

РЕШЕНИЕ

Дело № 40/05-АМЗ-2017

г.

Чебоксары

Резолютивная часть решения оглашена 29 ноября 2017 года.

Решение изготовлено в полном объеме 29 ноября 2017 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Чувашской Республике - Чувашии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее - Комиссия) в составе:

«...»

при отсутствии на заседании Комиссии заявителя- «...»,

при отсутствии на заседании Комиссии ответчика- администрации Синьяльского сельского поселения Чебоксарского района Чувашской Республики,

при отсутствии на заседании Комиссии лица, располагающего сведениями относительно рассматриваемых Комиссией обстоятельств:

- «...»

рассмотрев материалы дела № 40/05-АМЗ-2017, возбужденного в отношении администрации Синьяльского сельского поселения Чебоксарского района Чувашской Республики по признакам нарушения части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

В Чувашское УФАС России поступило обращение гр. «...» (вх. Управления от 24.05.2017 №05-04/3634), о признаках нарушения антимонопольного законодательства в действиях администрации [Синьяльского сельского поселения Чебоксарского района](#) Чувашской Республики при проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, с кадастровым номером 21:21:070105:203, с видом разрешенного использования – «магазины», расположенного по адресу: Чувашская Республика, Чебоксарский р-н, с. Синьялы, ул. Центральная (изв. №261015/0569828/01).

Договор аренды земельного участка №9 между администрацией Синьяльского сельского поселения Чебоксарского района Чувашской Республики и "..." заключен 02.12.2015 (на второй день после подписания протокола о результатах аукциона №3 от 30.11.2015), что свидетельствует о сокращении организатором торгов законодательно установленного десятидневного срока, до истечения которого договор не может быть заключен, что является нарушением требований статьи 18.1 Закона о защите конкуренции и нарушает права участников гражданского оборота.

Договор, заключенный ранее указанного срока, будет являться ничтожным, как несоответствующий требованиям закона (статья 168 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Следовательно, организатором торгов не соблюдено требование части 20 статьи 39.12 Земельного кодекса и статьи 18.1. Закона о защите конкуренции, в части соблюдения 10-дневного срока заключения договора.

На основании изложенного и в связи с наличием признаков нарушения антимонопольного законодательства приказом по Управлению от 26.06.2017 № 98 возбуждено дело № 40/05-АМЗ-2017 в отношении администрации Синьяльского сельского поселения Чебоксарского района Чувашской Республики по признакам нарушения части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Администрация Синьяльского сельского поселения Чебоксарского района Чувашской Республики нарушения антимонопольного законодательства признала. Сообщила следующее. В соответствии со статьями 39.11, 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации и на основании распоряжения администрации Синьяльского сельского поселения от 19.10.2015 № 44-Р назначен аукцион на право заключения договора аренды земельного участка по 3-м лотам:

- земельный участок площадью 0,5000 га с кадастровым номером 21:21:000000:5998, расположенного по адресу: Чувашская Республика. Чебоксарский район, Синьяльское сельское поселение, (земли населенных пунктов), с видом разрешенного использования: «для строительства гаражей индивидуального автотранспорта»;

- земельный участок площадью 0,0225 га с кадастровым номером 21:21:070105:204, расположенного по адресу: Чувашская Республика, Чебоксарский район, Синьяльское сельское поселение, с. Синьялы, ул. Центральная (земли населенных пунктов), с видом разрешенного использования: бытовое обслуживание;

- земельный участок площадью 0,0225 га с кадастровым номером 21:21:070105:203, расположенного по адресу: Чувашская Республика, Чебоксарский район, Синьяльское сельское поселение, с. Синьялы, ул. Центральная (земли населенных пунктов), с видом разрешенного использования: магазины.

Распоряжением администрации Синьяльского сельского поселения от 20.10.2015 № 45-Р образована комиссия по проведению аукциона.

Извещение о проведении аукциона опубликовано в Чебоксарской районной газете «Таван Ен» от 23.10.2015 года № 41, размещено на официальном сайте www.torgi.gov.ru и на сайте Синьяльского сельского поселения в сети «Интернет». Определение рыночной стоимости годового размера арендной платы за земельный участок произведено на основании отчета независимого оценщика (ООО «Научно- производственное предприятие «Инженер»).

Для участия в аукционе поданы заявки от следующих претендентов:

Номер лота	Номер заявки	Имена (наименования) претендентов
1	1	«...»
2	1	«...»
	2	«...»
3	1	«...»
	2	«...»

