

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области по рассмотрению жалоб, предусмотренных ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (Приказ Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области № 12 от 14.01.2016 г.), в составе:

Председателя Комиссии – <....>, членов Комиссии: <....>, <....>, <....>, <....>

в отсутствие представителя общества с ограниченной ответственностью «Агентство «Рефери» (сведения о надлежащем уведомлении отсутствуют);

в присутствии представителя ТУ ФАУГИ по Оренбургской области – <....> (доверенность);

в присутствии заинтересованного лица – победителя аукциона ООО «Степное» - <....> (действующий на основании Устава ООО «Степное»);

рассмотрев жалобу общества с ограниченной ответственностью «Агентство «Рефери» на действия аукционной комиссии (организатора торгов) – Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Оренбургской области (ТУ ФАУГИ Оренбургской области) при организации и проведении аукциона по продаже права на заключение договоров аренды находящихся в федеральной собственности земельного участка, из земель сельскохозяйственного назначения, разрешённым использованием: для сельскохозяйственных целей, с кадастровым номером: 56:21:0000000:14747, площадью 69 739 508 кв. м, местоположением: Оренбургская область, Оренбургский район, с/с Чебеньковский, ОПХ «Урожайное»

УСТАНОВИЛА:

01 февраля 2016 г. в Управление Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области поступила жалоба общества с ограниченной ответственностью «Агентство «Рефери»» (далее – Заявитель) (вх. № 612к от 01.02.2016 г.) на действия аукционной комиссии (организатора торгов) – Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Оренбургской области (ТУ ФАУГИ Оренбургской области) при организации и проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды находящихся в федеральной собственности земельного участка, из земель сельскохозяйственного назначения, разрешённым использованием: для сельскохозяйственных целей, с кадастровым номером: 56:21:0000000:14747, площадью 69 739 508 кв. м, местоположением: Оренбургская область, Оренбургский район, с/с Чебеньковский, ОПХ «Урожайное», в связи с нарушением порядка организации и проведения аукциона.

Жалоба подана в соответствии со статьей 18.1 Федерального Закона «О защите конкуренции» № 135-ФЗ от 26.07.2006 г. и с соблюдением требований, предусмотренных частью 6 указанной статьи.

В связи с поступлением жалобы, Оренбургским УФАС России на основании части 11 статьи 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции» заявителю направлено уведомление о принятии жалобы к рассмотрению (исх. № 1095 от 03.02.2016 г.).

Согласно ч. 11 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135 – ФЗ «О защите конкуренции» организатору торгов (аукционной комиссии) ТУ ФАУГИ по Оренбургской области выставлено требование о приостановлении аукциона до рассмотрения указанной жалобы по существу (исх. № 1096 от 03.02.2016 г.).

Рассмотрение жалобы назначено на «08» февраля на «14» часов «30» минут.

В связи с необходимостью уведомления заявителя, 08.02.2016 г. в заседании Комиссии Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области по рассмотрению жалоб, предусмотренных ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в соответствии с п. 14.1 ст. 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции» объявлялся перерыв до 18.02.2016 г. до «12» ч. «00» мин. Заявителю было направлено повторное уведомление (исх. 1318 от 08.02.2016 г.).

Из содержания жалобы следует, что организатором торгов – ТУ ФАУГИ по Оренбургской области нарушены требования:

1) п. 18 Постановления Правительства РФ от 12.08.2002 № 585 «Об утверждении Положения об организации продажи государственного или муниципального имущества на аукционе и Положения об организации продажи находящихся в государственной или муниципальной собственности акций открытых акционерных обществ на специализированном аукционе» (далее - Постановление Правительства РФ № 585), согласно которому информационное сообщение об итогах аукциона публикуется в официальном печатном издании и размещается на официальных сайтах в сети Интернет в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом «О приватизации государственного и муниципального имущества», а также не позднее рабочего дня, следующего за днем подведения итогов аукциона, размещается на сайте продавца в сети Интернет;

2) ч. 4 ст.18 ФЗ от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее – ФЗ № 178), п. 7 Постановления Правительства РФ № 585 в соответствии с которыми продолжительность приема заявок на участие в аукционе должна быть не менее чем двадцать пять дней, признание претендентов участниками аукциона осуществляется в течение пяти рабочих дней со дня окончания срока приема указанных заявок. Аукцион проводится не позднее третьего рабочего дня со дня признания претендентов участниками аукциона».

