

РЕШЕНИЕ № 023/10/18.1-1214/2022

по результатам рассмотрения жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

11 апреля 2022 г.
Краснодар

г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю по рассмотрению жалоб на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов (далее – Комиссия) в составе:

Заместитель председателя комиссии:

Члены Комиссии:

при участии, путем систем ВКС, Ж.МА. (далее – Заявитель) и представителя администрации Красноармейского сельского поселения Ейского района (далее - Организатор торгов), рассмотрев жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № 180322/2024617/01 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru),

УСТАНОВИЛА:

Краснодарским УФАС России рассмотрена жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № 1880322/2024617/01 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru).

Информация о рассмотрении жалобы размещена на официальном сайте Краснодарского УФАС России www.krasnodar.fas.gov.ru.

Рассмотрение жалобы состоялось посредством видеоконференцсвязи 11.04.2022г. в 11:00.

Заявитель считает, что Организатор торгов нарушил порядок проведения торгов, просит признать незаконными действия Организатора торгов и выдать предписание об устранении нарушения порядка проведения торгов.

Организатор торгов возражает доводам жалобы, считает их несостоятельными, и просит признать жалобу необоснованной.

Комиссия Краснодарского УФАС России при рассмотрении жалобы, руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», установила следующее.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции) 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, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011г. № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Порядок организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности устанавливается Земельным кодексом Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

Согласно части 11 статьи 39.11 ЗК РФ, Организатором аукциона вправе выступить уполномоченный орган или специализированная организация, действующая на основании договора с

уполномоченным органом.

Согласно части 19 статьи 39.11 ЗК РФ, 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.

В соответствии с постановлением администрации Красноармейского сельского поселения Ейского района от 15.03.2022г. № 33, Организатор торгов объявил о проведении торгов в отношении следующего имущества:

Лот № 1 – земельный участок, площадью 9 949 669,00 кв.м., расположенный по адресу: Краснодарский край, Ейский район, Красноармейский сельский округ, кадастровый номер 23:08:0000000:1645, категория земель - земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур. Начальная цена – 3 295 429,73 руб., размер задатка – 2 306 800,81 руб., шаг аукциона – 98 862,89 руб.

Извещение о проведении торгов опубликовано на официальном сайте Российской Федерации в сети интернет www.torgi.gov.ru № 180322/2024617/01 от 18.03.2022г.

Согласно извещению, заявки на участие в аукционе принимаются с 18.03.2022г. по 13.04.2022г. по рабочим дням с 08:30 (МСК) до 16:00 (МСК) по адресу: Краснодарский край, Ейский район, пос. Комсомolec, ул. Школьная, 19А. Аукцион состоится 18.04.2022г. с 10:00, по адресу: Краснодарский край, Ейский район, пос. Комсомolec, ул. Школьная, д. 23.

Согласно доводу жалобы, аукционная документация содержит разночтения в части размера задатка, а также даты передачи земельного участка по договору аренды.

Кроме того, согласно пункту 1.3 Проекта договора, участок передается арендатору с 16.12.2021г. без каких-либо иных документов по его передаче.

Вместе с тем, с учетом даты проведения аукциона (18.04.2022г.), указанное условие договора является невыполнимым.

В соответствии с частью 18 статьи 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). Шаг аукциона устанавливается в пределах трех процентов начальной цены предмета аукциона.

Согласно пункту 8 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ, извещение должно содержать сведения о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка.

В соответствии с подпунктом 3 пункта 2 постановления администрации Красноармейского сельского поселения Ейского района от 15.03.2022г. № 33 «О проведении открытого по составу участников и форме подачи предложения о цене аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного в Красноармейском сельском поселении Ейского района», размер задатка для участия в аукционе составляет 80 % от начальной цены.

Согласно Извещению, размер задатка для участия в аукционе составляет 70 % от начальной цены.

При этом, согласно пункту 2 части 8 статьи 39.12 ЗК РФ, непоступление задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе влечет отклонение заявки такого участника.

На основании изложенного, не представляется возможным установить верный размер задатка для участия в аукционе, что может повлечь необоснованное отстранение участников торгов.

Кроме того, согласно доводу жалобы, пункт 10.7 Проекта договора противоречит требованиям земельного законодательства и нарушает права потенциального победителя аукциона.

Согласно пункта 10.7 Проекта договора, выкуп земельного участка не возможен в течение срока действия договора аренды, а также после его окончания.

Вместе с тем, в соответствии с частями 1, 4 статьи 10 Федерального закона от 24.07.2002г. № 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 Российской Федерации. Гражданин или юридическое лицо, которым земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен в аренду и в отношении которых у исполнительных органов государственной власти и органов местного самоуправления, указанных в статье 39.2 Земельного кодекса Российской Федерации, отсутствует информация о выявленных в рамках государственного земельного надзора и неустраненных нарушениях законодательства Российской Федерации при использовании такого земельного участка, вправе приобрести такой земельный участок в собственность или заключить новый договор аренды такого земельного участка в случае и в порядке, которые предусмотрены Земельным кодексом Российской Федерации.

Согласно пункту 9 части 2 статьи 39.3 ЗК РФ, без проведения торгов осуществляется продажа земельных участков, предназначенных для ведения сельскохозяйственного производства и переданных в аренду гражданину или юридическому лицу, этому гражданину или этому юридическому лицу по истечении трех лет с момента заключения договора аренды с этим гражданином или этим юридическим лицом либо передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка этому гражданину или этому юридическому лицу при условии отсутствия у уполномоченного органа информации о выявленных в рамках государственного земельного надзора и неустраненных нарушениях законодательства Российской Федерации при использовании такого земельного участка в случае, если этим гражданином или этим юридическим лицом заявление о заключении договора купли-продажи такого земельного участка без проведения торгов подано до дня истечения срока указанного договора аренды земельного участка.

Однако, по мнению Организатора торгов, в силу статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), администрация Красноармейского сельского поселения Ейского района, как собственник земельного участка вправе самостоятельно распоряжаться принадлежащим ему имуществом, а указанные положения земельного законодательства не устанавливают обязанности собственника по отчуждению спорного земельного участка.

В соответствии с частью 2 статьи 209 ГК РФ, собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Вместе с тем, согласно части 3 статьи 209 ГК РФ, владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (статья 129), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

Согласно части 3 статьи 3 ЗК РФ, 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.

На основании изложенного нормы Земельного кодекса Российской Федерации являются специальными нормами и подлежат приоритетному применению по отношению к нормам гражданского законодательства при регулировании правоотношений по владению, пользованию и распоряжению земельными участками.

Включение указанного пункта в проект договора нарушает право потенциального арендатора на приобретение земельного участка в порядке части 2 статьи 39.3 ЗК РФ.

Таким образом, Комиссией Краснодарского УФАС России в действиях администрации Красноармейского сельского поселения Ейского района установлено нарушение порядка организации и проведения торгов.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю по рассмотрению жалоб на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или

аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Ж.М.А. на действия администрации Красноармейского сельского поселения Ейского района при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № 180322/2024617/01 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru) обоснованной.
2. Выдать Организатору торгов предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушения порядка проведения торгов.
3. Передать материалы дела должностному лицу для принятия решения о возбуждении административного производства по нарушению, установленному решением, в отношении администрации Красноармейского сельского поселения Ейского района.

Заместитель председателя Комиссии:

Члены Комиссии:

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его вынесения.