

РЕШЕНИЕ

по делу №А305-15/16ж о нарушении

Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»

30.06.2016г.

г. Нальчик

Резолютивная часть решения объявлена 17.06.2016г.

В полном объеме решение изготовлено 30.06.2016г.

Комиссия Кабардино-Балкарского Управления Федеральной антимонопольной службы по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

Председателя комиссии:

/// заместителя руководителя Управления.

Членов Комиссии:

///. – начальника отдела Управления;

/// – главного специалиста-эксперта Управления,

при участии:

от организатора торгов – Местной администрации сельского поселения Баксаненок Баксанского муниципального района КБР — специалиста 1 категории-землеустроителя Местной администрации сельского поселения Баксаненок *** (Доверенность №2.1.11-383 от 08 июня 2016 года);

в присутствии представителя заявителя жалобы — Заракушева А.Х-А. (доверенность №07АА0407426 от 12 января 2016 года),

рассмотрев жалобу Заракушева Х-А.Б. на действия организатора торгов – Местной администрации сельского поселения Баксаненок Баксанского муниципального района КБР,

установила:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Кабардино-Балкарской Республике (далее – Управление) 30 мая 2016 года поступила жалоба Заракушева Х-А.Б. на действия организатора торгов – Местной администрации с.п. Баксаненок Баксанского муниципального района КБР при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (кадастровый номер <...> :01:2400000:136, общей площадью 1317045 кв.м.) из земель сельскохозяйственного назначения, расположенного по адресу: КБР, Баксанский район, с.п. Баксаненок и в соответствии с частью 11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) Управление уведомлением (исход. №06/1825 от 01.06.2015г.) приостановило процедуру проведения указанного аукциона до рассмотрения жалобы по существу.

Рассмотрение жалобы состоялось 17 июня 2016 года в 16 часов 00 минут.

Заявитель в обоснование своей жалобы пояснил следующее.

На официальном сайте torgi.gov.ru 27.04.2016 года было размещено извещение о проведении открытого аукциона по продаже права аренды земельного участка (кадастровый номер <...> :01:2400000:136, общей площадью 1317045 кв.м.) из земель сельскохозяйственного назначения, расположенного по адресу: КБР, Баксанский район, с.п. Баксаненок.

Изучив данное извещение, заявитель выявил, что Местная администрация с.п. Баксаненок Баксанского муниципального района КБР нарушает установленный статьей 39.11 Земельного кодекса РФ порядок подготовки и организации аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, а именно, требование подпункта 7 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ, предусматривающего, что земельный участок не может быть предметом аукциона, если земельный участок предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного пользования, пожизненного наследуемого владения или аренды. В подтверждение заявитель предоставил выписку из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 31 мая 2016 года, где в отношении земельного участка (кадастровый номер <...> :01:2400000:136, общей площадью 1317045 кв.м.) из земель сельскохозяйственного назначения, расположенного по адресу: КБР, Баксанский район, с.п. Баксаненок, установлено ограничение (обременение) права. Таким образом, договор аренды земельного участка (кадастровый номер <...> :01:2400000:136, общей площадью 1317045 кв.м.) №117 от 14 ноября 2007 года на дату рассмотрения данной жалобы не расторгнут и Местная администрация с.п. Баксаненок Баксанского муниципального района КБР, выставляя на торги вышеуказанный земельный участок, нарушает земельное и антимонопольное законодательство, права заявителя.

Представитель Местной администрации с.п. Баксаненок Баксанского муниципального района КБР пояснил следующее. Постановлением Местной администрации сельского поселения Баксаненок Баксанского района КБР от 26 апреля 2016 года было объявлено о проведении открытого аукциона по продаже права аренды земельного участка (кадастровый номер <...> :01:2400000:136, общей площадью 1317045 кв.м.) из земель сельскохозяйственного назначения, расположенного по адресу: КБР, Баксанский район, с.п. Баксаненок и 27 апреля

2016 года, соответствующее извещение было размещено на официальном сайте Российской Федерации torgi.gov.ru. На основании протокола рассмотрения заявок от 30 мая 2016 года, за период (с 27 апреля по 26 мая 2016 года) приема заявок на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка (кадастровый номер <...> :01:2400000:136, общей площадью 1317045 кв.м.) из земель сельскохозяйственного назначения, расположенного по адресу: КБР, Баксанский район, с.п. Баксаненок, поступила одна единственная заявка от Мамикова Аслана Хасеновича и указанный аукцион признан несостоявшимся. На 17 июня 2016 года договор аренды земельного участка (кадастровый номер <...> :01:2400000:136, общей площадью 1317045 кв.м.) с Мамиковым А.Х. не заключен. Факт нарушения подпункта 7 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации ответчик признал, так как на аукцион был выставлен земельный участок, в отношении которого установлено ограничение (обременение) права.

