

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА**  
**УПРАВЛЕНИЕ**

**Федеральной антимонопольной службы по Омской области**

пр-кт К. Маркса, 12 А, г. Омск, 644010, e-mail:

to55@fas.gov.ru

т. (3812) 32-06-96, ф. (3812) 32-06-96

---

Решение № 05-04.1/28-15

о признании жалобы обоснованной

**18.03.2015**

**г. Омск**

**Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Омской области (далее - Омское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее - Комиссия) в составе:**

<...>,

рассмотрев в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции), жалобу общества с ограниченной ответственностью «Сибирь» (далее - ООО «Сибирь», Заявитель) на действия организатора торгов - Администрацию Любинского муниципального района Омской области (далее - Администрация) по проведению открытого конкурса (открытого по числу участников и закрытого по форме подачи предложений о размере арендной платы) по продаже права на заключение договора аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения с кадастровым № 55:11:150901:172, для сельскохозяйственного использования, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир здание. Участок находится примерно в 500 м. от ориентира по направлению на юго-запад. Почтовый адрес: Омская область, Любинский район, р.п. Красный Яр, ул. Дорожная, д. 19, общей площадью 253123 кв.м., в целях создания производственной, складской, торговой и логистической инфраструктуры, направленной на переработку картофеля и овощной продукции (извещение о проведении открытого конкурса опубликовано в газете «Омский вестник» от 06.02.2015 № 5 (3373) и размещено на сайте [www.lubin.omskportal.ru](http://www.lubin.omskportal.ru) в сети «Интернет») (далее - Конкурс),

в присутствии представителя Заявителя - <...>,

в присутствии представителей Ответчика - <...>,

в присутствии заинтересованного лица - <...>.

**УСТАНОВИЛА:**

# 1. В Омское УФАС России поступила жалоба Заявителя исх. № 10 от 06.03.2015 (вх. Омского УФАС России № 2290 от 06.03.2015) на действия Администрации по проведению Конкурса.

Заявитель считает, что условия предоставления земельного участка с кадастровым номером 55:11:150901:172 не соответствуют целям использования земель сельскохозяйственного назначения.

ООО «Сибирь» 15.01.2014 направило в Администрацию заявление о предоставлении в аренду земельного участка сельскохозяйственного назначения, расположенного ориентировочно в 2000 метрах от р.п. Красный Яр Любинского муниципального района Омской области для выращивания овощей.

Администрация 16.04.2014 отказала ООО «Сибирь» в предоставлении участка, указав, что на него поступило второе заявление, и право аренды будет приобретаться на торгах.

В конце 2014 года Администрацией в месте, которое запрашивалось ООО «Сибирь», был сформирован земельный участок сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 55:11:150901:172.

Администрация 06.02.2015 объявила о проведении торгов на право заключения договора аренды на участок (извещение о проведении торгов было опубликовано в газете «Омский вестник», от 06.02.2015 № 5 и на официальном сайте Любинского муниципального района Омской области [www.lubin.omskportal.ru](http://www.lubin.omskportal.ru)).

Между тем, согласно содержанию извещения и конкурсной документации на торги выставляется участок, предназначенный для строительства на нем объектов промышленности, торговли, транспортной инфраструктуры, а также строительства складских помещений, а не для целей сельскохозяйственного производства.

Таким образом, несмотря на то, что именно заявка ООО «Сибирь» послужила основанием для проведения торгов, условия предоставления участка не соответствуют тому целевому назначению, которое было запрошено ООО «Сибирь». По мнению Заявителя, установление в качестве условия предоставления участка обязательность строительства производственных объектов свидетельствует о намерении администрации района провести конкурс для заранее определенного лица или группы лиц посредством создания им преимущественных условий участия в торгах, а также намерении вынудить ООО «Сибирь» не претендовать в дальнейшем на участок.

Заявитель обращает внимание, что законодательство не разрешает осуществлять строительство на землях сельскохозяйственного назначения. Проведя конкурс с подобными условиями, администрация района принуждает арендатора к прямому нарушению требований действующего законодательства.

Заявитель считает, что все указанные действия Администрации являются незаконными, ограничивают конкуренцию и являются недопустимыми согласно статье 17 Закона о защите конкуренции.

На заседании Комиссии 18.03.2015 представитель Заявителя поддержала доводы жалобы ООО «Сибирь» от 06.03.2015 № 10 в полном объеме.

2. В соответствии с уведомлением Омского УФАС России от 10.03.2015 № 05-2275э Администрацией 16.03.2015 (вх. Омского УФАС России от 16.03.2015 № 2558) представлены возражения на жалобу Заявителя, согласно которым Ответчик с доводами жалобы не согласился и пояснил следующее.

В соответствии с Конкурсной документацией и извещением о проведении Конкурса предметом открытого конкурса является право на заключение договора аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 55:11:150901:172, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир здание. Участок находится примерно в 500 м от ориентира по направлению на юго-запад. Почтовый адрес ориентира Омская область, Любинский район, р.п. Красный Яр, ул. Дорожная, д. 19, общей площадью 253123 кв.м. (далее - Земельный участок № 55:11:150901:172), в целях создания производственной, складской, торговой и логистической инфраструктуры, направленной на переработку картофеля и овощной продукции.

Как следует из классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540, использование земельного участка с видом разрешенного использования «Сельскохозяйственное использование» допускается в указанных выше целях.

Изложенные обстоятельства свидетельствуют о том, что условия предоставления земельного участка № 55:11:150901:172 соответствуют целям использования земель сельскохозяйственного назначения.

Обязательность строительства производственных объектов конкурсной документацией не установлена.

Согласно части 2 статьи 77 Земельного Кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) в составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются земли, занятые, в том числе, зданиями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции. Таким образом, действующее законодательство допускает строительство на землях сельскохозяйственного назначения.

Указанные обстоятельства свидетельствуют об отсутствии в действиях Администрации нарушений антимонопольного законодательства.

В соответствии с частью 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах. ООО «Сибирь» не подавало заявку на участие в открытом конкурсе.

На основании изложенного, Ответчик просит признать жалобу ООО «Сибирь» необоснованной.

В соответствии с уведомлением Омского УФАС России от 10.03.2015 № 05-2275э ответчиком представлены копии:

- постановления Администрации от 03.02.2015 № 82-п «О проведении конкурса по продаже права на заключение договора аренды земельного участка»;
- извещения о проведении Конкурса;
- Конкурсной документации;
- кадастрового паспорта № 55/201/14-569727 земельного участка № 55:11:150901:172;
- публикации в газете «Омский вестник» от 06.02.2015 № 5 (3373) извещения о проведении Конкурса;
- отчета ООО «Эксперт» от 31.12.2014 № 1111 об определении рыночной величины арендной платы за пользование земельным участком № 55:11:150901:172 (независимая оценка);
- протокола рассмотрения заявок на участие в Конкурсе от 10.03.2015 № 1;
- протокола проведения конкурса по продаже права на заключение договора аренды земельного участка от 11.03.2015 б/н;
- заявок на участие в Конкурсе.

На заседании Комиссии 18.03.2015 представитель Ответчика с доводами жалобы не согласилась, высказалась согласно представленным возражениям (вх. Омского УФАС России от 16.03.2015 № 2558) и сообщила, что Заявитель за разъяснением Конкурсной документации не обращался, договор с победителем Конкурса не заключен.

**3.** Из представленных материалов и информации Комиссией установлено, что в соответствии с постановлением Администрации от 03.02.2015 № 82-п Администрацией утверждена Конкурсная документация.

Извещение о проведении Конкурса опубликовано в газете «Омский Вестник» от 06.02.2015 № 5 (3373) и размещено на официальном сайте Любинского муниципального района Омской области [www.lubin.omskportal.ru](http://www.lubin.omskportal.ru) в сети «Интернет».

Дата, время, место начала приема заявок на участие в Конкурсе: 06.02.2015 с 09-00 час. до 17-00 час., Омская область, р.п. Любинский, ул. 70 лет Октября, дом 3, каб. 9.

Дата, время, место окончания приема заявок на участие в Конкурсе: 10.03.2015 15-00 час., Омская область, р.п. Любинский, ул. 70 лет Октября, дом 3, каб. 9.

Дата, место, время рассмотрения заявок и определения участников Конкурса: 10.03.2015 в 16-00 час., Омская область, р.п. Любинский, ул. 70 лет Октября, дом 3, каб. 9;

Дата, место и время проведения итогов Конкурса: 11.03.2015 в 10-00 час., Омская область, р.п. Любинский, ул. 70 лет Октября, дом 3, актовый зал.

