

РЕШЕНИЕ № 323-Т/2017

по результатам рассмотрения жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

09.08.2017г.
Краснодар

г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю по рассмотрению жалоб на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов (далее – Комиссия) в составе:

Заместитель председателя комиссии:

Крамаренко Е.В. – начальник отдела контроля органов власти;

Члены Комиссии:

Левит Н.В. – заместитель начальника отдела контроля органов власти;

Оберемок А.А. – специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

рассмотрев жалобу Т. С.Б. (далее - Заявитель) на действия ООО «Агора» (ул.Дубинская,65,ст.Ивановская, Краснодарский край,353821) и Администрации муниципального образования Красноармейский район (Ул. Просвещения, 107 Б, ст. Полтавская,

Краснодарский край, 353800) (далее - Организатор торгов) при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельных участков (извещение №240317/11037160/05 на сайте www.torgi.gov.ru),

в присутствии Заявителя Т. С. Б., в присутствии представителя ООО «Агора» Б. М.А. (доверенность от 21.02.2017 б/н), администрации МО Красноармейский район К. Н.А.(доверенность №119.03-3478/17 от 08.08.2017), Д. И.В. (доверенность №119.03-3479/17 от 08.08.2017),

УСТАНОВИЛА:

Краснодарским УФАС России рассмотрена жалоба Т. С. Б. (далее - Заявитель) на действия ООО «Агора» (ул.Дубинская,65,ст.Ивановская, Краснодарский край,353821) и Администрации муниципального образования Красноармейский район (Ул. Просвещения, 107 Б, ст. Полтавская, Краснодарский край, 353800) (далее - Организатор торгов) при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельных участков (извещение №240317/11037160/05 на сайте www.torgi.gov.ru),

Информация о поступлении жалобы размещена на официальном сайте Краснодарского УФАС России www.krasnodar.fas.gov.ru.

Рассмотрение жалобы назначено на 28.07.2017 в 12-00 часов по адресу: г. Краснодар, ул. Коммунаров, 235, ком. 1.

Рассмотрение жалобы было отложено на основании части 14.1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 «О защите конкуренции» с целью получения дополнительной информации и состоялось 09.08.2017 года в 11-00 часов по адресу: г. Краснодар, ул. Коммунаров, 235, ком. 1.

Заявитель считает, что Организатор торгов незаконно внес изменения в вид разрешенного использования земельного участка и самовольно скорректировал текст договора аренды, что привело к ущемлению прав победителя аукциона Т. С.Б., оферта в виде договора № 1300005765

от 11 мая 2017 года была отправлена 25.05.2017 года, а получена 23.06.2017 года. Сообщает, что он является победителем указанного аукциона.

В соответствии с кадастровым паспортом разрешенное

использование: для использования в качестве сельскохозяйственных угодий, а в соответствие с извещением - растениеводство.

Считает, что Организатор аукциона нарушил требования п. 11 ст. 85 Земельного Кодекса РФ «Земельные участки в составе зон сельскохозяйственного использования в населенных пунктах - земельные участки, занятые пашнями, многолетними насаждениями, а также зданиями, сооружениями сельскохозяйственного назначения. - используются в целях ведения сельскохозяйственного производства до момента изменения вида их использования в соответствии с генеральными планами населенных пунктов и правилами землепользования и застройки» и незаконно указал в оферте разрешенное использование: пашни, сенокосы пастбища, залежи ...

Также указывает, что Организатор аукциона нарушил указания классификатора видов разрешенного использования земельного участка утвержденного Приказом Минэкономразвития № 540 от 01.09.2014 года виды разрешенного использования земельного участка по кодам Классификатора 1.1 и 1.7 предусматривают осуществление на таких земельных участках хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур (растениеводство) и производством продукции животноводства, в том числе сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала), размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции (животноводство).

Помимо этого, сообщает, что Организатор торгов нарушил п.17 ст. 39.8. Земельного Кодекса РФ и внес самовольно изменения в п. 4.3.1. проекта договора аренды о запрете размещения объектов капитального строительства противоречит закону и неправомерно ограничивает права землепользователя на освоение земельного участка. Кроме того п. 4.3.6 проекта договора напротив допускает строительство капитальных зданий и сооружений при условии согласования в установленном порядке. Организатор аукциона повторно нарушил закон и исключил из оферты п. 4.3.6., который был в проекте договора аренды. А п.4.3.1. проекта договора подлежал корректировке в соответствии с законом и добавлением фразы «... за исключением размещения зданий, сооружений, используемых для

содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции (животноводство)».

Считает, что ни законом ни извещением не ограничены права Т. С.Б. на размещение на участке капитальных зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции (животноводство).

