

## РЕШЕНИЕ

по делу А305-20/17Ж о нарушении

Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»

24 мая 2017 года

г. Нальчик

Комиссия Кабардино-Балкарского Управления Федеральной антимонопольной службы по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

Председателя комиссии:

председателя Комиссии, заместителя руководителя Управления;

Членов Комиссии:

..

при участии:

представителя организатора торгов – Местной администрации Баксанского муниципального района КБР (далее – Организатор торгов): по доверенности;

представителя заявителя: по доверенности от 05.05.2017 № 2-1549,

представителя третьего лица – Местной администрации сельского поселения Баксаненок: по доверенности,

рассмотрев жалобу заявителя на действия Организатора торгов,

установила:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Кабардино-Балкарской Республике (далее - Управление) 03.05.2017 поступила жалоба главы заявителя на действия организатора торгов – Местной администрации Баксанского муниципального района КБР при проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка (кадастровый номер 07:01:2400000:234, площадью 126,41 га), расположенного по адресу: КБР, Баксанский район, с.п. Баксаненок (далее – жалоба) по извещению № 310317/1167186/01 от 03.04.2017, лот № 17 (далее - Аукцион).

Жалоба в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) принята к рассмотрению, информация о поступлении жалобы размещена на сайте Управления <http://kbr.fas.gov.ru>.

В соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Управление уведомлением от 04.05.2017 № 06/1204 приостановило процедуру Аукциона до

рассмотрения жалобы по существу.

Рассмотрение жалобы состоялось 17.05.2017 в 15 часов 00 минут и после продления срока принятия решения по жалобе согласно части 14.1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции – 24.05.2017 года в 11 часов 00 минут.

Заявитель в своей жалобе указал на следующие, по его мнению, неправомерные действия Организатора торгов:

1. Земельный участок, являющийся предметом Аукциона, обременен правами Заявителя, в связи с чем, не может быть выставлен на торги;
2. Проведение аукциона по продаже права на заключение договора аренды вышеназванного земельного участка нарушит права Заявителя, которые выразятся в несвоевременной посадке семян и в отсутствии урожая в последующем.

В соответствии со статьей 18.1 Закона о защите конкуренции Заявитель просит провести по указанным в жалобе фактам проверку, наложить запрет на совершение каких-либо регистрационных действий, приостановить Аукцион.

Представитель Организатора торгов пояснил, что считает доводы Заявителя необоснованными, поскольку земельный участок свободен от прав Заявителя, так как договор аренды указанного земельного участка с Заявителем расторгнут по соглашению сторон до даты публикации извещения о проведении Аукциона.

По результатам рассмотрения представленных на рассмотрение документов, с учетом мнения участников рассмотрения жалобы, Комиссия Управления приходит к следующим выводам.

Порядок организации и проведения аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, регулируется статьями 39.11, 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

На основании постановления Местной администрации Баксанского муниципального района КБР от 30.03.2017 № 118к Организатором торгов 03.04.2017 был объявлен аукцион по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения.

Извещение № 310317/1167186/01 размещено 03.04.2017 на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru> и опубликовано в газете «Баксанский вестник» №№ 38-40 (12423).

На лот №17 выставлен земельный участок с кадастровым номером 07:01:2400000:234, площадью 126,41 га, расположенный по адресу: КБР, Баксанский район, с.п. Баксаненок. Вид разрешенного использования земельного участка: сельскохозяйственное использование.

Дата и время начала приёма заявок: 03.04.2017 10:00

Дата и время окончания приёма заявок: 02.05.2017 16:00

Дата и время проведения аукциона: 05.05.2017 11:00.

Согласно копиям страниц журнала регистрации заявок на участие в Аукционе, всего на Аукцион подано 4 (четыре) заявки, в том числе от Заявителя.

Как следует из представленных сторонами документов, на основании Постановления Главы местной администрации Баксанского муниципального района от 14.12.2007 № 388п с 14.12.2007 по 14.12.2014 между Заявителем и Организатором торгов действовал договор № 122 аренды земельного участка, расположенного по адресу: КБР, с. Баксаненок, поле № 413,421, для сельскохозяйственного использования, площадью 126,41 га. Дополнительным соглашением от 14.12.2014 срок действия договора аренды был продлен до 14.11.2015. Затем в соответствии с заявлением Заявителя, поданным до истечения срока действия договора аренды 28.10.2015, на основании Постановления местной администрации с.п. Баксаненок Баксанского муниципального района «О передаче земельного участка в аренду» от 16.11.2015 между заявителем и Местной администрацией с.п. Баксаненок Баксанского муниципального района (далее – Администрация с.п. Баксаненок) 16.11.2015 был заключен договор № 01/187/15 аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения сроком действия по 15.11.2022 (далее – Договор аренды) и подписан соответствующий акт приема-передачи земельного участка в аренду.

