РЕШЕНИЕ № 22-13415-18/7

по жалобе К.С.А.

Резолютивная часть решения оглашена

г. Самара 19.02.2018г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Самарской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в составе заместителя руководителя Самарского УФАС России А.Р. Б., начальника отдела контроля финансовых рынков и природных ресурсов Е.А. С., ведущего специалиста- эксперта Т.С. В. (далее – Комиссия Самарского УФАС России),

рассмотрев жалобу К. С.А. (далее – Заявитель) на действия Муниципального казенного учреждения «Комитет по управлению муниципальным имуществом Администрации муниципального района Алексеевский Самарской области» (далее – Администрация, Организатор торгов) при проведении аукциона по продаже рыночной стоимости годовой арендной платы следующих земельных участков (лоты №№1-10):

- земельного участка, площадью 143319±3313 кв.м., отнесенного к землям сельскохозяйственного назначения, адрес: Самарская область, Алексеевский район, сельское поселение Герасимовка, кадастровый номер <...> :11:0000000:1125, вид разрешенного использования – сельскохозяйственное использование;

- земельного участка, площадью 3228014971 кв.м., отнесенного к землям сельскохозяйственного назначения, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Самарская область, муниципальный район Алексеевский, сельское поселение Герасимовка, кадастровый номер <...> :11:0000000:1121, вид разрешенного использования – сельскохозяйственное использование;

- земельного участка, площадью 263975414216 кв.м., отнесенного к землям сельскохозяйственного назначения, адрес: Самарская область, муниципальный район Алексеевский, сельское поселение Герасимовка, кадастровый номер <...> :11:0000000:1122, вид разрешенного использования – сельскохозяйственное использование;

- земельного участка, площадью 1135445±9324 кв.м., отнесенного к землям сельскохозяйственного назначения, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Самарская область, Алексеевский район сельское поселение Авангард,

кадастровый номер <...> :11:0000000:1128, вид разрешенного использования – сельскохозяйственное использование;

- земельного участка, площадью 162456±3527 кв.м., отнесенного к землям сельскохозяйственного назначения, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Самарская область, Алексеевский район сельское поселение Герасимовка, кадастровый номер <...> :11:0602002:46, вид разрешенного использования – сельскохозяйственное использование;

- земельного участка, площадью 724599±7448 кв.м., отнесенного к землям сельскохозяйственного назначения, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Самарская область, Алексеевский район сельское поселение Авангард, кадастровый номер <...> :11:0504005:53, вид разрешенного использования – сельскохозяйственное использование;

- земельного участка, площадью 93195±2671 кв.м., отнесенного к землям сельскохозяйственного назначения, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Самарская область, Алексеевский район сельское поселение Герасимовка, кадастровый номер <...> :11:0802001:61, вид разрешенного использования – сельскохозяйственное использование;

- земельного участка, площадью 73328±2369 кв.м., отнесенного к землям сельскохозяйственного назначения, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Самарская область, Алексеевский район сельское поселение Герасимовка, кадастровый номер <...> :11:0802001:62, вид разрешенного использования – сельскохозяйственное использование;

- земельного участка, площадью 2715770±14419,64 кв.м., отнесенного к землям сельскохозяйственного назначения, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Самарская область, Алексеевский район сельское поселение Авангард, кадастровый номер <...> :11:0000000:1132, вид разрешенного использования – сельскохозяйственное использование;

- земельного участка, площадью 575286±6636,67 кв.м., отнесенного к землям сельскохозяйственного назначения, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Самарская область, Алексеевский район сельское поселение Авангард, кадастровый номер <...> :11:0504005:55, вид разрешенного использования – сельскохозяйственное использование (Извещение № 041017/0283621/01) (далее – Аукцион),

в присутствии представителей от Администрации – Н.С.Н., Г.А.И. (доверенность), представителей от Заявителя – К.С.А., Е.С.В. (доверенность), представителя победителя аукциона Б.В.С. - М.В.Е. (доверенность) (до и после перерыва),

в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

31.01.2018г. в Самарское УФАС России поступила жалоба К. С.А. на действия Администрации при проведении Аукциона.