Кроме того, отмечает, что существенным нарушением пп. 2 п. 8 ст. 39.11 Земельного Кодекса РФ является указание в извещении прав на земельный участок - муниципальная, а согласно скрину ЕГРП -- зарегистрированные права на земельный участок отсутствуют. Следовательно, участок из земель права, на которые не разграничены. Однако в оферте указания на вид права вообще отсутствует, что создает для Т. С.Б. правовую неопределенность и риск признания ничтожным договора и торгов в будущем.

Также указывает, что организатор аукциона требует от победителя аукциона возместить документально подтвержденные затраты на формирование земельного участка, за исключением случаев, предусмотренных п.22 ст.39.12 Земельного кодекса РФ. Считает, что Организатор должен конкретизировать данное требование.

Организатор аукциона нарушил пп. 11 п. 8 ст. 39.8, "Земельного кодекса Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ , согласно которому договор аренды заключается - «на срок от трех до сорока девяти лет в случае предоставления земельного участка для сельскохозяйственного производства, за исключением случаев, предусмотренных подпунктом 12 настоящего пункта:

12) на срок не более чем три года в случае предоставления земельного участка гражданину для сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных, ведения огородничества.

Организатор аукциона дополнительно включил 6 пунктов в обязанности Арендатора в оферту, изменил самовольно 7 пунктов договора, добавил самовольно 1 раздел договора, незаконно исключил 4 пункта договора.

Организатор аукциона нарушил п. 5 ст. 22 Земельного Кодекса РФ указав в оферте запрет на субаренду в 4.3.2.

Организатор торгов возражает против доводов Заявителя, считает свои действия по публикации извещения аукциона о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельных участков правомерными.

Комиссия Краснодарского УФАС России по делу №323-Т/2017, изучив доводы Заявителей и Организатора торгов, а также представленные документы и сведения, в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», установила следующее.

Извещение о проведении аукциона опубликовано Организатором торгов в газете «Голос Правды» № 24 (12593) от 28.03.2017г., а также на сайте www.torgi.gov.ru №240317/11037160/05 .

Дата и время проведения аукциона 28.04.2017 с 11-30.

В соответствии с постановлением администрации МО Красноармейский район №298 от 06.03.2017 Организатором торгов на аукцион выставлено право заключения договоров аренды земельных участков, расположенных на территории Красноармейского района Краснодарского края, государственная собственность на которые не разграничена:

Лот № 5: земельный участок с кадастровым номером 23:13:0302007:14, адрес Краснодарский край, Красноармейский район, станция Староджерелиевская, в 200 м по направлению на восток, общей площадью 73222 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование : пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими), огороды. сроком на 49 лет

Информация по лоту содержит сообщение о параметрах разрешенного строительства объекта согласно Правилам землепользования и застройки Староджерелиевского сельского поселения Красноармейского района, утвержденным решением совета 30.11.2016 №21/6, опубликованным на сайте Установлено, что указанные Правила размещены в общем доступе в сети «Интернет» на сайте Красноармейского района.

В соответствии с Федеральным законом «Об обеспечении доступа к информации о деятельности государственных органов и органов местного самоуправления» заинтересованные лица могут ознакомиться с данным документом в полном объеме.

Также установлено, что Заявитель за разъяснениями ни к организатору торгов, ни в администрацию Староджерелиевского сельского поселения не обращался.

Заявитель является победителем аукциона по лоту №5.

Между ООО «Агора» и Управлением муниципальной собственностью администрации МО Красноармейский район заключен муниципальный контракт №4 от 15.03.2017 на оказание услуг по подготовке и проведению торгов, в соответствии с которым ООО «Агора» наделена полномочиями по организации и проведению торгов по предоставленным Заказчиком документам. В обязанности ООО «Агора» входит: подготовка и размещение извещений о проведении аукциона, прием и регистрация заявок и документов от претендентов, прием на свой счет задатков, оформление протоколов аукционной комиссии и уведомлений претендентам, обеспечение проведения аукциона, оформление протоколов проведения аукциона, протоколов результатов, передача Заказчику и победителю необходимых экземпляров протоколов. В обязанности ООО «Агора» не входит отправление договоров аренды победителю аукциона, их подготовка, изменение и внесение корректировок в условия договора.

По вопросу нарушения организатором аукциона указания классификатора видов разрешенного использования установлено, что все данные земельного участка, указанные в извещении, соответствуют представленным Заказчиком документам. Вид разрешенного использования, указанный в кадастровом паспорте, установлен в соответствии с правилами землепользования и застройки Староджерелиевского сельского поселения Красноармейского района.