Согласно протоколу рассмотрения заявок на участие в Конкурсе от 10.03.2015 № 1 на участие в Конкурсе подано две заявки Сапуновым Д.В. и Щербаха Е.С. Оба претендента признаны участниками Конкурса.

Победителем Конкурса признан Сапунов Д.В. (протокол проведения Конкурса от 11.03.2015 б/н).

В соответствии с уведомлением Омского УФАС России от 10.03.2015 № 05-2275э процедура заключения договора Администрации с победителем Конкурса приостановлена, договор не заключен.

Администрацией в соответствии с полномочиями органа местного самоуправления постановлением от 03.02.2015 № 82-п утверждена Конкурсная документация.

Согласно пункту 3 Конкурсной документации предметом Конкурса является право на заключение договора аренды Земельного участка № 55:11:150901:172 в целях создания производственной, складской, **торговой и логистической инфраструктуры**, направленной на переработку картофеля и овощной продукции.

ООО «ЭКСПЕРТ» (далее - Оценщик) 31.12.2014 произведена независимая оценка по определению рыночной величины арендной платы за пользование Земельного участка № 55:11:150901:172 (отчет от 31.12.2014 № 1111), согласно которому объектом оценки являются земли сельскохозяйственного назначения. Оценщиком был выбран метод сравнения продаж, который применяется для земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями. В качестве аналогов Оценщиком было отобрано несколько аналогов, которые в наибольшей степени соответствовали оцениваемым объектам в категории земель сельскохозяйственного назначения. Рыночная величина арендной платы за пользование объектом оценки за 1 год, без НДС, определена в размере 321 480 рублей.

4. Рассмотрев жалобу Заявителя, представленные Ответчиком документы, заслушав представителей Заявителя и Ответчика, Комиссия признала жалобу обоснованной, исходя из следующего.

В соответствии со статьей 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, конкурсной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов.

Действия (бездействие) организатора торгов, конкурсной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленными нормативными правовыми актами порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате проведения торгов.

Порядок организации и проведения торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков, до 01.03.2015 регулировался частью 4 статьи 38 ЗК РФ (в редакции от 29.12.2014) и постановлением Правительства РФ от 11.11.2002 № 808 «Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков» (далее – Постановление № 808).

Согласно части 1 статьи 77 ЗК РФ землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей.

В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от негативного воздействия, водными объектами, а также зданиями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции (часть 2 статьи 77 ЗК РФ).

Администрацией в соответствии с полномочиями органа местного самоуправления постановлением от 03.02.2015 № 82-п утверждена Конкурсная документация.

Согласно пункту 3 Конкурсной документации предметом Конкурса является право на заключение договора аренды Земельного участка 55:11:150901:172 сельскохозяйственного назначения.

Согласно Классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540, сельскохозяйственное использование земельного участка включает в себя ведение сельского хозяйства, включающего в себя содержание видов разрешенного использования земельного участка с кодами 1.1-1.18, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции.

Содержание видов разрешенного использования земельного участка с кодами 1.1-1.18 не включает размещение зданий и сооружений, используемых для торговой и логистической инфраструктуры.

С учетом изложенного, Комиссия считает следующее.

4.1 Земельный участок № 55:11:150901:172 с разрешенным видом использования: «для сельскохозяйственного использования», не может быть представлен для использования его в целях «создания товарной и логистической инфраструктуры». Таким образом Администрация, утвердив предмет Конкурса - право на заключение договора аренды земельного участка № 55:11:150901:172, в целях создания производственной, складской, торговой и логистической инфраструктуры, направленной на переработку картофеля и овощной продукции, включающий использование земельного участка в целях создания торговой и логистической инфраструктуры, направленной на переработку картофеля и овощной продукции, нарушила требования части 2 статьи 77 ЗК РФ и Классификатора видов разрешенного использования земельных участков.

4.2 Заявитель не являлся участником Конкурса, однако, в соответствии с частью 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия организатора торгов могут быть обжалованы в антимонопольный орган в случае если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка подачи заявок на участие в торгах также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

Установление Администрацией предмета Конкурса с нарушениями требований части 2 статьи 77 ЗК РФ и Классификатора видов разрешенного использования земельных участков повлекло за собой невозможность подачи заявки, в связи, с чем Омским УФАС России жалоба Заявителя была рассмотрена по процедуре, предусмотренной статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

Принимая во внимание изложенное, руководствуясь частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции, Комиссия

#### РЕШИЛА:

1. Признать обоснованной жалобу ООО «Сибирь» на действия организатора торгов - Администрацию Любинского муниципального района Омской области по проведению открытого конкурса (открытого по числу участников и закрытого по форме подачи предложений о размере арендной платы) по продаже права на заключение договора аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения с кадастровым № 55:11:150901:172, для сельскохозяйственного использования, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир здание. Участок находится примерно в 500 м. от ориентира по направлению на юго-запад. Почтовый адрес: Омская область, Любинский район, р.п. Красный Яр, ул. Дорожная, д. 19, общей площадью 253123 кв.м., в целях создания производственной, складской, торговой и логистической инфраструктуры, направленной на переработку картофеля и овощной продукции (извещение о проведении открытого конкурса опубликовано в газете «Омский вестник» от 06.02.2015 № 5 (3373) и размещено на сайте [www.lubin.omskportal.ru](http://www.lubin.omskportal.ru) в сети «Интернет») (Конкурс).

2. Выдать Администрации Любинского муниципального района Омской области предписание об аннулировании Конкурса в течение пяти рабочих дней с даты получения предписания.

Администрации Любинского муниципального района Омской области проинформировать Омское УФАС России об исполнении предписания в трехдневный срок со дня его исполнения в письменном виде с приложением подтверждающих документов.

Согласно части 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель Комиссии

<...>

Члены Комиссии:

<...>

ФЕДЕРАЛЬНАЯ АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА

## УПРАВЛЕНИЕ

### Федеральной антимонопольной службы по Омской области

пр-кт К. Маркса, 12 А, г. Омск, 644010, e-mail: to55@fas.gov.ru

т. (3812) 32-06-96, ф. (3812) 32-06-96

Предписание № 05-04.1/28-15

18 марта 2015

г. Омск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Омской области (далее - Омское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее - Комиссия) в составе:

<...>

рассмотрев в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», жалобу общества с ограниченной ответственностью «Сибирь» на действия организатора торгов - Администрацию Любинского муниципального района Омской области по проведению открытого конкурса (открытого по числу участников и закрытого по форме подачи предложений о размере арендной платы) по продаже права на заключение договора аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения с кадастровым № 55:11:150901:172, для сельскохозяйственного использования, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир здание. Участок находится примерно в 500 м. от ориентира по направлению на юго-запад. Почтовый адрес: Омская область, Любинский район, р.п. Красный Яр, ул. Дорожная, д. 19, общей площадью 253123 кв.м., в целях создания производственной, складской, торговой и логистической инфраструктуры, направленной на переработку картофеля и овощной продукции (извещение о проведении открытого конкурса опубликовано в газете «Омский вестник» от 06.02.2015 № 5 (3373) и размещено на сайте [www.lubin.omskportal.ru](http://www.lubin.omskportal.ru) в сети «Интернет») (далее - Конкурс),

на основании своего Решения от 18.03.2015 № 05-04.1/28-15, руководствуясь частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Администрации Любинского муниципального района Омской области **в течение пяти рабочих дней с даты получения** настоящего предписания аннулировать Конкурс.

2. Администрации Любинского муниципального района Омской области уведомить Омское УФАС России об исполнении пункта 1 настоящего предписания (в письменном виде с приложением подтверждающих документов) **в течение трех дней** со дня исполнения предписания.

Контроль исполнения предписания осуществить члену Комиссии Г.Н. Федоровой.

Согласно части 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции настоящее предписание может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его выдачи.

Невыполнение в установленный срок законного решения, предписания федерального антимонопольного органа, его территориального органа о прекращении нарушения антимонопольного законодательства Российской Федерации, законодательства Российской Федерации о естественных монополиях, законного решения, предписания федерального антимонопольного органа, его территориального органа о прекращении либо недопущении ограничивающих конкуренцию действий или законного решения, предписания федерального антимонопольного органа, его территориального органа о совершении предусмотренных законодательством Российской Федерации действий, за исключением случаев, предусмотренных частями 2.1-2.5 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, влечет за собой административное наказание в

виде административного штрафа в соответствии с частью 2.6 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Председатель Комиссии

<...>

Члены Комиссии:

<...>