Указанная жалоба принята к рассмотрению в порядке, предусмотренном статьей 18.1. Закона о защите конкуренции, о чем уведомлен Заявитель, Организатор торгов в соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Согласно доводам жалобы:

1) Главой муниципального района Алексеевский Самарской области вынесено постановление № 247 «О проведении аукциона, открытого по составу участников по продаже рыночной стоимости годовой арендной платы земельных участков», которое не было опубликовано, в том числе на официальном сайте Администрации http://alexadm63.ru//, также на указанном сайте не было опубликовано извещение о проведении торгов. Извещение о проведении торгов опубликовано в 9 выпуске газеты «Информационный Вестник муниципального района Алексеевский Самарской области» от 02.10.2017г.

2)В нарушение пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ в извещении о проведении Аукциона, размещенном на официальном сайте для размещения информации о торгах http://torgi.gov.ru (далее – Официальный сайт) не указана следующая информация:

-сведения об уполномоченном органе и о реквизитах решения о проведении аукциона;

- начальная цена всех лотов указана в размере 0 рублей;

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

- о сроке аренды земельного участка;

- описание земельного участка, заявители/участники, результат приема заявлений, реквизиты решения об утверждении проекта межевания территории, детальное месторасположение, ссылка на карту, документы результатов;

- отсутствует проект договора аренды земельных участков.

3)На Официальном сайте не размещен протокол о результатах проведения

Аукциона;

4)По результатам проведения торгов 08.11.2017г. были заключены договоры аренды земельных участков с победителем Аукциона Б. В.С., на следующий день после проведения аукциона и без размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте.

Учитывая изложенное, Заявитель просит признать жалобу обоснованной и выдать Организатору торгов предписание об устранении нарушений законодательства.

Представитель Организатора торгов с доводами Заявителя не согласен, просит признать жалобу необоснованной.

Заявителем в ходе рассмотрения жалобы заявлено устное ходатайство о приобщении к материалам дела Протокола осмотра доказательств от 12.02.2018г. Ходатайство Заявителя удовлетворено.

В ходе рассмотрения жалобы представителями Организатора торгов, представителем победителя Аукциона Б. В.С. (представитель по доверенности М. В.С.) было заявлено ходатайство об отложении рассмотрения дела (вх. № 956-з, 957-з от 16.02.2018г.) в связи с невозможностью обеспечения явки на рассмотрение 19.02.2018г. Вместе с тем, 19.02.2018г. Организатор торгов и победитель Аукциона обеспечили явку представителей на рассмотрение дела, в связи с чем в удовлетворении указанных выше ходатайств отказано.

16.02.2018г. представителем победителя Аукциона Б. В.С. (представитель по доверенности М. В.С.) заявлено ходатайство (вх. № 955-з) о запросе в Федеральную кадастровую палату Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Самарской области о наличии на земельном участке с кадастровым номером 63:11:0000000:1132 объектов капитального строительства. Комиссия Самарского УФАС России, рассмотрев ходатайство представителя победителя Аукциона Б.В.С., отказывает в его удовлетворении, поскольку запрашиваемая информация не имеет значения для рассмотрения доводов жалобы.

Выслушав доводы сторон, изучив материалы жалобы, Комиссия Самарского УФАС России установила следующее.

1 . 04.10.2017г. Организатором торгов на Официальном сайте www.torgi.gov.ru размещено извещение № 041017/0283621/01 о проведении Аукциона (далее – Извещение).

В соответствии с Извещением предметом Аукциона является продажа рыночной стоимости годовой арендной платы следующих земельных участков (лоты №№ 1-10):

- земельного участка, площадью 143319±3313 кв.м., отнесенного к землям сельскохозяйственного назначения, адрес: Самарская область, Алексеевский

район, сельское поселение Герасимовка, кадастровый номер <...> :11:0000000:1125, вид разрешенного использования – сельскохозяйственное использование;

- земельного участка, площадью 3228014971 кв.м., отнесенного к землям сельскохозяйственного назначения, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Самарская область, муниципальный район Алексеевский, сельское поселение Герасимовка, кадастровый номер <...> :11:0000000:1121, вид разрешенного использования – сельскохозяйственное использование;

- земельного участка, площадью 263975414216 кв.м., отнесенного к землям сельскохозяйственного назначения, адрес: Самарская область, муниципальный район Алексеевский, сельское поселение Герасимовка, кадастровый номер <...> :11:0000000:1122, вид разрешенного использования – сельскохозяйственное использование;