«Зона СХ-1 – зона сельскохозяйственных угодий вид разрешенного использования- растениеводство. Виды разрешенного использования объектов капитального строительства – осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства - минимальная/максимальная площадь земельных участков, предназначенных для сельскохозяйственного использования в черте населенного пункта -300/2500000 кв.м. Минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) -10 м, застройка участков не допускается, минимальные отступы от границ участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, максимальный процент застройки,

максимальная этажность и максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли не предусматриваются».

В то же время установлено, что генеральный план Староджерелиевского сельского поселения Красноармейского района, опубликованный на сайте Администрации, содержит разбивки на зоны, без указания видов разрешенного использования согласно правилам землепользования и застройки Староджерелиевского сельского поселения Красноармейского района.

Также установлено, что извещение о проведении аукциона, опубликованное в газете «Голос Правды» № 24 (12593) от 28.03.2017г., содержит вид разрешенного использования, указанный в кадастровом паспорте земельного участка. На сайте www.torgi.gov.ru к извещению №240317/11037160/05 прикреплен файл с текстом извещения, которое содержит вид разрешенного использования, указанный в кадастровом паспорте земельного участка, а также указания на Параметры разрешенного строительства объекта: согласно правил землепользования и застройки Староджерелиевского сельского поселения Красноармейского района.

Извещение, размещенное на сайте www.torgi.gov.ru, содержит также проект договора аренды земельного участка.

В соответствии с частью 22 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора купли-продажи или проект договора аренды земельного участка.

Также согласно части 20 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации 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.

Комиссией по делу №323-Т/2017 установлено, что договор №1300005765 аренды земельного участка несельскохозяйственного назначения, от 01.05.2017, подписанный управлением муниципальной собственности администрации муниципального образования Красноармейский район и направленный для подписания победителю аукциона по лоту №5 (далее-оферта), содержит изменения и дополнения по сравнению с проектом договора, опубликованным на сайте www.torgi.gov.ru в извещении №240317/11037160/05.

А именно: внесены изменения в пункты :

- 3.1.2 дополнен :«Новый расчет арендной платы Арендодатель предоставляет по заявлению Арендатора».
- 4.1.1 дополнен : «Лично исполнять все обязательства по договору».
- 4.1.4 , 4.1.5 ,4.1.12, 4.1.13, 4.1.14, 4.1,15 - новое содержание;
- 4.3.1. изменен, добавлена фраза «... за исключением размещения зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции»;
- 4.3.2 –содержание, аналогичное пункту 4.3.4 изменено, добавлено выражение «На срок менее чем пять лет».
- из оферты исключен п. 4.3.6, который был в проекте договора аренды;
- 9.1 дополнен « (за исключением изменения размера арендной платы по основаниям, установленным пунктом 2.2.договора)».
- 10.1 дополнен «и требования инспектирующих служб и ведомств по вопросам эксплуатации объектов недвижимости».
- 10.2 изменено содержание. Включена новая фраза «Арендатор не имеет преимущественного права на заключение на новый срок договора аренды земельного участка без проведения торгов».
- 4.3.1 изменен, запрет размещения объектов капитального строительства изменен на запрет осуществлять переуступку прав и обязанностей по настоящему договору.

Таким образом, в действиях по направлению договора, по

содержанию не соответствующего опубликованному проекту установлено нарушение статей 39.11,39.12 Земельного кодекса РФ.

Частью 22 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации закреплено:

Не допускается требовать от победителя аукциона, иного лица, с которым договор купли-продажи или договор аренды земельного участка заключается в соответствии с [пунктом 13](#), [14](#) или [20](#) настоящей статьи, возмещение расходов, связанных с выполнением кадастровых работ в отношении земельного участка, являющегося предметом указанных договоров, а также расходов, связанных с организацией и проведением аукциона.

В соответствии с изложенным, все затраты на формирование земельного участка для его продажи или предоставления в аренду путем проведения аукциона по инициативе органа государственной власти или органа местного самоуправления и по подготовке к проведению аукциона, а также на опубликование извещения о проведении аукциона, возложены на орган государственной власти или орган местного самоуправления.

На основании изложенного, в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Т. С. Б. (далее - Заявитель) на действия ООО «Агора» (ул.Дубинская,65,ст.Ивановская, Краснодарский край,353821) и Администрации муниципального образования Красноармейский район (Ул. Просвещения, 107 Б, ст. Полтавская, Краснодарский край, 353800) (далее - Организатор торгов) при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельных участков (извещение №240317/11037160/05 на сайте www.torgi.gov.ru), обоснованной.

2. Администрации муниципального образования Красноармейский район (Ул. Просвещения, 107 Б, ст. Полтавская, Краснодарский край, 353800) выдать предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка заключения договоров по результатам торгов.

Заместитель

председателя

КОМИССИИ

Е.В.Крамаренко

Члены Комиссии:

Н.В.Левит

А.А. Оберемок

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его вынесения.