Таким образом, рассмотрение заявок должно закончиться 05 февраля 2016 года, и как следствие аукцион должен быть проведен в течение 3 дней;

3) ч. 6 ст. 18 ФЗ 178, который указывает, что для участия в аукционе претендент вносит задаток в размере 20 процентов начальной цены, указанной в информационном сообщении о продаже государственного или муниципального имущества. Однако Заказчик в извещении и инструкции по проведению аукциона

указывает, что размер задатка составляет 100% от начальной цены продажи права на заключение договора аренды;

4) п. 6 Постановления Правительства РФ № 585, в соответствии с которым для участия в аукционе претендент вносит задаток в соответствии с договором о задатке на счет, указанный в информационном сообщении о проведении аукциона (в случае продажи приватизируемого федерального имущества - на счет территориального органа Федерального казначейства, на котором учитываются операции со средствами, поступающими во временное распоряжение Федерального агентства по управлению государственным имуществом либо его территориального органа). При этом информационное сообщение о проведении аукциона наряду со сведениями, предусмотренными ФЗ № 178 должно содержать сведения о размере задатка, сроке и порядке его внесения, назначении платежа, реквизитах счета, порядке возвращения задатка, а также указание на то, что данное сообщение является публичной офертой для заключения договора о задатке в соответствии со ст. 437 ГК РФ, а подача претендентом заявки и перечисление задатка являются акцептом такой оферты, после чего договор о задатке считается заключенным в письменной форме.

Представитель ТУ ФАУГИ Оренбургской области нарушение не признала, пояснила следующее.

Поскольку предметом проведенных торгов являлась продажа земельного участка, находящегося в государственной собственности, а не его приватизация, следовательно, нормативно-правовая регламентация указанных торгов происходила согласно нормам Земельного кодекса РФ. Таким образом, доводы жалобы не могут быть признаны обоснованными. Организатором торгов со своей стороны при организации и проведении аукциона нарушений допущено не было. Указанные торги признаны состоявшимися.

Представитель заинтересованного лица – ООО «Степное» поддержал доводы, изложенные представителем организатора торгов – ТУ ФАУГИ в Оренбургской области.

Исследовав материалы дела, заслушав пояснения сторон, Комиссия Оренбургского УФАС России пришла к следующим выводам.

Территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом Оренбургской области в соответствии с распоряжением от 21.12.2015 г. № 595-р было объявлено о проведении 01.02.2016 г. торгов в форме аукциона открытого по составу участников и открытого по форме подачи предложений по продаже права на заключение договора аренды, находящегося в федеральной собственности земельного участка с кадастровым номером 56:21:0000000:14747, площадью 69 739 508 кв.м.; категории: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенным использованием: для сельскохозяйственного использования, с местоположением: Оренбургская область, Оренбургский район, с/с Чебеньковский, ОПХ «Урожайное».

23 декабря 2015 г. на официальном сайте РФ для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru было размещено извещение о проведении аукциона № 21 1215/0150058/03 и аукционная документация в форме приложения к нему.

Доводы заявителя, изложенные в жалобе о нарушении порядка организации и проведения аукциона согласно ч.ч. 4, 6 ст. 18 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» пп. 6, 7, 18 Постановления Правительства РФ от 12.08.2002 № 585 «Об утверждении Положения об организации продажи государственного или муниципального имущества на аукционе и Положения об организации продажи находящихся в государственной или муниципальной собственности акций открытых акционерных обществ на специализированном аукционе», не могут быть признаны Комиссией по рассмотрению жалоб обоснованными ввиду указания на нормы законодательных актов, не подлежащих применению в данных правоотношениях по проведению торгов, на основании следующего.

Постановление Правительства РФ от 12.08.2002 № 585 «Об утверждении Положения об организации продажи государственного или муниципального имущества на аукционе и Положения об организации продажи находящихся в государственной или муниципальной собственности акций открытых акционерных обществ на специализированном аукционе» принято во исполнение ФЗ от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества».

Согласно ст. 1 ФЗ № 178 приватизацией государственного и муниципального имущества является возмездное отчуждение имущества, находящегося в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, в собственность физических и (или) юридических лиц.

Статья 3 ФЗ № 178 обозначает сферу действия настоящего Федерального закона. Так, согласно ч. 1 указанной статьи настоящий Федеральный закон регулирует отношения, возникающие при приватизации государственного и муниципального имущества, и связанные с ними отношения по управлению государственным и муниципальным имуществом. Часть 2 ст. 3 ФЗ № 178 содержит перечень случаев, когда действие настоящего Федерального закона не распространяется, в частности названным законом не регламентируются отношения, возникающие при отчуждении земли, за исключением отчуждения земельных участков, на которых расположены объекты недвижимости, в том числе имущественные комплексы.