- земельного участка, площадью 1135445±9324 кв.м., отнесенного к землям сельскохозяйственного назначения, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Самарская область, Алексеевский район сельское поселение Авангард, кадастровый номер <...> :11:0000000:1128, вид разрешенного использования – сельскохозяйственное использование;

- земельного участка, площадью 162456±3527 кв.м., отнесенного к землям сельскохозяйственного назначения, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Самарская область, Алексеевский район сельское поселение Герасимовка, кадастровый номер <...> :11:0602002:46, вид разрешенного использования – сельскохозяйственное использование;

- земельного участка, площадью 724599±7448 кв.м., отнесенного к землям сельскохозяйственного назначения, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Самарская область, Алексеевский район сельское поселение Авангард, кадастровый номер <...> :11:0504005:53, вид разрешенного использования – сельскохозяйственное использование;

- земельного участка, площадью 93195±2671 кв.м., отнесенного к землям сельскохозяйственного назначения, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Самарская область, Алексеевский район сельское поселение Герасимовка, кадастровый номер <...> :11:0802001:61, вид разрешенного использования – сельскохозяйственное использование;

- земельного участка, площадью 73328±2369 кв.м., отнесенного к землям сельскохозяйственного назначения, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Самарская область, Алексеевский район сельское поселение Герасимовка, кадастровый номер <...> :11:0802001:62, вид разрешенного использования –

сельскохозяйственное использование;

- земельного участка, площадью 2715770±14419,64 кв.м., отнесенного к землям сельскохозяйственного назначения, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Самарская область, Алексеевский район сельское поселение Авангард, кадастровый номер <...> :11:0000000:1132, вид разрешенного использования – сельскохозяйственное использование;

- земельного участка, площадью 575286±6636,67 кв.м., отнесенного к землям сельскохозяйственного назначения, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Самарская область, Алексеевский район сельское поселение Авангард, кадастровый номер <...> :11:0504005:55, вид разрешенного использования – сельскохозяйственное использование.

Начальная (максимальная) цена договора составляет:

Лот № 1 – 1500,0 рублей;

Лот № 2 – 3400,0 рублей;

Лот № 3 – 27600,0 рублей

Лот № 4 – 11850,0 рублей;

Лот № 5 – 1700,0 рублей;

Лот № 6 – 7560,0 рублей;

Лот № 7 – 1000, 0 рублей;

Лот № 8 – 800,0 рублей;

Лот № 9 – 28100,0 рублей;

Лот № 10 – 6000,0 рублей.

Порядок подготовки, организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды и договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен статьями 39.11, 39.12, 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (далее – ЗК РФ).

2. 02.10.2017г. главой муниципального района Алексеевский Самарской области вынесено Постановление № 247 «О проведении аукциона, открытого по составу участников, по продаже рыночной стоимости годовой арендной платы земельных участков».

Согласно пункту 19 статьи 39.11 ЗК РФ 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.

Пунктом 1 Постановления Правительства РФ от 10.09.2012г. № 909 «Об определении официального сайта РФ в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов и внесении изменений в некоторые акты Правительства РФ» определен адрес сайта www.torgi.gov.ru в качестве адреса официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (далее - Официальный сайт) для размещения информации о проведении аукционов на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

В силу пункта 20 статьи 39.11 ЗК РФ 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 соответствии с пунктом 2 статьи 63 Устава муниципального района Алексеевский Самарской области официальным опубликованием (обнародованием) муниципального правового акта считается первая публикация его текста с пометкой «Официальное опубликование» в газете «Информационный вестник муниципального района Алексеевский Самарской области» или газете «Степная правда», являющихся источниками официального опубликования муниципальных правовых актов муниципального района, или первое размещение (опубликование) его полного текста на официальном сайте Администрации муниципального района в сети «Интернет» (www.alexadm63.ru) в подразделе «Официальное опубликование» раздела «Документы».

Самарским УФАС России установлено, что во исполнение указанных выше норм ЗК РФ и Постановления Правительства РФ 04.10.2017г. на Официальном сайте размещено Извещение № 041017/0283621/01 о проведении Аукциона и документация об аукционе. Также Организатором торгов опубликовано извещение о проведении Аукциона в выпуске № 9 (152) от 02.10.2017г. газеты «Информационный вестник муниципального района Алексеевский Самарской области».