Однако, как установлено Комиссией и не отрицается сторонами, впоследствии Договор аренды земельного участка был расторгнут. Факт расторжения Договора подтверждается имеющимися в материалах дела копиями подписанного 30.12.2016 соглашения о расторжении Договора. Следовательно, по состоянию на дату публикации извещения о проведении аукциона (03.04.2017) арендные правоотношения между сторонами были прекращены.

Кроме того, согласно данным официального сайта Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» [https://rosreestr.ru/wps/portal/online\\_request](https://rosreestr.ru/wps/portal/online_request) (сервис «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online») в графе «Права и ограничения» указано «Данные отсутствуют».

В соответствии с [пунктом 3 части 1 статьи 15](#) Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» к вопросам местного значения муниципального района относится владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной собственности муниципального района. Органы местного самоуправления в соответствии с [пунктом 2 статьи 11](#) Земельного кодекса Российской Федерации осуществляют управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности.

В силу части 1 статьи 10 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам и юридическим лицам в порядке, установленном Земельным кодексом РФ.

Согласно положениям [пункта 1 статьи 39.6](#) Земельного кодекса РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных [пунктом 2 названной статьи](#).

Обстоятельства, исключающие проведение аукциона в отношении находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка, определены в [пункте 8 статьи 39.11](#) Земельного кодекса РФ. В силу [подпункта 7 пункта 8 статьи 39.11](#) Земельного кодекса РФ земельный участок, находящийся в публичной собственности, не может быть предметом аукциона, такой участок предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного пользования, пожизненного наследуемого владения или аренды.

Таким образом, Комиссия не может согласиться с доводом Заявителя о том, что обременение с земельного участка на дату публикации извещения о проведении аукциона не снято, и считает доводы Заявителя о наличии его прав на земельный участок, которые препятствуют объявлению аукциона право заключения договора аренды вышеназванного участка, необоснованными.

Между тем, в материалах дела имеется составленный 18.05.2017 Комиссией Администрации с.п. Баксаненок акт обследования земельных участков, согласно которому земельный участок с кадастровым номером 07:01:2400000:234, площадью 126,41 га, расположенный по адресу: КБР, Баксанский район, с.п. Баксаненок, полностью засеян кукурузой на зерно.

В этой связи следует отметить, что вопросы, связанные с расторжением договоров, возмещением материального ущерба, имеющие гражданско-правовой характер, не регламентируются Законом о защите конкуренции и не входят в компетенцию антимонопольного органа при осуществлении процедуры рассмотрения жалобы в рамках полномочий, предоставленных Комиссии статьей 18.1 Закона о защите конкуренции. В соответствии с [пунктом 1 части 1 статьи 18.1](#) Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы, в том числе на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися. Согласно правовой позиции, изложенной в [постановлении](#) Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 12.07.2006 № 1812/06, антимонопольный орган не вправе вмешиваться в отношения сторон, если они носят гражданско-правовой характер и могут быть разрешены по требованию одной из сторон в судебном порядке.

Согласно [части 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) принимает решение о необходимости выдачи организатору торгов, оператору электронной площадки обязательного для исполнения предписания.

В соответствии с пунктом 22 статьи 36.11 Земельного кодекса РФ обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора аренды земельного участка.

Пункт 4.1.3 проекта договора аренды, являющегося приложением к извещению о проведении аукциона № 310317/1167186/01 от 03.04.2017, лот № 16, содержит, среди прочих, право арендатора на предоставление земельного участка в преимущественном порядке по истечении срока действия Договора по письменному заявлению Арендатора, направленному Арендодателю не позднее, чем за три месяца до истечения срока действия Договора.

Вместе с тем, [пункт 3 статьи 22](#) Земельного кодекса РФ, регламентировавший преимущественное право арендатора при прочих равных условиях на заключение нового договора аренды земельного участка, утратил силу с 01.03.2015. Согласно [пункту 15 статьи 39.8](#) Земельного кодекса арендатор земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, не имеет преимущественного права на заключение на новый срок договора аренды такого земельного участка без проведения торгов. Случаи, при которых допускается заключение нового договора аренды без проведения торгов, предусмотрены [пунктом 3 статьи 39.6](#) Земельного кодекса РФ, а условия реализации такого права - [пунктом 4 данной статьи](#). При отсутствии указанной совокупности условий арендатор земельного участка не имеет права на заключение нового договора аренды без проведения торгов, в связи с чем земельный участок, являющийся предметом такого договора аренды, может быть предоставлен данному лицу по истечении срока действия договора аренды только на торгах, проводимых в форме аукциона.