По лоту № 1 Аукцион на право заключения договора аренды земельного участка ан несостоявшимся в связи с тем, что на участие в аукционе подана только одна заявка.

По лоту № 2 победителем является участник № 1 - гражданка «...», (регистрационный номер <...>), предложившая цену годовой арендной платы земельного участка в размере 48 000 (сорок восемь тысяч) рублей.

По лоту № 3 победителем является участник №1- гражданка «...».

По результатам аукциона с победителями заключен договор аренды земельного участка. Результаты аукциона опубликованы в Чебоксарской районной газете «Таван Ен» от 04.12.2015 года № 47, размещено на официальном сайте www.torgi.gov.ru и на сайте Синьяльского сельского поселения в сети «Интернет».

Также сообщила, что договор заключался предыдущим главой поселения, соответственно, относительно сроков подписания пояснения дать не представляется возможным.

Рассмотрев и проанализировав имеющиеся в материалах дела документы, заслушав пояснения представителей сторон по делу, Комиссия Чувашского УФАС России установила следующие обстоятельства по делу.

1. В силу части 2 статьи 1 Закона о защите конкуренции целями закона являются обеспечение единства экономического пространства, свободного перемещения товаров, свободы экономической деятельности в Российской Федерации, защита конкуренции и создание условий для эффективного функционирования товарных рынков.

Согласно части 1 статьи 2 Закона о защите конкуренции антимонопольное законодательство основывается на Конституции Российской Федерации и Гражданском кодексе Российской Федерации, и состоит из настоящего Федерального закона, иных федеральных законов, регулирующих отношения, указанные в статье 3 настоящего Федерального закона.

В соответствии с Конституцией Российской Федерации в Российской Федерации гарантируется поддержка конкуренции (статья 8, часть 1), установление правовых основ единого рынка, включающих вопросы единого экономического пространства и развития конкуренции (статья 71, пункт "ж"). Из этих конституционных положений вытекает обязанность государства по поддержке конкуренции и пресечению монополистической деятельности, исполняя которую оно не должно отступать от требований Конституции Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 1 статьи 22 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган осуществляет функции по обеспечению государственного контроля за соблюдением антимонопольного законодательства федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями, а также государственными внебюджетными фондами, хозяйствующими субъектами, физическими лицами, в том числе в сфере использования земли, недр, водных ресурсов и

других природных ресурсов.

Таким образом, Закон о защите конкуренции наделяет антимонопольный орган контрольными функциями, с целью соблюдения антимонопольного законодательства.

2. Пункт 1 части 1 статьи 1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) гласит, что одной из целей настоящего закона являются определение организационных и правовых основ защиты конкуренции, в том числе предупреждения и пресечения недобросовестной конкуренции.

Согласно пункту 2 части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции при проведении торгов, запроса котировок цен на товары (далее - запрос котировок), запроса предложений запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, в том числе создание участнику торгов, запроса котировок, запроса предложений или нескольким участникам торгов, запроса котировок, запроса предложений преимущественных условий участия в торгах, запросе котировок, запросе предложений, в том числе путем доступа к информации, если иное не установлено федеральным законом.

Пунктом 3 части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции также установлено, что при проведении торгов, запроса котировок цен на товары (далее - запрос котировок), запроса предложений запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, в том числе нарушение порядка определения победителя или победителей торгов, запроса котировок, запроса предложений.

В соответствии с пунктом 17 части 4 Закона о защите конкуренции к признакам ограничения конкуренции относятся сокращение числа хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, на товарном рынке, рост или снижение цены товара, не связанные с соответствующими изменениями иных общих условий обращения товара на товарном рынке, отказ хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, от самостоятельных действий на товарном рынке, определение общих условий обращения товара на товарном рынке соглашением между хозяйствующими субъектами или в соответствии с обязательными для исполнения ими указаниями иного лица либо в результате согласования хозяйствующими субъектами, не входящими в одну группу лиц, своих действий на товарном рынке, иные обстоятельства, создающие возможность для хозяйствующего субъекта или нескольких хозяйствующих субъектов в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товара на товарном рынке, а также установление органами государственной власти, органами местного самоуправления, организациями, участвующими в предоставлении

государственных или муниципальных услуг, при участии в предоставлении таких услуг требований к товарам или к хозяйствующим субъектам, не предусмотренных законодательством Российской Федерации.