Статьями 39.11, 39.12 Земельного кодекса РФ, регламентирующими порядок проведения аукциона по заключению договора аренды земельного участка, не предусмотрено размещение информации о проведении аукциона (а именно постановления главы муниципального Алексеевский Самарской области от 02.10.2017г. № 247 «О проведении аукциона, открытого по составу участников, по продаже рыночной стоимости годовой арендной платы земельных участков») на официальном сайте Администрации района в сети «Интернет» (www.alexadm63.ru).

Таким образом, информация о проведении Аукциона размещена на Официальном сайте и опубликована в печатном СМИ с соблюдением норм действующего законодательства.

В силу пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ 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.

Вместе с тем, Комиссией Самарского УФАС России установлено, что Извещение о проведении Аукциона, размещенное на Официальном сайте www.torgi.gov.ru, не содержит сведения о порядке внесения задатка участниками аукциона, банковских реквизитах счета для перечисления задатка. Том 2 Информационного извещения специальная часть в составе документации об аукционе, а именно пункт 5.1, содержит информацию только о размере задатка (10 процентов от рыночной стоимости годовой арендной платы земельного участка). Условия возврата задатка указаны в форме № 2 «Соглашение о внесении задатка на участие в аукционе, открытом по составу участников» Тома № 2 Информационного извещения специальная часть в составе документации об аукционе.

Таким образом, в действиях Организатора торгов установлено нарушение подпункта 8 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

Доводы Заявителя об отсутствии в Извещении, размещенном на Официальном сайте, сведений об уполномоченном органе и о реквизитах решения о проведении аукциона; о начальной цене всех лотов; о шаге аукциона, о размере задатка; о сроке аренды земельного участка; об описании земельного участка, заявителях/участниках, результате приема заявлений, реквизитах решения об утверждении проекта межевания территории, детальном месторасположении, ссылке на карту, об отсутствии проекта договора аренды земельных участков в ходе рассмотрения жалобы не подтверждены.

Согласно пункту 15 статьи 39.12 ЗК РФ результаты аукциона оформляются протоколом, который составляет организатор аукциона. Протокол о результатах аукциона составляется в двух экземплярах, один из которых передается победителю аукциона, а второй остается у организатора аукциона. Пунктом 16 статьи 39.12 ЗК установлен срок размещения на Официальном сайте протокола о результатах аукциона - в течение одного рабочего дня со дня подписания данного протокола.

В соответствии с пунктом 11.3 Тома 2 Информационного извещения специальная часть в составе документации об аукционе подведение итогов аукциона и утверждение протокола о результатах аукциона произошло 07 ноября 2017г. в 14.00 местного времени.

Самарским УФАС России установлено, что протоколы подведения итогов

Аукциона по лотам №№ 1-10 размещены на Официальном сайте 12.02.2018г., то есть с нарушением срока, установленного пунктом 16 статьи 39.12 ЗК РФ. Таким образом, в действиях Организатора торгов установлено нарушение пункта 16 статьи 39.12 ЗК РФ.

Согласно пункту 20 статьи 39.12 ЗК РФ 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. Не допускается заключение указанных договоров ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте.

Договоры с победителем Аукциона по лотам №№ 1-10 Б.В.С. заключены 08.11.2017г. на следующий день после подведения итогов Аукциона, то есть, с нарушением срока, установленного пунктом 20 статьи 39.12 ЗК РФ.

В силу того, что договоры по результатам Аукциона по лотам №№ 1-10 с победителем торгов Б.В.С. заключены, предписание, предусмотренное пунктом 3.1 части 2 статьи 23 Закона о защите конкуренции, не может быть выдано.

На основании вышеизложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Самарского УФАС России,

РЕШИЛА:

1.Признать жалобу К. С. А. обоснованной в части.

2.Признать в действиях Муниципального казенного учреждения «Комитет по управлению муниципальным имуществом Администрации муниципального района Алексеевский Самарской области» нарушения подпункта 8 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ, пункта 16 статьи 39.12 ЗК РФ, пункта 20 статьи 39.12 ЗК РФ.

3.Предписание, предусмотренное пунктом 3.1 части 2 статьи 23 Закона о защите конкуренции, не выдавать в связи с тем, что договоры по результатам торгов заключены.

4.Передать материалы жалобы должностному лицу Самарского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении дел об административных правонарушениях, предусмотренных частью 4, частью 8, частью 10 статьи 7.32.4 КоАП РФ.

Заместитель Председателя Комиссии:

Члены Комиссии:

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