В соответствии с [подпунктом 31 пункта 2 статьи 39.6](#) Земельного кодекса РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления земельного участка, предназначенного для ведения сельскохозяйственного производства, арендатору, в отношении которого у уполномоченного органа отсутствует информация о выявленных в рамках государственного земельного надзора и неустраненных нарушениях законодательства Российской Федерации при использовании такого земельного участка, при условии, что заявление о заключении нового договора аренды такого земельного участка подано этим арендатором до дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды такого земельного участка.

Таким образом, обязательными условиями для заключения нового договора аренды с арендатором земельного участка, предназначенного для ведения сельскохозяйственного производства, являются:

1) отсутствие информации о выявленных в рамках государственного земельного надзора и неустраненных нарушениях законодательства Российской Федерации при использовании такого земельного участка.

В силу пункта 2 Положения о государственном земельном надзоре, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 02.01.2015 № 1, государственный земельный надзор осуществляется Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии, Федеральной службой по ветеринарному и фитосанитарному надзору и Федеральной службой по надзору в сфере



природопользования и их территориальными органами;

2) направление заявления о заключении нового договора аренды такого земельного участка до дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды такого земельного участка.

Кроме того, [статья 39.17](#) Земельного кодекса, устанавливающая порядок предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности без проведения торгов, предусматривает подачу заявления о предоставлении земельного участка, содержащего исчерпывающий перечень сведений, необходимых для его рассмотрения.

Таким образом, совокупный системный анализ вышеназванных норм указывает на то, что право арендатора на заключение нового договора аренды земельного участка согласно [подпункту 31 пункта 2 статьи 39.6](#) Земельного кодекса РФ не является безусловным и зависит от ряда вышеназванных действий, совершаемых самим арендатором.

Учитывая изложенное, Комиссия считает, что действия Организатора торгов – Местной администрации Баксанского муниципального района КБР по организации и проведению открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка по извещению № 310317/1167186/01 от 03.04.2017, лот № 17, выразившиеся во включении в проект договора аренды условия о праве арендатора на предоставление земельного участка в преимущественном порядке по истечении срока действия договора, противоречат [пункту 15 статьи 39.8](#) Земельного кодекса и нарушают часть 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции, которой запрещаются действия при проведении торгов, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

В соответствии с [пунктом 3.1 части 1 статьи 23](#) Закона о защите конкуренции антимонопольный орган выдает организатору торгов, конкурсной или аукционной комиссии, продавцу государственного или муниципального имущества, организатору продажи обязательные для исполнения предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации, проведения торгов, продажи государственного или муниципального имущества (далее в настоящем пункте - торги), порядка заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, в том числе предписания об отмене протоколов, составленных в ходе проведения торгов, о внесении изменений в документацию о торгах, извещение о проведении торгов, об аннулировании торгов.

Руководствуясь статьями 17, 18.1 и 23 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по КБР по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу от 03.05.2017 на действия организатора торгов – Местной администрации Баксанского муниципального района КБР необоснованной.
2. Признать в действиях Местной администрации Баксанского муниципального

района КБР, выразившихся во включении в проект договора аренды условия о праве арендатора на предоставление земельного участка в преимущественном порядке по истечении срока действия договора, нарушение части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

3. Выдать Местной администрации Баксанского муниципального района КБР предписание о прекращении действий, которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства.

4. Отменить приостановление процедуры проведения аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 07:01:2400000:234, площадью 126,41 га, по извещению № 310317/1167186/01 от 03.04.2017, лот № 17.

5. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Кабардино-Балкарского УФАС России для рассмотрения вопроса о привлечении Местной администрации с Баксанского муниципального района КБР к административной ответственности.

Настоящее решение может быть обжаловано в Арбитражный суд КБР в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель Комиссии

Члены Комиссии

ПРЕДПИСАНИЕ

по делу № А305-20/17Ж

24 мая 2017 года

г. Нальчик

Комиссия Кабардино-Балкарского Управления Федеральной антимонопольной службы по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

председателя Комиссии,

Членов Комиссии:

...

руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании своего решения от 24.05.2017 по делу № А305-20/17Ж о нарушении Местной администрацией Баксанского муниципального района КБР части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Местной администрации Баксанского муниципального района КБР в срок до 02.06.2017 года прекратить нарушение части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», путем исключения из текста проекта договора аренды, являющегося приложением к извещению о проведении аукциона № 310317/1167186/01 от 03.04.2017, лот № 17, а также из текста договора аренды, заключаемого по результатам проведения аукциона по извещению № 310317/1167186/01 от 03.04.2017, лот № 17, пункта 4.1.3 «На предоставление земельного участка в преимущественном порядке по истечении срока действия настоящего Договора по письменному заявлению Арендатора, направленному Арендодателю не позднее, чем за три месяца до истечения срока действия настоящего Договора».
2. О выполнении настоящего Предписания сообщить в Управление Федеральной антимонопольной службы по КБР не позднее пяти дней со дня его выполнения.

Председатель Комиссии

Члены Комиссии