3. В соответствии с Уставом (принят решением Собрания депутатов Синьяльского сельского поселения Чебоксарского района Чувашской Республики первого созыва от 21.11.2005 года № 02-01) Синьяльское сельское поселение Чебоксарского района Чувашской Республики (далее также - Синьяльское сельской поселение) – муниципальное образование, образованное законом Чувашской Республики и наделенное статусом сельского поселения. Административным центром Синьяльского сельского поселения является село Синьялы.

В состав территории Синьяльского сельского поселения входят населенные пункты: село Синьялы, село Альгешево, деревня Мошкасы, деревня Чиршкасы, деревня Шанары, деревня Арманкасы, деревня Ягудары, деревня Ильбеши, деревня Устакасы, деревня Малое Шахчурино, деревня Яндово, деревня Аркасы, деревня Чемурша, деревня Юраково, деревня Типсирма, деревня Пихтулино, деревня Янашкасы.

Территория Синьяльского сельского поселения входит в состав территории Чебоксарского района Чувашской Республики.

В рассматриваемом случае, границы рынка ограничены полномочиями администрации по предоставлению муниципального имущества.

Таким образом, за географические границы рынка предоставления муниципального имущества были приняты административные границы - Синьяльское сельское поселение Чебоксарского района Чувашской Республики.

4. В соответствии с пунктом 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс) договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных [пунктом 2](#) настоящей статьи.

Распоряжением администрации Синьяльского сельского поселения Чебоксарского района Чувашской Республики от 19.10.2015 №44-Р принято решение о проведении аукциона назначен аукцион на право заключения договора аренды земельного участка по 3-м лотам:

- земельный участок площадью 0,5000 га с кадастровым номером 21:21:000000:5998, расположенного по адресу: Чувашская Республика. Чебоксарский район, Синьяльское сельское поселение, (земли населенных

пунктов), с видом разрешенного использования: «для строительства гаражей индивидуального автотранспорта»;

- земельный участок площадью 0,0225 га с кадастровым номером 21:21:070105:204, расположенного по адресу: Чувашская Республика, Чебоксарский район, Синьяльское сельское поселение, с. Синьялы, ул. Центральная (земли населенных пунктов), с видом разрешенного использования: бытовое обслуживание;

- земельный участок площадью 0,0225 га с кадастровым номером 21:21:070105:203, расположенного по адресу: Чувашская Республика, Чебоксарский район, Синьяльское сельское поселение, с. Синьялы, ул. Центральная (земли населенных пунктов), с видом разрешенного использования: магазины.

Порядок подготовки, организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен статьями 39.11 и 39.12 Земельного кодекса.

5. Частью 20 статьи 39.11 Земельного кодекса установлено, что 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.

Администрацией Синьяльского сельского поселения Чебоксарского района Чувашской Республики в газете «Таван ■н» №41 от 23-29.10.2015 опубликовано объявление о проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым №21:21:070105:203, площадью 0,0225 га, расположенного по адресу: Чувашская Республика, Чебоксарский район, Синьяльское сельское поселение, с. Синьялы, ул. Центральная, сроком на 10 лет, категория земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – магазины, с начальным размером годовой арендной платы земельного участка – 71 300 руб. 00 коп. (лот №3) (далее – аукцион).

Кроме того, извещение о проведении аукциона 26.10.2015 размещено на официальном сайте администрации Синьяльского сельского поселения Чебоксарского района Чувашской Республики http://gov.cap.ru/SiteMap.aspx?id=2187375&gov_id=491 и на официальном сайте www.torgi.gov.ru (изв. №261015/0569828/01).

Как следует информации с официального сайта www.torgi.gov.ru извещение о проведении аукциона сформировано 26.10.2015, а дата проведения

аукциона – 30.11.2015 г.

Следовательно, администрацией Синьяльского сельского поселения Чебоксарского района Чувашской Республики соблюдены требования частей 19 и 20 статьи 39.11 Земельного кодекса.

6. Согласно извещению о проведении аукциона – дата окончания приема заявок 24.11.2015, размер задатка составляет 71 300 руб. 00 коп.

Из протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе от 26.11.2015 на участие в аукционе по лоту №3 поступило 2 заявки: «...».

Оба претендента допущены до участия в аукционе по лоту №3.