Согласно статье 39.11 Земельного кодекса РФ, организатор аукциона устанавливает время, место и порядок проведения аукциона, сроки подачи заявок на участие в аукционе, порядок внесения и возврата задатка, величину повышения начальной цены предмета аукциона («шаг аукциона»). «Шаг аукциона» устанавливается в пределах трех процентов начальной цены предмета аукциона.

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 (далее – официальный сайт), не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

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

Извещение о проведении аукциона должно содержать сведения:

- 1) об организаторе аукциона;
- 2) об уполномоченном органе и о реквизитах решения о проведении аукциона;
- 3) о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона;
- 4) о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель, а также о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения), о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную

свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства);

5) о начальной цене предмета аукциона;

6) о «шаге аукциона»;

7) о форме заявки на участие в аукционе, порядке ее приема, об адресе места ее приема, о дате и времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе;

8) о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка;

9) о сроке аренды земельного участка в случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка. При этом срок аренды такого земельного участка устанавливается с учетом ограничений, предусмотренных пунктами 8 и 9 статьи 39.8 настоящего Кодекса;

10) о размере ежегодной арендной платы при предоставлении земельного участка юридическому лицу в аренду для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства, за исключением первого арендного платежа, размер которого определяется по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства. При этом размер ежегодной арендной платы, если предметом аукциона является размер первого арендного платежа, определяется в порядке, установленном для определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов.

Обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора купли-продажи или проект договора аренды земельного участка.

Согласно пункту 8 статьи 39.11 Земельного кодекса 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.

В соответствии со статьей 39.12 Земельного кодекса 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.

Представление документов, подтверждающих внесение задатка, признается заключением соглашения о задатке.

Организатор аукциона не вправе требовать представление иных документов.

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.

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.

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. Заявитель, признанный участником аукциона, становится участником аукциона с даты подписания организатором аукциона протокола рассмотрения заявок. 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.

Таким образом, по результатам изучения копий представленных документов, Комиссия Управления считает, что доводы заявителя жалобы на незаконные действия организатора торгов - Местной администрации с.п. Баксаненок Баксанского муниципального района КБР при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (кадастровый номер <...> :01:2400000:136, общей площадью 1317045 кв.м.) из земель сельскохозяйственного назначения, расположенного по адресу: КБР, Баксанский район, с.п. Баксаненок, выразившиеся в нарушении подпункта 7 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, предусматривающего, что земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если земельный участок предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного пользования, пожизненного наследуемого владения или аренды, обоснованы. Указанные действия Местной администрации содержат нарушение части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», согласно которой при проведении торгов запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

На основании изложенного, Комиссия Кабардино-Балкарского Управления Федеральной антимонопольной службы по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров руководствуясь частью 20 статьи 18.1 и статьей 23 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заракушева Х-А.Б. на действия организатора торгов – Местной администрации с.п. Баксаненок Баксанского муниципального района КБР при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (кадастровый номер <...> :01:2400000:136, общей площадью 1317045 кв.м.) из земель сельскохозяйственного назначения, расположенного по адресу: КБР, Баксанский район, с.п. Баксаненок, обоснованной.

2. Признать в действиях организатора торгов – Местной администрации с.п. Баксаненок Баксанского муниципального района КБР, выразившихся в нарушении процедуры организации и проведения торгов, нарушение части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

3. Выдать организатору торгов – Местной администрации с.п. Баксаненок Баксанского муниципального района КБР при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (кадастровый номер <...> :01:2400000:136, общей площадью 1317045 кв.м.) из земель сельскохозяйственного назначения, расположенного по адресу: КБР, Баксанский район, с.п. Баксаненок, предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства.

Настоящее решение может быть обжаловано в Арбитражный суд КБР в течение трех месяцев со дня его принятия.