В соответствии с п. 21 Постановления Правительства РФ № 585 организация продажи на аукционе земельных участков, объектов культурного наследия, объектов социально-культурного и коммунально- бытового назначения и передача указанных объектов в собственность покупателям осуществляются с учетом особенностей, установленных законодательством Российской Федерации о приватизации в отношении указанных видов имущества.

Таким образом, указанными выше нормативными правовыми актами предусмотрено осуществление приватизации государственного имущества, которая является возмездным отчуждением имущества. При этом предметом рассматриваемого аукциона являлась продажа права на заключение договора аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности.

Таким образом, ни Федеральный закон № 178-ФЗ от 21.12.2001г., ни Постановление Правительства РФ от 12.08.2002г. № 585 не регламентируют порядок и организацию проведения аукциона по продаже права аренды земельного участка, являющегося государственной или муниципальной собственностью.

В настоящее время порядок подготовки и организации 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 регламентирован ст. ст. 39.11, 39.12, 39.13 ЗК РФ.

Согласно п. 20 ст. 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. 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.

Пунктом 16 Извещения о проведении данного аукциона предусматривает срок заключения договора аренды не ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте, что позволяет сделать вывод о полном соответствии требованию, установленному п. 20 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

Согласно информации, представленной на официальном сайте torgi.gov.ru сведения о результатах аукциона были размещены организатором аукциона – ТУ ФАУГИ в Оренбургской области 01.02.2016 г.

Следовательно, отсчет 10-дневного срока, в течение которого Земельный кодекс РФ устанавливает запрет заключение договора аренды земельного участка с победителем аукциона, начинается с даты размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте torgi.gov.ru, а именно 01.02.2016 г.

Таким образом, довод жалобы о наличии некоторой неопределенности в дате заключения договора с победителем аукциона признан Комиссией несостоятельным.

Согласно п. 18 ст. 39.11 ЗК РФ организатор аукциона устанавливает время, место и порядок проведения аукциона, сроки подачи заявок на участие в аукционе, порядок внесения и возврата задатка, величину повышения начальной цены предмета аукциона («шаг аукциона»).

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 (п.

19 ст. 39.11 ЗК РФ).

Организатор аукциона 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 (п. 20 ст. 39.11 ЗК РФ).

В соответствии с информацией, представленной на официальном сайте torgi.gov.ru, извещение о проведении торгов было опубликовано 23.12.2015 г. Даты начала приема заявок и окончания их приема обозначены соответственно 28.12.2015 г. и 28.01.2016 г. Проведение аукциона обозначено датой 01.02.2016 г. Аналогичные сведения содержатся и в аукционной документации.

Кроме того, извещение о проведении аукциона было опубликовано организатором торгов 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, а именно в газете «Вечерний Оренбург» № 51 от 23.12.2015 г.

Также, действующее законодательство не содержит обязательных к исполнению норм о фиксированном размере задатка для участия в аукционе по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в связи с чем устанавливается организатором торгов по собственному усмотрению.

Следовательно, организатором торгов при реализации собственных полномочий, обозначенных ст. 39.11 ЗК РФ, в полном объеме соблюдены требования земельного законодательства.

Согласно п. 21 ст. 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 [п.п. 8 и 9 ст. 39.8](#) ЗК РФ;

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.

Указанные требования п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ организатором торгов были соблюдены.

Ввиду того, что данный перечень требований является исчерпывающим, довод жалобы о необходимости указания в информационном сообщении о проведении аукциона сведений о том, что извещение является публичной офертой для заключения договора о задатке в соответствии со ст. 437 ГК РФ, не может быть признан обоснованным.

Кроме того, согласно п. 2 ст. 39.12 ЗК РФ представление документов, подтверждающих внесение задатка, признается заключением соглашения о задатке. Данная норма права является общеобязательной для применения и дополнительной регламентации в аукционной документации не требует.

Таким образом, организатором торгов – ТУ ФАУГИ в Оренбургской области при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности (извещение 211215/0150058/03) не допущено нарушений норм Земельного кодекса РФ

Учитывая вышеизложенное, жалоба ООО «Агентство «Рефери» Комиссией Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области признана необоснованной.

Согласно ч. 1 ст. 18.1 по правилам настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Согласно п. 20 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «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) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного [пунктом 3.1 части 1 статьи 23](#) настоящего Федерального закона.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135 – ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Оренбургского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Агентство «Рефери» необоснованной.

Председатель Комиссии

<....>

Члены Комиссии

<....>

<....>

<....>

<....>

Примечание: настоящее решение может быть обжаловано в Арбитражный суд в течение трех месяцев со дня принятия решения.