Из протокола о результатах аукциона №3 от **30.11.2015** следует, что победителем в аукционе по лоту №3 стала «...», с ценой договора – 71 300 руб. 00 коп. «...» в ходе проведения аукциона предложения о цене предмета аукциона не сделано.

7. Согласно части 19 статьи 39.12 Земельного кодекса в случае, если в аукционе участвовал только один участник или при проведении аукциона не присутствовал ни один из участников аукциона, либо в случае, если после трехкратного объявления предложения о начальной цене предмета аукциона не поступило ни одного предложения о цене предмета аукциона, которое предусматривало бы более высокую цену предмета аукциона, аукцион признается несостоявшимся.

Частью 20 статьи 39.12 Земельного кодекса установлено, что уполномоченный орган направляет победителю аукциона или единственному принявшему участие в аукционе его участнику три экземпляра подписанного проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка в десятидневный срок со дня составления протокола о результатах аукциона. При этом договор купли-продажи земельного участка заключается по цене, предложенной победителем аукциона, или в случае заключения указанного договора с единственным принявшим участие в аукционе его участником по начальной цене предмета аукциона, а размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа по договору аренды земельного участка определяется в размере, предложенном победителем аукциона, или в случае заключения указанного договора с единственным принявшим участие в аукционе его участником устанавливается в размере, равном начальной цене предмета аукциона. Не допускается заключение указанных договоров ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте.

Следует отметить, что договор аренды земельного участка №9 между администрацией Синьяльского сельского поселения Чебоксарского района Чувашской Республики и «...» заключен **02.12.2015** (на второй день после подписания протокола о результатах аукциона №3 от **30.11.2015**), что свидетельствует о сокращении организатором торгов законодательно установленного десятидневного срока, до истечения которого договор не может быть заключен, что является нарушением требований статьи 18.1 Закона о защите конкуренции и нарушает права участников гражданского оборота.

Договор, заключенный ранее указанного срока, будет являться ничтожным, как несоответствующий требованиям закона (статья 168 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Вышеизложенное подтверждается Определением Верховного Суда РФ от 02.02.2016 № 309-КГ15-14384 по делу № А60-28335/2014.

Следовательно, организатором торгов не соблюдено требование части 20 статьи 39.12 Земельного кодекса и статьи 18.1. Закона о защите конкуренции, в части соблюдения 10-дневного срока заключения договора.

С учетом изложенного, Комиссия Чувашского УФАС России приходит к выводу, что администрацией Синьяльского сельского поселения Чебоксарского района Чувашской Республики нарушено требование части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

В соответствии с пунктом 5 части 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции Комиссия при принятии [решения](#) по делу о нарушении антимонопольного законодательства разрешает вопрос о выдаче предписаний и об их содержании, а также о необходимости осуществления других действий, направленных на устранение и (или) предотвращение нарушения антимонопольного законодательства.

В соответствии с частью 1 статьи 50 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства на основании решения по делу комиссия выдает ответчику предписание, которое, в силу пункта 5 части 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции, направлено на устранение и (или) предотвращение нарушения антимонопольного законодательства.

Статьей 23 Закона о защите конкуренции предусмотрено полномочие антимонопольного органа выдавать органам местного самоуправления обязательные для исполнения предписания, в том числе об отмене или изменении актов, нарушающих антимонопольное законодательство; о

прекращении или об изменении соглашений, нарушающих антимонопольное законодательство; о прекращении иных нарушений антимонопольного законодательства, о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции.

Из содержания данных норм следует, что антимонопольный орган самостоятельно определяет меры, которые необходимо применить для прекращения нарушений антимонопольного законодательства.

Применяя данные правовые нормы в совокупности с положениями статьи 23 Закона о защите конкуренции, в связи с тем, что договор аренды земельного участка №9 между администрацией Синьяльского сельского поселения Чебоксарского района Чувашской Республики и «...» заключен, что свидетельствует о возникновении обязательных правоотношений, Комиссией принято решение об отсутствии в необходимости выдачи обязательного для исполнения предписания.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, статьей 41, статьей 49, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия,

РЕШИЛА:

Признать совершенные администрацией Синьяльского сельского поселения Чебоксарского района Чувашской Республики действия нарушающими часть 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Председатель Комиссии
«...»

Члены Комиссии
«...»

Решение и (или) предписание могут быть обжалованы в Арбитражный суд Чувашской Республики в соответствии со статьей 198 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.