

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ставропольскому краю по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия) в составе:

Председатель комиссии – Сапунов Д.Н. – заместитель руководителя Ставропольского УФАС России.

Члены комиссии:

Гритчин И.Н. – начальник отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Ставропольского УФАС России.

Лазебный А. Ю. – ведущий специалист эксперт отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Ставропольского УФАС России.

Рассмотрев жалобу ИП Майдибор Н.П. на действия организатора торгов Отдела имущественных и земельных отношений администрации Андроповского муниципального округа Ставропольского края - организатора торгов по извещению №260221/1841708/04, руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

В Ставропольское УФАС России поступила жалоба ИП Майдибор Н.П. на действия организатора торгов Отдела имущественных и земельных отношений администрации Андроповского муниципального округа Ставропольского края - организатора торгов по извещению №260221/1841708/04.

Заявитель указывает на нарушения порядка организации и проведения торгов, а именно, по мнению заявителя, организатором торгов допущены нарушения в извещении о проведении торгов.

Комиссия Ставропольского УФАС России, изучив представленные материалы, выслушав доводы сторон, проведя расследование, в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», установила следующее:

26 февраля 2021 года Администрация Андроповского муниципального округа Ставропольского края, в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, на основании постановления администрации Андроповского муниципального района Ставропольского края от 24 августа 2020 г. №393, сообщила о проведении Отделом имущественных и земельных отношений администрации Андроповского муниципального округа Ставропольского края открытого аукциона по составу участников и по форме подачи предложений о цене предмета аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков с кадастровыми номерами № 26:17:061402:2143 и № 26:17:061303:1624

В соответствии с пунктом 21 статьи 39.11 Земельного Кодекса РФ, извещение о проведении аукциона должно содержать сведения:

- 1) об организаторе аукциона;
- 2) об уполномоченном органе и о реквизитах решения о проведении аукциона;
- 3) о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона;
- 4) о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель, а также о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения), о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства);
- 5) о начальной цене предмета аукциона;
- 6) о "шаге аукциона";
- 7) о форме заявки на участие в аукционе, порядке ее приема, об адресе места ее приема, о дате и времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе;
- 8) о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка;
- 9) о сроке аренды земельного участка в случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка. При этом срок аренды такого земельного участка устанавливается с учетом ограничений, предусмотренных пунктами 8 и 9 статьи 39.8 настоящего Кодекса;
- 10) о размере ежегодной арендной платы при предоставлении земельного участка юридическому лицу в аренду для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства, за исключением первого арендного платежа, размер которого определяется по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства. При этом размер ежегодной арендной платы, если предметом аукциона является размер первого арендного платежа, определяется в порядке, установленном для определения арендной платы за земельные участки,

находящиеся в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов.

Проанализировав извещение о проводимых торгах, установлено, что текст извещения о рассматриваемом аукционе не содержит указаний об обременениях данных земельных участках.

Согласно выписки из кадастрового паспорта земельных участков, обременения на данных земельных участках отсутствуют.

На основании изложенного Комиссия Ставропольского УФАС России пришла к выводу о том, что организатором торгов Отделом имущественных и земельных отношений администрации Андроповского муниципального округа Ставропольского края нарушений требований подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного Кодекса РФ в части неопубликования сведений об обременениях земельных участков являющихся предметом торгов не допущено.

2) Изучив довод заявителя об установлении условий проведения торгов о возможности участия исключительно физических лиц и индивидуальных предпринимателей, Комиссия Ставропольского УФАС России отмечает следующее.

В порядке статьи 39.6 и статьи 39.18 ЗК РФ в адрес Администрации Андроповского муниципального округа от гражданина поступило заявление на предоставление земельных участков с кадастровыми номерами № 26:17:061402:2143 и № 26:17:061303:1624 для ведения личного подсобного хозяйства.

В соответствии с частью 1 статьи 39.18 ЗК РФ, в случае поступления заявления гражданина о предварительном согласовании предоставления земельного участка или о предоставлении земельного участка для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, заявления гражданина или крестьянского (фермерского) хозяйства о предварительном согласовании предоставления земельного участка или о предоставлении земельного участка для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности уполномоченный орган в срок, не превышающий тридцати дней с даты поступления любого из этих заявлений, обеспечивает опубликование извещения о предоставлении земельного участка для указанных целей (далее в настоящей статье - извещение) в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка и размещает извещение на официальном сайте, а также на официальном сайте уполномоченного органа в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

28.02.2020 года Отделом имущественных и земельных отношений администрации Андроповского муниципального округа Ставропольского на сайте torgi.gov.ru было опубликовано извещение о приеме заявления граждан и КФХ о намерении участвовать в аукционе на право заключения договора аренды указанных земельных участков (извещение №280220/1841708/01).

