

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА**

УПРАВЛЕНИЕ

**Федеральной антимонопольной
службы**

**по Карачаево-Черкесской
Республике**

Администрация Абазинского
муниципального района

369416, КЧР, Абазинский район,

а. Инжич-Чукун, ул. Ленина, 1

<...>

пр. Ленина, 38, г. Черкесск, 369000

тел. (8782) 26-63-56, факс (8782) 26-64-55

e-mail: : fo09@fas.gov.ru

_____ № _____

На № _____ от _____

**РЕШЕНИЕ ПО ЖАЛОБЕ НА НАРУШЕНИЕ
ПРИ ОРГАНИЗАЦИИ И ПРОВЕДЕНИИ ТОРГОВ,
А ТАКЖЕ ПОРЯДКА ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРОВ**

Оглашено: 12 февраля 2019 г.

Изготовлено в полном объеме: 14 февраля 2019 г.
Черкесск

г.

Комиссия Карачаево-Черкесского УФАС России по рассмотрению

жалоб на нарушение при организации и проведении торгов, а также порядка заключения договоров в составе:

Председателя Комиссии - А.С. Уракчиева – руководителя управления,

Членов Комиссии:

- С.М. Кумратова - начальника отдела защиты конкуренции и контроля органов власти;

- И.И. Матакаева – главного государственного инспектора;

- Л.М. Татаршаовой – специалиста-эксперта отдела защиты конкуренции и контроля органов власти;

в присутствии:

- представителя ответчика – администрации Абазинского муниципального района – Х.

рассмотрев в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» жалобу <...> на действия администрации Абазинского муниципального района при проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков (извещение № 071218/3264886/01),

УСТАНОВИЛА:

24.01.2019 г. в Карачаево-Черкесское УФАС России в порядке статьи 18.1 Федерального закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции» поступила жалоба <...> на действия администрации Абазинского муниципального района при проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков (извещение № 071218/3264886/01), выразившиеся в нарушении установленного порядка проведения аукциона, создающее преимущественные условия для других участников аукциона.

Жалоба содержала предусмотренные п. 6 ст. 18.1 Федерального закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции» документы и сведения.

Торги в форме открытого аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков.

Обжалуемые действия (бездействия): нарушение установленного порядка проведения аукциона, создающее преимущественные условия для других участников аукциона.

На основании ч. 11 ст. 18.1 Федерального закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Карачаево-Черкесским УФАС России торги до рассмотрения жалобы по существу приостановлены. Информация о поступлении жалобы размещена на сайте <http://kchr.fas.gov.ru>.

На основании ч. 11 ст. 18.1 Федерального закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции» направлено уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу:

- заявителю – по электронной почте и почтовым отправлением;
- организатору торгов – по электронной почте, также почтовым отправлением.

Рассмотрение жалобы по существу состоялось 12.02.2019 г. в 10:00.

07 декабря 2018 года администрация Абазинского муниципального района объявила открытый аукцион (извещение № 071218/3264886/01) на право заключения договоров аренды земельных участков. Извещение о проведении открытого аукциона было размещено на официальном сайте www.torgi.gov.ru.

Суть жалобы в следующем.

На официальном сайте торгов опубликовано извещение о проведении открытого аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков с целевым назначением и разрешенным использованием: Лот № 1- скотоводство, Лот № 2 – для сельскохозяйственного производства.

Согласно п.2 ст. 7 ЗК РФ земли сельскохозяйственного назначения используются в соответствии с установленным для них целевым назначением.

По мнению заявителя на земельном участке, отнесенном к категории земель сельскохозяйственного назначения (скотоводство) и (для сельскохозяйственного производства) могут размещаться объекты, в том числе здания, строения, сооружения, используемые в процессе сельскохозяйственного производства.

Из этого следует, что организатором торгов не соблюдены нормы п. 4 ч. 21 ст. 39.11 ЗК РФ при формировании предмета аукциона

относительно максимально и (или) минимально допустимых параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства и о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Предметом данных торгов был также земельный участок с разрешенным использованием «Отдых (рекреация)» Лот № 5.

Согласно кадастровой карте участок граничит с участком с видом разрешенного использования «для строительства газопровода с установкой ГРП». На указанный участок наложены ограничения прав, предусмотренные ст. 56 ЗК РФ, Постановлением Правительства РФ от 20.11.2000 № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей».

В соответствии с п. 14 Постановления № 878 на земельные участки, входящие в охранные зоны газораспределительных сетей налагаются ограничения, которыми запрещается, в том числе строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения.

Заявитель считает, что права на землю могут быть ограничены и эти данные должны быть отображены в извещении о проведении аукциона в соответствии с п. 4 ч. 21 ст. 39.11 ЗК РФ.

Ссылаясь на п.7 ст.448 ГК РФ считает, что если заключение договора возможно только путем проведения торгов, победитель торгов не вправе уступать права и осуществлять перевод долга по обязательствам, возникшим из заключенного на торгах договора. В нарушение указанной нормы проект договора содержит условие: «с уведомления Арендодателя сдавать участок в субаренду, а также передавать свои права и обязанности по договору третьим лицам при заключении договора на срок более 5 лет».

