

## РЕШЕНИЕ № 576-07-2/2016

**по результатам рассмотрения жалобы ООО «Техцентр Старожиловоагроснаб» в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции».**

Решение оглашено 28 октября 2016 года.

Комиссия Рязанского УФАС России по рассмотрению жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, созданная приказом Рязанского УФАС России 25.10.2016 № 61, (далее – Комиссия), в составе: <...>, при участии представителей Администрации муниципального образования – Сапожковский муниципальный район Рязанской области <...>, при участии представителей ООО «Техцентр Старожиловоагроснаб» <...>, рассмотрев жалобу ООО «Техцентр Старожиловоагроснаб» (вх. от 21.10.2016 №5464) на действия организатора торгов - Администрации муниципального образования Сапожковского муниципального района Рязанской области при проведении открытого аукциона на право аренды земельных участков, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 62:16:0020311:547 площадью 272 13 кв.м., расположенного по адресу: Рязанская область Сапожковский р-н, вблизи д. Попова Лощина (лот №1) и земельного участка с кадастровым номером 62:16:00200311:546 площадью 1 069 138 кв.м., расположенного по адресу: Рязанская область, Сапожковский район, вблизи д. Попова Лощина (лот №2).

УСТАНОВИЛА:

21 октября 2016 года в Управление Федеральной антимонопольной службы по Рязанской области (далее – Управление) поступила жалоба ООО «Техцентр Старожиловоагроснаб» на действия организатора торгов - Администрации муниципального образования Сапожковского муниципального района Рязанской области при проведении открытого аукциона на право аренды земельных участков, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 62:16:0020311:547 площадью 272 13 кв.м., расположенного по адресу: Рязанская область Сапожковский р-н, вблизи д. Попова Лощина (лот №1) и земельного участка с кадастровым номером 62:16:00200311:546 площадью 1 069 138 кв.м., расположенного по адресу: Рязанская область, Сапожковский район, вблизи д. Попова Лощина (лот №2) (извещение № 020916/0383294/02).

Организатор торгов - Администрация муниципального образования Сапожковский муниципальный район Рязанской области (далее – Организатор торгов).

Извещение о проведении торгов размещено на официальном сайте в сети Интернет по адресу: [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru).

Предмет аукциона:

- лот №1 аренда земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 62:16:0020311:547 площадью 272 13 кв.м., расположенного по адресу: Рязанская область Сапожковский р-н, вблизи д. Попова Лощина.

- лот №2 аренда земельного участка с кадастровым номером 62:16:00200311:546 площадью 1 069 138 кв.м., расположенного по адресу: Рязанская область, Сапожковский район, вблизи д. Попова Лощина.

Начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды: Лот №1 – 31000 руб., лот №2 – 121000 руб.

Дата и время начала приема заявок для участия в аукционе: 09.09.2016 09:00.

Дата и время окончания приема заявок на участие в аукционе: 06.10.2016 15:00.

Дата и время рассмотрения заявок и определения участников аукциона: 06.10.2016 16:00.

Дата и время проведения аукциона: 11.10.2016 10:00.

Из жалобы ООО «Техсервис Старожиловоагрснаб» (далее - Заявитель) следует, что Организатором торгов в аукционной документации указана начальная цена предмета аукциона (начальный размер годовой арендной платы земельного участка) 62:16:0020311:547) - 31 000руб, задаток установлен в размере 300% от начальной цены предмета аукциона: 93 000руб.

Начальная цена предмета аукциона (начальный размер годовой арендной платы земельного участка 62:16:00200311:546) - 121 000руб., задаток установлен в размере 300% от начальной цены предмета аукциона: 363 000руб.

Таким образом, по мнению Заявителя Организатор торгов нарушил ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), п. 2 ч. 1 ст. 17, ч. 2 ст. 17 Закона о защите конкуренции, так как установив размер задатка 300% от начальной цены арендной платы, организатор торгов ограничил свободный доступ на участие в аукционе, для субъектов, которые не имели возможности единовременно внести установленные организатором торгов сумму задатка.

Согласно устным пояснениям, представители организатора торгов считают жалобу необоснованной.