В соответствии с пунктом 7 статьи 39.18 ЗК РФ, в случае поступления в течение тридцати дней со дня опубликования извещения заявлений иных граждан,

крестьянских (фермерских) хозяйств о намерении участвовать в аукционе уполномоченный орган в недельный срок со дня поступления этих заявлений принимает решение об отказе в предоставлении земельного участка без проведения аукциона лицу, обратившемуся с заявлением о предоставлении земельного участка, и о проведении аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для целей, указанных в заявлении о предоставлении земельного участка.

В установленный 30-ти дневный срок в Отдел имущественных и земельных отношений администрации Андроповского муниципального округа Ставропольского края поступили заявления о намерении участвовать в аукционе, в следствии чего Отделом заявителю было сообщено о том, что предоставление права заключения договора аренды указанных земельных участков будет осуществляться по результатам аукциона.

Ввиду изложенного в настоящем случае подлежат применению нормы статей 39.6, 39.12 и 39.18 ЗК РФ, устанавливающие особенности проведения аукционов такого рода.

В частности пунктом 10 статьи 39.11 ЗК РФ определено, что участниками аукциона, проводимого в случае, предусмотренном пунктом 7 статьи 39.18 настоящего Кодекса, могут являться только граждане или в случае предоставления земельного участка для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности - граждане и крестьянские (фермерские) хозяйства.

Таким образом, законодателем определен круг лиц правомочных участвовать в торгах по продаже права аренды земельного участка для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, в который индивидуальные предприниматели не входят.

На основании изложенного Комиссия Ставропольского УФАС России отмечает, что в рассматриваемом случае организатором торгов, порядок организации и проведения торгов установленный положениями 39.18 ЗК РФ, определяющий круг участников торгов нарушен не был.

3. Комиссия Ставропольского УФАС России, исследовав довод заявителя об установлении в проектах договоров, являющихся неотъемлемой частью аукционной документации, пунктов, недопускающих заключение договора субаренды реализуемых земельных участков, установила следующее.

Статьями 39.11 и 39.12 Земельного Кодекса Российской Федерации установлен порядок организации и проведения торгов по продаже права заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Указанными статьями не оговорена возможность установления требования о возможности либо отсутствии возможности передачи земельных участков являющихся предметом торгов в субаренду.

В то же время отмечено, что Статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» определен порядок рассмотрения жалоб на

действия организатора торгов.

В соответствии с требованиями пункта 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», антимонопольный орган рассматривает жалобы 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, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года N 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.

При рассмотрении жалоб на действия организатора торгов, в частности проводимых в соответствии с Земельным Кодексом Российской Федерации, Комиссия Ставропольского УФАС России рассматривает действия организатора торгов на предмет соответствия проводимых торгов нормам статей 39.11 и 39.12 ЗК РФ, так как именно данными статьями установлен порядок организации и проведения торгов, нарушение которых может привести к ограничению либо устранению конкуренции при проведении процедуры торгов.

Согласно статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», при проведении торгов, запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

Оспариваемые заявителем пункты проектов рассматриваемых договоров аренды земельных участков, указывают на отсутствие права арендатора передать в субаренду арендуемый земельный участок.

В то же время само по себе установление в проекте договора аренды земельного участка положений о невозможности передачи его в субаренду не может свидетельствовать о недопущении, ограничении или устранении конкуренции при проведении аукциона, соответственно не может быть квалифицировано как установление требования аукционной документации, ограничивающего круг потенциальных участников торгов, а так же как нарушение порядка организации и проведения торгов.

При несогласии с отдельными положениями договора любое заинтересованное лицо вправе оспорить их в судебном порядке, о чем свидетельствует многочисленная судебная практика (№ А04-4410/2020, № А32-25143/2018, №А20-4138/2018, №А20-5972/2019), в том числе указанная в самой жалобе заявителя.

Следовательно, в случае, если заявитель считает отдельные пункты проектов рассматриваемых договоров не соответствующими закону, надлежащим способом защиты будет являться обращение в суд с соответствующим иском.

На основании изложенного Комиссия Ставропольского УФАС России приходит к выводу об отсутствии в действиях организатора торгов Отдела имущественных и земельных отношений администрации Андроповского муниципального округа

Ставропольского края по извещению №260221/1841708/03 нарушений порядка организации и проведения торгов по указанному аукциону.

Руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Ставропольского УФАС России,

РЕШИЛА:

Признать жалобу ИП Майдибор Н.П. на действия организатора торгов Отдела имущественных и земельных отношений администрации Андроповского муниципального округа Ставропольского края - организатора торгов по извещению №260221/1841708/04 – необоснованной.

Председатель комиссии Д.Н. Сапунов

Члены комиссии И.Н. Гритчин

А.Ю. Лазебный

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