

РЕШЕНИЕ

№А-36/18.1-18

по результатам рассмотрения жалобы

заявление оглашено 29 октября 2018г.

решение в полном объеме изготовлено 31 октября 2017г.

г. Майкоп

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Адыгея по рассмотрению жалоб, в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 07.2006 №135 ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии – заместитель руководителя Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Адыгея (далее – Управление) <..>

Члены комиссии: начальник отдела Управления – <..>; ведущий специалист-эксперт Управления - <..>; ведущий специалист-эксперт Управления <..>.

в присутствии представителя администрации муниципального образования «Теучежский район» доверенности №01-25-802 от 29.10.2018 <..>, в отсутствие заявителя – <..>.

рассмотрев жалобу на действия организатора торгов - Администрацию муниципального образования «Теучежский район» при проведении аукциона по продаже права заключения договора аренды земельного участка категории «Земли сельскохозяйственного назначения» площадью 275 кв.м., с кадастровым номером 01:06:250000:877, расположенного по адресу: Республика Адыгея, Теучежский район, а. Пчегатлуукай, ул. Ленина, 45, южнее п. Четук-2.

СТАНОВИЛА:

Управление Федеральной антимонопольной службы по Республики Адыгея (далее - Управление) получила жалоба гр. <..> (далее - Заявитель) на действия организатора аукциона - администрации муниципального образования «Теучежский район» при проведении аукциона по продаже права заключения договора аренды земельного участка категории «Земли сельскохозяйственного назначения» площадью 275 кв.м., с кадастровым номером 06:250000:877, расположенного по адресу: Республика Адыгея, Теучежский район, а. Пчегатлуукай, ул. Ленина, 45, южнее п. Четук-2.

05.2018 г. на Официальном сайте Организатором аукциона размещено извещение о проведении Аукциона, утвержденного постановлением администрации муниципального образования «Теучежский район» от 07.05.2018г. №112, с закрытой формой подачи предложений дене. Заявки принимались до 17 часов 00 минут 12.07.2018г. Предметом аукциона являлось право заключения договора аренды земельного участка категории «земли сельскохозяйственного назначения», сроком на 20 (двадцать) лет, с кадастровым номером 01:2500002:877, площадью 275кв.м., расположенного по адресу: Республика Адыгея, Теучежский район, аул Пчегатлукай, ул.Ленина, 45, южнее п.Четук-2, с разрешенным использованием: дачные и дачные домики.

В ходе Официального сайта, аналогичная информация об Аукционе была опубликована в газете «Теучежские вести» за 26.05.2018г. № 42.

12.07.2018г. была подана заявка по лоту №1, которая была зарегистрирована в 8 часов 53 минуты за №28.

гласно итогового протокола № 46 от 16.07.2018г., аукционная комиссия признала торги состоявшимися и Заявитель была признана победителем аукциона, как единственный участник, которым впоследствии был заключен договор аренды от 10.08.2018г., зарегистрированный в Едином государственном реестре недвижимости Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Адыгея 03.09.2018г.

Вместе с тем, в указанном договоре аренды, срок аренды, вместо заявленных 20 лет, составляет 10 лет.

В извещении №250518/0225902/01 от 25.05.2018 г. в 14.26, были внесены изменения под названием «техническая ошибка» и срок аренды был изменен на 1 год и 6 месяцев. На официальном сайте до сих пор, когда открываешь это извещение, указывается срок 20 лет (скрин экрана в материалах дела).

Таким образом, Заявитель считает действия организатора торгов, выразившиеся в изменении срока действия договора аренды указанного земельного участка нарушением требований статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации.

С сообщением о принятии жалобы к рассмотрению от 15.10.2018г. рассмотрение данной жалобы было назначено на 19.10.2018г.

В ходе заседания Комиссии по рассмотрению жалобы Заявителя возникла необходимость получения дополнительной информации, в связи с чем, руководствуясь частью 14.1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, рассмотрение жалобы было отложено на 29.10.2018г.

Администрация муниципального образования «Теучежский район» на жалобу гр. <..> сообщила следующее:

05.2018г. был объявлен аукцион на право заключения договора аренды земельного участка категории «земли сельскохозяйственного назначения», сроком на 18 месяцев, с кадастровым номером 01:06:2500002:877, площадью 275 кв.м., расположенного по адресу: Республика Адыгея, Теучежский район, аул Пчегатпукай, ул.Ленина, 45, южнее п.Четук-2, с разрешенным использованием: садовые и дачные домики, утвержденный постановлением Главы Теучежского района №112 от 07.05.2018г.

В прикрепленном извещении была допущена техническая ошибка в сроке аренды, которая была в результате исправлена. В самой утвержденной аукционной документации указан срок 18 месяцев.

Согласно пункту 1 статьи 78 Земельного кодекса РФ земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться для ведения гражданами садоводства, огородничества. А значит и строительство садового дома.

Согласно со статьи 51.1. Градостроительного кодекса РФ садовые и дачные домики являются объектом капитального строительства с выдачей разрешения на строительство органом местного самоуправления. Согласно приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 27.02.2015г. №137/пр устанавливается срок, необходимый для проведения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования строительства зданий, сооружений, определенный в зависимости от площади объекта капитального строительства. В данном случае объект капитального строительства - садовый домик на земельном участке площадью 275 кв.м. Срок аренды составляет 18 месяцев.

Рассмотрев жалобу и представленные материалы, а также выслушав доводы представителя организатора торгов, Комиссия Управления пришла к выводу об обоснованности указанных заявителем доводов ввиду следующего.

Согласно Постановлению администрации муниципального образования «Теучежский район» от 05.2018г. №112 срок аренды земельного участка категории «земли сельскохозяйственного назначения» составляет 18 месяцев.

значения», с кадастровым номером 01:06:2500002:877, площадью 275 кв. м., расположенного по адресу: Республика Адыгея, Теучежский район, аул Пчегатлукай, ул. Ленина, 45, южнее п. Четук-2 составляет 1 год 6 месяцев.

Вместе с тем, согласно информации размещенной на Официальном сайте Организатора аукциона, а также информации опубликованной в газете "Теучежские вести" за 26.05.2018 г. № 42 при проведении аукциона на право заключения договора аренды указанного земельного участка, срок аренды составляет 20 (двадцать) лет.

Указанная информация повторяется также в извещении о проведении торгов № 250518/0225902/01 от 25.05.2018 размещенном на сайте torgi.gov.ru.

Вместе с тем, в указанное извещение о проведении указанного аукциона размещенном на официальном сайте torgi.gov.ru было внесено изменение от 16.07.2018 г. в разделе «срок аренды», который стал 1 год 6 месяцев, тогда как в описании земельного участка срок аренды хранится – 20 (двадцать) лет.

Согласно пункту 1 статьи 39.8 Земельного кодекса РФ условия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, определяются законодательством, настоящим Кодексом и другими федеральными законами.

В соответствии с подпунктом 11 пункта 8 статьи 39.8 Земельного кодекса договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок от трех до сорока девяти лет в случае предоставления земельного участка для сельскохозяйственного производства.

Таким образом, заключение договора аренды земельного участка относящегося к категории «земли сельскохозяйственного назначения» на срок менее трех лет Земельным кодексом не предусмотрено.

Вместе с тем, согласно пункту 3 статьи 9 Федерального закона от 24.07.2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» договор аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок от трех до сорока девяти лет.

Таким образом, установление срока аренды 1 год 6 месяцев в отношении земельного участка категории «земли сельскохозяйственного назначения», с кадастровым номером 01:06:2500002:877, площадью 275 кв. м., расположенного по адресу: Республика Адыгея, Теучежский район, аул Пчегатлукай, ул. Ленина, 45, южнее п. Четук-2 противоречит действующему законодательству.

В учете изложенного, Комиссия приходит к выводу о нарушении порядка проведения организатором торгов администрацией муниципального образования «Теучежский район», назывшееся в неправомерном установлении сроков аренды земельного участка при проведении аукциона.

Согласно части 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые акты и (или) действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в актах и (или) действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

Таким образом, нарушения в ходе рассмотрения действий организатора торгов - администрации муниципального образования «Теучежский район» при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка по результатам рассмотрения жалобы № А-

18.1-18 не выявлены.

соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, нарушений порядка осуществления в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, являющихся субъектами градостроительных отношений, процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного [пунктом 3.1 части 1 статьи 23](#) настоящего Федерального закона.

Совокупляясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции Комиссия Управления

ШИЛА:

1. Признать жалобу гр. <.> на действия организатора аукциона - администрации муниципального образования «Теучежский район» при проведении аукциона по продаже права заключения договора аренды земельного участка категории «Земли сельскохозяйственного назначения» площадью 275 кв.м., с кадастровым номером 01:06:250000:877, расположенного по адресу: Республика Адыгея, Теучежский район, а. Пчегатлуукай, ул. Ленина, 45, южнее п. Четук-2 обоснованной.
2. Признать организатора торгов администрации муниципального образования «Теучежский район» нарушившим требования установленные подпунктом 11 пункта 8 статьи 39.8 Земельного кодекса, выразившееся в установлении срока аренды земельного участка категории «Земли сельскохозяйственного назначения» площадью 275 кв.м., с кадастровым номером 01:06:250000:877, расположенного по адресу: Республика Адыгея, Теучежский район, а. Пчегатлуукай, ул. Ленина, 45, южнее п. Четук-2, который составляет 1 год 6 месяцев.
3. В связи с заключением договора аренды земельного участка категории «Земли сельскохозяйственного назначения» площадью 275 кв.м., с кадастровым номером 01:06:250000:877, расположенного по адресу: Республика Адыгея, Теучежский район, а. Пчегатлуукай, ул. Ленина, 45, южнее п. Четук-2 с победителем аукциона гр. Калашниковой Е.А. предписание не выдавать.
4. Передать материалы настоящего дела должностному лицу Управления для принятия решения о привлечении ответственного должностного лица Организатора аукциона к административной ответственности.

Председатель комиссии _____ <.>

Члены комиссии: _____

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