Комиссия, выслушав представителя организатора торгов и рассмотрев доводы сторон, пришла к следующим выводам.

Открытый аукцион на право аренды земельных участков был проведен в соответствии со статьями 39.11, 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации и на основании Распоряжения администрации муниципального образования – Сапожковское городское поселение Сапожковского муниципального района Рязанской области от 31.08.2016 №124-Р «О проведении аукциона» (далее – Распоряжение).

Согласно ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов или организациям, участвующим в предоставлении государственных или муниципальных услуг, запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению,

ограничению, устранению конкуренции.

Комиссией Управления установлено, что вышеуказанное распоряжение не противоречит ст. 15 Закона о защите конкуренции.

Таким образом, довод Заявителя о том, что действия организатора торгов нарушают ст. 15 Закона о защите конкуренции является неправомерным.

В соответствии с п.2 ч.1 ст. 17 Закона о защите конкуренции, при проведении торгов, запроса котировок цен на товары, запроса предложений запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, в том числе: создание участнику торгов, запроса котировок, запроса предложений или нескольким участникам торгов, запроса котировок, запроса предложений преимущественных условий участия в торгах, запросе котировок, запросе предложений, в том числе путем доступа к информации, если иное не установлено федеральным законом.

Согласно ч.2 ст. 17 Закона о защите конкуренции, наряду с установленными [частью 1](#) настоящей статьи запретами при проведении торгов, запроса котировок, запроса предложений, если организаторами торгов, запроса котировок, запроса предложений или заказчиками являются федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, государственные внебюджетные фонды, а также при проведении торгов, запроса котировок, запроса предложений в случае закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд запрещается не предусмотренное федеральными законами или иными нормативными правовыми актами ограничение доступа к участию в торгах, запросе котировок, запросе предложений.

Установлено, что извещение о проведении аукциона было размещено в открытом доступе для всех участников на официальном сайте в сети Интернет по адресу: [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), опубликовано в средствах массовой информации – в районной газете «Сапожковские вести», а также «Рязанские ведомости».

Согласно п. 18 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, 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). «Шаг аукциона» устанавливается в пределах трех процентов начальной цены предмета аукциона.

Данные требования Земельного кодекса Российской Федерации, Организатором торгов соблюдены.

На участие в открытом аукционе на право аренды земельных участков было подано:

- по лоту №1 – 2 заявки;
- по лоту №2 – 2 заявки.

Таким образом, довод Заявителя о нарушении Организатором торгов п.2 ч.1 ст.17, ч.2 ст.17 Закона о защите конкуренции являются не правомерным.

Доказательств о том, что ООО «Техцентр Старожиловоагроснаб» не имело возможности одновременно внести установленные организатором торгов суммы задатков не представлено.

В соответствии с п.22 ст. 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.

Согласно п. 2.3 проекта-договора аренды земельного участка, арендная плата вносится равными долями ежеквартально не позднее 15 марта, 15 июня, 15 сентября и 15 ноября на счет получателя.

Согласно п. 2.4 проекта-договора аренды земельного участка, размер арендной платы за Участок в соответствии с протоколом №2 об итогах аукциона по продаже права на заключение долгосрочного договора аренды земельного участка составляет:

- годовой \_\_\_\_\_рублей;

- квартальный\_\_\_\_\_рублей.

Вместе с тем, в извещении о проведении торгов № 020916/0383294/04 установлено, что по лоту №1:

- начальная цена предмета аукциона (начальный размер годовой арендной платы земельного участка) 31 000 (тридцать одна тысяча) рублей;

- размер задатка (300% от начальной цены предмета аукциона) 93 000 (девятьюстами три тысячи) рублей.

По лоту №2: начальная цена предмета аукциона (начальный размер годовой арендной платы земельного участка) 121 000 (сто двадцать одна тысяча) рублей;

- размер задатка (300% от начальной цены предмета аукциона) 363 000 (триста шестьдесят три тысячи) рублей.

В соответствии с п. 13 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, в случае, если аукцион признан несостоявшимся и только один заявитель признан участником аукциона, уполномоченный орган в течение десяти дней со дня подписания протокола, указанного в [пункте 9](#) настоящей статьи, обязан направить заявителю три экземпляра подписанного проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка. При этом договор купли-продажи земельного участка заключается по начальной цене предмета аукциона, а размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа по договору аренды земельного участка определяется в размере, равном начальной цене предмета аукциона.

В соответствии с п.14 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, в случае, если по окончании срока подачи заявок на участие в аукционе подана только одна заявка на участие в аукционе или не подано ни одной заявки на участие в аукционе, аукцион признается несостоявшимся. Если единственная заявка на участие в аукционе и заявитель, подавший указанную заявку,

соответствуют всем требованиям и указанным в извещении о проведении аукциона условиям аукциона, уполномоченный орган в течение десяти дней со дня рассмотрения указанной заявки обязан направить заявителю три экземпляра подписанного проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка. При этом договор купли-продажи земельного участка заключается по начальной цене предмета аукциона, а размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа по договору аренды земельного участка определяется в размере, равном начальной цене предмета аукциона.

Таким образом, в случае если аукцион признан в соответствии с п.13, 14 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации несостоявшимся, договор аренды земельного участка заключается по начальной цене предмета аукциона, а размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа по договору аренды земельного участка определяется в размере, равном начальной цене предмета аукциона.

Исходя из вышеизложенного, установление размера задатка равного цене договора за весь период аренды в случае признания аукциона несостоявшимся, приводит к невыполнению пунктов 2.3, 2.4 проекта-договора аренды земельного участка и нарушает существенные условия договора аренды земельного участка, в соответствии со статьей 432 Гражданского кодекса Российской Федерации и принципы ежеквартальной арендной платы.

Так же, Комиссия Управления считает, что установление размера задатка, в разы превышающего начальную цену аукциона, противоречит целям антимонопольного регулирования.

Данная позиция подтверждается Постановлением Федерального Арбитражного суда Дальневосточного округа от 20.05.2013 №Ф03-829/2013.

Кроме того, Комиссией установлено, что согласно п.4 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, прием документов прекращается не ранее чем за пять дней до дня проведения аукциона.

В извещении о проведении аукциона указано, что дата и время окончания приема заявок – 06.10.2016, дата и время проведения аукциона – 11.10.2016.

Таким образом, установленный в извещении срок не соответствует требованиям Земельного кодекса Российской Федерации.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Техцентр Старожиловоагроснаб» необоснованной.
2. Выдать организатору торгов – Администрации муниципального образования Сапожковского муниципального района Рязанской области предписание об устранении допущенных нарушений.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех

месяцев со дня его принятия.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа частью 2 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить решение антимонопольного органа.

## **ПРЕДПИСАНИЕ № 576-07-2/2016**

01 ноября 2016 года

Комиссия Рязанского УФАС России по рассмотрению жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, в составе: <....>, руководствуясь пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» на основании своего решения от 01.11.2016г. по делу № **576-07-2/2016**, о нарушении организатором торгов - Администрация муниципального образования Сапожковского муниципального района Рязанской области (ул. 50 лет Октября, д.25, р.п. Сапожок, Рязанская область, 391940), выразившееся в установлении срока проведения аукциона не соответствующего требованиям Земельного кодекса Российской Федерации,

### **ПРЕДПИСЫВАЕТ:**

1. Организатору торгов - Администрации муниципального образования Сапожковского муниципального района Рязанской области (ул. 50 лет Октября, д.25, р.п. Сапожок, Рязанская область, 391940) – в пятидневный срок со дня получения настоящего предписания аннулировать открытый аукцион на право аренды земельных участков, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 62:16:0020311:547 площадью 272 13 кв.м., расположенного по адресу: Рязанская область Сапожковский р-н, вблизи д. Попова Лощина (лот №1) и земельного участка с кадастровым номером 62:16:00200311:546 площадью 1 069 138 кв.м., расположенного по адресу: Рязанская область, Сапожковский район, вблизи д. Попова Лощина (лот №2) (извещение № 020916/0383294/02).

2. Об исполнении настоящего Предписания сообщить в Рязанское УФАС России **в срок до 28 ноября 2016 года.**

Настоящее предписание может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа частью 2 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.