На основании вышеизложенного просит признать действия администрации Абазинского муниципального района незаконными и отменить результаты торгов.

Комиссия Карачаево-Черкесского УФАС России, изучив представленные материалы, проведя расследование, в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции», установила следующее.

В соответствии с ч. 1 ст. 18.1 Закона № 135-ФЗ 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.

Статьей 39.1 Земельного кодекса Российской Федерации (далее по тексту – ЗК РФ) установлено, что земельные участки из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам и юридическим лицам в собственность или в аренду. Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления в пределах их компетенции (ст. 39.2 ЗК РФ).

Организация и проведение торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, а также права на заключение договоров аренды таких земельных участков осуществляются в соответствии со ст. 39.11 и 39.12 ЗК РФ.

В соответствии с пунктом 1 статьи 39.11 ЗК РФ решение о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (далее также - аукцион), принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

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 также 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).

Проведенный УФАС по КЧР анализ размещенной на официальном сайте для размещения информации о проведении торгов показал, что необходимая информация об аукционе действительно отсутствует.

Приказом Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 года № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» установлено, что разрешенное использование «скотоводство» - Лот № 1 и «для сельскохозяйственного использования» - Лот № 2 в том числе включает в себя: для лота № 1 - размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных. Для лота № 2 - размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства. Следовательно, информация о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства и о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения должна быть отражена в извещении.

В разделе извещения «О параметрах разрешенного строительства объекта», «О технических условиях подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения» необходимая информация отсутствует.

В соответствии с п. 8. ст. 39.11 Земельного кодекса РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, в том числе, если в отношении земельного участка отсутствуют сведения о предельных параметрах разрешенного строительства, реконструкции, технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения.

В соответствии с пп. а п. 7 Постановления Правительства РФ от 20 ноября 2000 № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей» для газораспределительных сетей устанавливаются следующие охранные зоны:

а) вдоль трасс наружных газопроводов - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 2 метров с каждой стороны газопровода;

Отсчет расстояний при определении охранных зон газопроводов производится от оси газопровода - для однопиточных газопроводов и от осей крайних ниток газопроводов - для многопиточных (п. 8).

Ширина земельного участка, граничащего с предметом аукциона (Лот № 5) составляет 5 метров, по 2,5 метра от оси газопровода, что не нарушает охранные зоны, установленные Постановлением Правительства РФ от 20 ноября 2000 № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей».

Заявитель считает, что один из пунктов в проекте договора следующего содержания: «с уведомления Арендодателя сдавать участок в субаренду, а также передавать свои права и обязанности по договору третьим лицам при заключении договора на срок более 5 лет» противоречит п. 7 ст. 448 Гражданского кодекса РФ.

Положениями пункта 3 статьи 3 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - Земельный кодекс) закреплено, что имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами.

Согласно пункту 9 статьи 22 Земельного кодекса при аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет арендатор земельного участка имеет право, если иное не установлено федеральными законами, в пределах срока договора аренды земельного участка передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу, в том числе права и обязанности, указанные в пунктах 5 и 6 статьи 22 Земельного кодекса, без согласия арендодателя при условии его уведомления.

Передача прав и обязанностей арендатора земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, по соответствующему договору, в том числе заключенному по результатам торгов на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или

муниципальной собственности, третьему лицу возможна в соответствии с пунктами 5 и 9 статьи 22 Земельного кодекса.

Таким образом, Комиссия Карачаево-Черкесского УФАС России установила, что действия (бездействие) администрации Абазинского муниципального района при проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков (извещение № 071218/3264886/01) в части не размещения информации о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства и о технических условиях подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения по лоту № 1 и лоту № 2 противоречат нормам действующего законодательства, а именно части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции».

Согласно, части 17 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции», а именно при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии. В случае если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

Частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции», установлено, что 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.

На основании изложенного, руководствуясь пунктом 17 и пунктом 20 статьи 18.1 и статьей 23 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Карачаево-Черкесского УФАС России,

РЕШИЛА

1. Жалобу <...> признать обоснованной в части не размещения информации о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства и о технических условиях подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения по лоту № 1 и лоту № 2 (извещение № 071218/3264886/01).

2. Признать в действиях администрации Абазинского муниципального района (369416, КЧР, Абазинский район, а. Инжич-Чукун, ул. Ленина, 1) нарушение части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

3. Выдать на основании п. 3.1 ч.1 ст. 23 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» организатору торгов – администрации Абазинского муниципального района (369416, КЧР, Абазинский район, а. Инжич-Чукун, ул. Ленина, 1) обязательное для исполнения предписание:

- о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции, а именно об аннулировании торгов в форме аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков по лоту № 1 и лоту № 2 (извещение № 071218/3264886/01);

4. Передать материалы жалобы уполномоченному должностному лицу Карачаево-Черкесского УФАС России для возбуждения дела об административном правонарушении в порядке, установленном законодательством РФ об административных правонарушениях.

Председатель Комиссии

А.С.Уракчиев

Члены комиссии

С.М.Кумратов

И.И.Матакаев

Л.М.Татаршаова