УФАС России приходит к выводам об обоснованности жалобы П.. по следующим основаниям.

1. 28.06.2017 г. на официальном сайте http://torgi.gov.ru было размещено извещение о проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения. Реестровый номер <...> /8709884/03.

Как указано в жалобе, сотрудники Администрации отказались принять у П. заявления на участие в торгах, мотивируя тем, что заявления обязаны подаваться в запечатанном конверте.

Между тем, жалоба подана на лоты №2, 3, 9, 11 открытого аукциона, а по указанным лотам заявки П. приняты и признаны соответствующими.

Таким образом, довод жалобы об отказе в принятии заявок не находят своего подтверждения в материалах жалобы.

2. В жалобе П. указано, что проект договора аренды земельного участка составлен с нарушением ст. 22 Земельного кодекса РФ. Так пункты 4.5.3 и 4.5.4 запрещают арендатору передавать земельный участок в субаренду, а также передавать права и обязанности по договору третьему лицу, в том числе отдавать их в залог,

вносить их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственного товарищества или общества без письменного согласия арендодателя.

Администрация считает, что п. 5 ст. 22 Земельного кодекса РФ позволяет прописать такие условия в договоре.

Между тем, согласно части 9 статьи 22 Земельного кодекса При аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет арендатор земельного участка имеет право, если иное не установлено федеральными законами, в пределах срока договора аренды земельного участка передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу, в том числе права и обязанности, указанные в пунктах 5 и 6 настоящей статьи, **без согласия арендодателя при условии его уведомления**.

При этом, согласно извещению по лотам 2, 3, 4, 5, 9 срок действия договоров аренды составляет более 5 лет.

Таким образом, довод жалобы о нарушении ст. 22 Земельного кодекса РФ при составлении проекта договора аренды земельного участка по лотам №№ 2, 3, 9 признается обоснованным.

3. Согласно доводам жалобы участник аукциона по оспариваемым лотам не поднимал карточку при объявлении новой цены, однако члены аукционной комиссии игнорировали данный факт нарушения несмотря на замечания П.

Как указывалось выше, Администрация не представила материалы видеозаписи, устно пояснив, что файлы видеозаписи повреждены.

Согласно п. 143 Порядка проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, утвержденного приказом ФАС России от 10.02.2010 г. №67 (далее Правила проведения аукционов) При проведении аукциона организатор аукциона в обязательном порядке осуществляет **аудио- или видеозапись аукциона.**

Вместе с тем, Администрацией была представлена аудиозапись аукциона. Тем самым организатор выполнил обязанность, предусмотренную п. 143 Порядка проведения аукционов.

Согласно аудиозаписи во время проведения аукциона по лоту №9 П. было сделано замечание ко второму участнику аукциона (А.), о том что он «… не опускает уже поднятую табличку перед объявлением цены…». Его обращение к членам комиссии не осталось без внимания. Аукционист посчитал, что в таком случае поднятая (заранее) говорит о намерении участника заключить договор по объявляемой цене.

Таким образом, довод жалобы о том, что участник №4 А. не поднимал табличку при объявлении цены не находит своего подтверждения и признается необоснованным.

4. Как установлено при рассмотрении жалобы Администрация разместила извещение о проведении аукциона только на официальном сайте http://torgi.gov.ru. При этом в иных средствах массовой информации извещение не

опубликовывалось.

Согласно ч. 20 ст. 39.11 Земельного кодекса Организатор аукциона также обеспечивает опубликование извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона.

В нарушение ч. 20 ст. 39.11 Земельного кодекса Организатор аукциона не разместил в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка.

Так земельные участки по лотам №№ 1 и 7 расположены в 490 м. относительно с. Манычское и непосредственно в с. Манычское Яшалтинского района соответственно. Уставом с. Манычское предусмотрено (ст. 45) официальное опубликование в газете «Зори Маныча», а также официальное обнародование в специально установленных местах

Земельные участки по лотам 2, 3, 11 расположены относительно с. Бага-Тугтун. Уставом с. Бага-Тугтун (ст. 46) предусмотрено официальное опубликование в газете «Зори Маныча» или в печатном средстве СМИ Багатугтунского СМО.

Земельные участки по лотам №№ 4, 5, 6, 10 расположены в с. Яшалта Яшалтинского района. Уставом с. Яшалта предусмотрен порядок официального опубликования и обнародования муниципальных правовых актов: Официальное опубликование производится в районной газете «Зори Маныча» не позднее пятнадцати дней после их подписания, если иное не установлено федеральным законом, настоящим Уставом. Официальное обнародование осуществляется путем размещения официальной копии муниципального правового акта в специально установленных общественных местах не позднее 15 дней после его подписания (ст. 43).

Земельный участок по лоту №8 расположен в с. Ульяновское Яшалтинского района. Уставом с. Ульяновское предусмотрено официальное опубликование в газете «Зори Маныча», а также официальное обнародование в специально установленных местах.

Земельный участок по лоту №9 расположен в 650 м. от п. Октябрьский Яшалтинского района. Уставом п. Октябрьский (ст. 45) предусмотрено официальное опубликование в газете «Зори Маныча» или в печатном средстве СМИ Октябрьского СМО.

При таких обстоятельствах действия Администрации Яшалтинского РМО Республики Калмыкия по неразмещению в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов Уставами Манычского СМО, Бага-Тугтунского СМО, Яшалтинского СМО, Ульяновского СМО, Октябрьского СМО Яшалтинского района РК, извещения о проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения (Реестровый номер <...> /8709884/03) признаются нарушением ч. 20 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ; жалоба П. на действия Администрации Яшалтинского РМО РК признается обоснованной.

Представители Администрации сообщили, что по лотам №№4, 5, 6, 7, 8, 10 на момент получения уведомления о поступлении жалобы и приостановлении торгов

заключены договора, как с единственными участниками открытого аукциона.

На основании изложенного, исходя из фактических обстоятельств дела Комиссия при рассмотрении жалобы П. по существу, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА

1. Признать жалобу П. на действия организатора торгов – Администрации Яшалтинского РМО Республики Калмыкия опубликовавшего 28.06.2017 г. на сайте http://torgi.gov.ru извещение о проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения по лотам №2, 3, 9, 11 (реестровый номер <...> /8709884/03) обоснованной;
2. Признать Администрацию Яшалтинского РМО Республики Калмыкия, опубликовавшее 28.06.2017 г. на сайте http://torgi.gov.ru извещение о проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения по лотам № 2, 3, 9, 11 нарушившим часть 9 статьи 22, часть 20 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.
3. Выдать Администрации Яшалтинского РМО Республики Калмыкия предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов.
4. Передать материалы жалобы должностному лицу для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства