РЕШЕНИЕ

по делу №АМЗ17-04/19

05.04.2019 **г.Владикавказ**

Комиссия Северо-Осетинского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) рассмотрев в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции жалобу Колхоза им. Карла Маркса (сельскохозяйственного кооператива) на действия организатора торгов – Администрации местного самоуправления муниципального образования Ардонский район Республики Северная Осетия-Алания (далее - АМС МО Ардонского района) при проведении открытого аукциона (извещение №180319/0206071/01) на право заключения договоров аредны земельных участков имущества, расположенного в Ардонском районе по 6 лотам (далее-Торги),

УСТАНОВИЛА:

28 марта 2019 года в Северо-Осетинское УФАС России поступила жалоба Колхоза им. Карла Маркса (сельскохозяйственного кооператива) о нарушении АМС МО – Ардонский р-н РСО-Алания при организации Торгов требований законодательства Российской Федерации.

В жалобе Заявитель указывает на то, что:

1) в пункте 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ сформулированы императивные требования о том, что извещение о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности должно содержать, помимо прочего, информацию о правах на земельный участок, 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 (технологическою 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).

Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 г. № 540 утвержден классификатор видов разрешенного использования земельных участков, которым предусмотрен такой вид разрешенного использования как "Сельскохозяйственное использование", а не "Сельскохозяйственное назначение", как то предусмотрено в извещении.

Согласно Приказа Минэкономразвития России от 01.09.2014 г. № 540 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков", такой вид разрешенного использования земельного участка, как "Сельскохозяйственное использование" предусматривает размещение зданий сооружений, используемых хищения и переработки сельскохозяйственной продукции.

В соответствии с положениями части 2 статьи 77 ЗК РФ в составе земель сельскохозяйственного назначения могут быть заняты также зданиями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, что не противоречит основному виду разрешенного использования земельного участка и не делает подобный земельный участок непригодным для использования по назначению.

При этом, как указывает Заявитель, закон не предусматривает

возможность произвольного толкования необходимости указания (неуказания) в извещении о проведении аукциона тех или иных сведений из числа прямо перечисленных в норме закона. Указанные условия являются обязательными к включению в извещение.

Кроме того, Лот №1 земельный участок с кадастровым номером 15:06:0020101:4 в извещении указан вид разрешенного использования "Растениеводство", при том, что согласно информации, размещенной в публичной кадастровой карте (адрес в сети Интернет: https://pkk5 .rosreestr.ru/#x=4945683.221441328&y=5345919.496610179&z= 17&text= 15%3 AO 6%3 A0020101 %3 A4&type= 1 &app=search&opened= 1) земельный участок с кадастровым номером 15:06:0020101:4 вид разрешенного использования "Для сельскохозяйственного производства". Сведения, содержащиеся в публичной карте в сети "Интернет" являются общедоступными.

Как считает Заявитель, информация по лотам №№1, 2, 3, 4, 5, 6 не содержит сведения о правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства, о технических условиях подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения.

2) В соответствии с пунктом 22 статьи 39.11 ЗК РФ обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора купли-продажи или проект договора аренды земельного участка.

Как указывает Заявитель, условия проекта договора должны соответствовать требованиям извещения о проведении аукциона.

Проект договора аренды земельного участка является неотъемлемой частью документации по торгам, на условиях которого он заключается по результатам проведения аукциона.

Согласно части 1 статьи 435 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), офертой признается адресованное одному или нескольким конкретным лицам предложение. Извещение о проведении торгов является публичной офертой.

Договор заключается на условиях, указанных в извещении о проведении торгов и в проекте договора.

Пунктом 3 статьи 448 ГК РФ предусмотрено, что условия договора, заключаемого по результатам торгов, определяются организатором торгов и должны быть указаны в извещении о проведении торгов.

Вместе с тем, проектом договора аренды предусмотрены условия о сроке аренды (10 лет), которые не соответствуют извещению о проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков.

В соответствии с пунктом 8 статьи 448 ГК РФ условия договора, заключенного по результатам торгов в случае, когда его заключение допускается только путем проведения торгов, могут быть изменены сторонами, если это изменение не влияет на условия договора, имевшие существенное значение для определения цены на торгах, а также в иных случаях, установленных законом.

Договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Пунктом 1 статьи 432 ГК РФ указано, что существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Подпунктом 11 пункта 8 статьи 39.8 ЗК РФ 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, Заявитель считает, что срок договора аренды земельного участка, находящегося в публично-правовой собственности, является существенным условием договора.

3) В соответствии с пунктом 4 статьи 39.12 ЗК РФ прием документов прекращается не ранее чем за пять дней до дня проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Согласно извещению о проведении аукциона, торги проводятся 23.04.2019г., а дата окончания приема заявок на участие в аукционе 17.04.2019г., т.е. ранее чем за пять дней до дня проведения аукциона.

В объяснении по существу жалобы АМС МО – Ардонский р-н РСО-Алания указала, что торги по извещению № 180319/0206071/01 отменены на основании Постановления АМС МО Ардонский район №170 от 02.04.2019г.

Вместе с тем по существу жалобы АМС МО – Ардонский р-н РСО-Алания указала, что:

1) в извещении о проведении торгов № 180319/0206071 /01 опубликованном на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru была размещена информация о правах на земельный участок. В графе «Права на участок, ограничения прав» указано что их «нет».

Информация о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, 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, не была указана в извещении так как земельные участки указанные в лотах №1, №2, №3, №4, №5 и №6 относятся к виду сельскохозяйственных угодий - пашня, на которой не предусматривается строительство здания, сооружения.

Согласно выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 29 марта 2019г. № КУВИ-001/2019-7289544 вид разрешенного использования земельного участка по лоту №1 кадастровый номер <...> :06:0020101:4 - растениеводство.

2) в извещении о проведении торгов №180319/0206071/01опубликованном на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru, в срок договора аренды указан 49 лет по лотам №1, №2, №3, №4, №5 и №6.

3) в соответствии с пунктом 4 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ 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. В извещении о проведении торгов № №180319/0206071/01 опубликованном на официальном сайте Российской Федерации дата окончания приема заявок 17.04.2019г., а дата проведения торгов 23.04.2019г. Между данные датами 5 календарных дней, в связи с чем, требования пункта 4 статьи 39.12

Земельного кодекса РФ не нарушены.

На основании изложенного АМС МО – Ардонский р-н РСО-Алания считает жалоб необоснованной.

Выслушав доводы сторон, изучив представленные материалы, , Комиссия пришла к следующим выводам:

18.03.2019 года на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов torgi.gov.ru АМС МО – Ардонский р-н РСО-Алания было опубликовано Извещение о проведении открытого аукциона №180319/0206071/01 по 6 лотам на право заключения договоров аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения.

1. Согласно п. 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ, извещение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлено, что в числе прочих сведений, указанных в данной части, извещение о проведении аукциона должно содержать сведения 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).

Однако, в нарушение п.4 ч.21 ст.39.11 ЗК РФ Извещение №070218/0905329/01 о проведении Торгов не содержит вышеуказанную информацию, а именно:

- о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства;

- о технических условиях подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей;

- максимальную нагрузку и сроки подключения объекта, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение).

Действие должностного лица АМС АМС МО – Ардонский р-н РСО-Алания, выразившиеся в нарушении установленных законодательством РФ процедуры и порядка организации и проведения торгов, установленных п.4 части 21 статьи 39.11 Земельного Кодекса содержит признаки административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена ч.10 ст.7.32.4 КоАП РФ.

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

Согласно п. 9 части 21 ст.39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о сроке аренды земельного участка.

Однако, извещение №180319/0206071/01 размещенное на torgi.gov.ru содержит информацию о сроке аренды земли земельных участков, расположенных в Ардонском районе по 6 лотам 49 лет 0 месяцев, а в проекте контракта в разделе «Предмет договора» в п.1.1, что арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду сроком на 10 лет земельный участок.

То есть, при таких обстоятельствах срок аренды земельного участка

не может считаться установленным в нарушение п.9 ч.21 ст.39.11 ЗК РФ.

Действие должностного лица АМС АМС МО – Ардонский р-н РСО-Алания, выразившиеся в нарушении установленных законодательством РФ процедуры и порядка организации и проведения торгов, установленных п.9 части 21 статьи 39.11 Земельного Кодекса содержит признаки административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена ч.10 ст.7.32.4 КоАП РФ.

3. В соответствии с пунктом 4 статьи 39.12 ЗК РФ 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.

Так в извещении №180319/0206071/01 дата и время окончания приема заявок 17.04.2019 в 18-00, дата и время проведения аукциона 23.04.2019 в 10-00.

То есть, прием документов прекращается не ранее чем за пять дней до дня проведения аукциона, как и требуется в соответствии с п.4 ст.39.12 ЗК РФ.

4. В силу п.4 ч.21 ст.39.11 ЗК РФ, извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о разрешенном использовании земельного участка.

Согласно извещению, земельные участки, выставленные на торги имеют следующие виды разрешенного использования:

-по лоту №1 ,земельный участок с кадастровым номером 15:06:0020101:4 растениеводство;

- по лотам №2-№6 – сельскохозяйственное использование.

Однако Перечень видов разрешенного использования, утвержденный Приказом №540 от 01.09.14 г. «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» не содержит такого вида разрешенного использования земельного участка, как «сельскохозяйственное использование».

Кроме того, согласно данным, содержащимся в публичной

кадастровой карте РСО-Алания на 2019 год, земельный участок с кадастровым номером 15:06:0020101:4 имеет вид разрешенного использования – сельскохозяйственное производство.

При таких обстоятельствах, не могут считаться установленными в извещении № 180319/0206071/01 о проведении аукционов сведения о разрешенном использовании земельных участков по всем 6 лотам, выставленным на торги.

Действие должностного лица АМС АМС МО – Ардонский р-н РСО-Алания, выразившиеся в нарушении установленных законодательством РФ процедуры и порядка организации и проведения торгов, установленных п.4 части 21 статьи 39.11 Земельного Кодекса содержит признаки административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена ч.10 ст.7.32.4 КоАП РФ.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Северо-Осетинского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать частично обоснованной жалобу Колхоза им. Карла Маркса (сельскохозяйственного кооператива) на действия АМС МО – Ардонский р-н РСО-Алания при проведении открытого аукциона (извещение №180319/0206071/01) на право заключения договоров аренды земельных участков, расположенных в Ардонском районе по 6 лотам.

2. Признать АМС МО – Ардонский р-н РСО-Алания нарушившей части п.п.4 и 9 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ при организации и проведении Торгов.

3. В связи с тем, что на момент рассмотрения жалобы Торги отменены предписание об устранении нарушения порядка организации и проведения Торгов АМС МО – Ардонский р-н РСО-Алания не выдавать.

4. Передать материалы дела №АМЗ 17-04/19 в отдел контроля закупок Северо-Осетинского УФАС России для решения вопроса о

привлечении АМС МО – Ардонский р-н РСО-Алания, а также должностных лиц АМС МО – Ардонский р-н РСО-Алания, виновных в совершении выявленных нарушений, к административной ответственности.

Согласно пункту 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, решение комиссии антимонопольного органа, принятое по результатам рассмотрения жалобы, может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения.