

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА**

УПРАВЛЕНИЕ

**Федеральной антимонопольной
службы**

по Карачаево-Черкесской

Республике

Администрация Зеленчукского
муниципального района

369140, КЧР, Зеленчукский р-н, ст.
Зеленчукская, ул. Ленина, 81,

ИНН: 0912000551, ОГРН: 1060912000621

e-mail: zelpisma@list.ru

<...>

пр. Ленина, 38, г. Черкесск, 369000

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

e-mail: : to09@fas.gov.ru

_____ № _____

На № _____ от _____

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

Оглашено: 16 июля 2019 г.

Изготовлено в полном объеме: 19 июля 2019 г.
Черкесск

г.

Комиссия Карачаево-Черкесского УФАС России по рассмотрению

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

Председателя Комиссии:

- А.С. Уракчиева – руководителя управления,

Члены Комиссии:

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

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

- М.М.Байрамукова – специалиста 1 разряда отдела защиты конкуренции и контроля органов власти,

рассмотрев в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» жалобу <...> на действия администрации Зеленчукского муниципального района при проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков (извещение № 030419/0169502/01 Лот № 13),

УСТАНОВИЛА:

05.07.2019г. в Карачаево-Черкесское УФАС России в порядке статьи 18.1 Федерального закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции» поступила <...> на неправомерные действия администрации Зеленчукского муниципального района при проведении открытого аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков (извещение № 030419/0169502/01 Лот № 13), выразившиеся в незаконном аннулировании аукциона по лоту № 13.

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 (Лот № 13 – земельный участок площадью 260000 кв.м. с кадастровым номером 09:06:0021104:179, разрешенный вид использования «скотоводство»).

Обжалуемые действия (бездействия): незаконное аннулирование аукциона по лоту № 13.

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 16.07.2019 г. в 10:00.

Стороны на рассмотрение жалобы не явились.

3 апреля 2019 года администрация Зеленчукского муниципального района объявила открытый аукцион (извещение № 030419/0169502/01) на право заключения договоров аренды земельных участков. Извещение о проведении открытого аукциона было размещено на официальном сайте www.torgi.gov.ru.

Датой начала подачи заявок определено 3 апреля 2019 года, датой окончания подачи заявок 3 мая 2019 года. Проведение аукциона было назначено на 13 мая 2019 года 10-00ч.

В течение двух недель со дня получения протокола договор победителю не направлен, а при обращении <...> в администрацию Зеленчукского МР было сообщено, что решение по лоту № 13 было отменено.

Заявитель считает данные действия грубым нарушением действующего законодательства.

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).

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 16.05.2011г. № 373 «О разработке и утверждении административных регламентов исполнения государственных функций и административных регламентов предоставления государственных услуг» администрацией Зеленчукского муниципального района издано Постановление от 31.08.2015г. № 373 «Об утверждении административного регламента предоставления муниципальной услуги «Предоставление земельных участков в собственность и в аренду на торгах», определяющего стандарт предоставления указанной муниципальной услуги и устанавливающего сроки и последовательность административных процедур и действий при предоставлении муниципальной услуги по предоставлению земельных участков в собственность или аренду на торгах.

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).

В своей жалобе <...> указал, что 13.05.2019 аукцион по Лоту № 13 состоялся, по результатам которого был составлен протокол от 13.05.2019г., в соответствии с которым он был признан победителем. Копию протокола Топчиев Д.В. на рассмотрение Комиссии не предоставил, также протокол не размещен на официальном сайте о www.torgi.gov.ru.

Согласно имеющимся материалам жалобы, протоколом от 14.05.2019 года № 01/2 администрацией Зеленчукского муниципального района было принято решение об аннулировании лота № 13 в связи с ошибочным указанием срока аренды земельного участка (вместо 5 лет – 20 лет).

Аукционной документацией «о проведении аукциона от 13.05.2019 года по продаже находящегося в государственной или муниципальной собственности земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, или права на заключение договоров аренды» и Постановлением от 27.03.2019года № 324, по лоту № 13 (земельный участок с видом разрешенного использования: скотоводство) предусмотрен срок аренды 5 лет. При размещении извещения о проведении аукциона на сайте www.torgi.gov.ru по лоту № 13, администрацией указан срок аренды - 20 лет. В связи с этим администрацией и был аннулирован лот № 13.

Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 1 сентября 2014 г. N 540 утверждены классификаторы видов разрешенного использования земельных участков, в перечень которых входит и скотоводство (код вида разрешенного использования земельного участка – 1,8).

Согласно классификатору, разрешенное использование земельного участка «скотоводство» включает в себя:

- осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с разведением сельскохозяйственных животных (крупного рогатого скота, овец, коз, лошадей, верблюдов, оленей);

- сенокосение, выпас сельскохозяйственных животных, производство кормов, размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных;

- разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала).

Пунктом 8 статьи 39.8 Земельного кодекса РФ определены сроки аренды земельных участков в зависимости от того под какой вид разрешенного использования предоставляется тот или иной земельный участок.

Подпунктом 12 пункта 8 статьи 39.8 Земельного кодекса РФ установлено, что для сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных, ведения огородничества на срок не более чем три года.

Также пунктом 3 статьи 9 Федерального закона от 24.07.2002 N 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» установлено, что договор аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок от трех до сорока девяти лет. Для сенокосения и выпаса скота договор аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок до трех лет.

Следовательно, администрацией Зеленчукского муниципального района указан срок аренды земельного участка (Лот № 13) с нарушением действующего законодательства, как в извещении, размещённом на сайте www.torgi.gov.ru, так и в Аукционной документации «о проведении аукциона от 13.05.2019 года по продаже находящегося в государственной или муниципальной собственности земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, или права на заключение договоров аренды» и Постановлении от 27.03.2019 года № 324.

Из вышеизложенного следует, что на основании допущенного нарушения аукцион по Лоту № 13 (земельный участок площадью 260000 кв.м. с кадастровым номером 09:06:0021104:179) подлежал аннулированию.

Пунктом 24 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ также предусмотрено, что уполномоченный орган принимает решение об отказе в проведении аукциона в случае выявления обстоятельств, предусмотренных пунктом 8 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ. К таким обстоятельствам относятся:

1) границы земельного участка подлежат уточнению в соответствии с требованиями Федерального закона "О государственной регистрации недвижимости";

2) на земельный участок не зарегистрировано право государственной или муниципальной собственности, за исключением случаев, если такой земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена;

3) в отношении земельного участка в установленном законодательством Российской Федерации порядке не определены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений;

4) в отношении земельного участка отсутствуют сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства;

5) в отношении земельного участка не установлено разрешенное использование или разрешенное использование земельного участка не соответствует целям использования земельного участка, указанным в заявлении о проведении аукциона;

5.1) земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, установленные ограничения использования земельных участков в которой не допускают использования земельного участка в соответствии с целями использования такого земельного участка, указанными в заявлении о проведении аукциона;

6) земельный участок не отнесен к определенной категории земель;

7) земельный участок предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного пользования, пожизненного наследуемого владения или аренды;

8) на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам, за исключением случаев, если на земельном участке расположены сооружения (в том числе сооружения, строительство которых не завершено), размещение которых допускается на основании сервитута, публичного сервитута, или объекты, размещенные в соответствии со статьей 39.36 настоящего Кодекса, а также случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, если в отношении расположенных на нем здания, сооружения, объекта незавершенного строительства принято решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями и в сроки, установленные указанными решениями, не выполнены обязанности, предусмотренные частью 11 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

9) на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, и продажа или предоставление в аренду указанных здания, сооружения, объекта незавершенного строительства является предметом другого аукциона либо указанные здание, сооружение, объект незавершенного строительства не продаются или не передаются в аренду на этом аукционе одновременно с земельным участком, за исключением случаев, если на земельном участке расположены сооружения (в том числе сооружения, строительство которых не завершено), размещение которых допускается на основании сервитута, публичного сервитута, или объекты, размещенные в

соответствии со статьей 39.36 настоящего Кодекса;

10) земельный участок изъят из оборота, за исключением случаев, в которых в соответствии с федеральным законом изъятые из оборота земельные участки могут быть предметом договора аренды;

11) земельный участок ограничен в обороте, за исключением случая проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка;

12) земельный участок зарезервирован для государственных или муниципальных нужд, за исключением случая проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка на срок, не превышающий срока резервирования земельного участка;

13) земельный участок расположен в границах застроенной территории, в отношении которой заключен договор о ее развитии, или территории, в отношении которой заключен договор о ее комплексном освоении;

14) земельный участок в соответствии с утвержденными документами территориального планирования и (или) документацией по планировке территории предназначен для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения;

15) земельный участок предназначен для размещения здания или сооружения в соответствии с государственной программой Российской Федерации, государственной программой субъекта Российской Федерации или адресной инвестиционной программой;

16) в отношении земельного участка принято решение о предварительном согласовании его предоставления;

17) в отношении земельного участка поступило заявление о предварительном согласовании его предоставления или заявление о предоставлении земельного участка, за исключением случаев, если принято решение об отказе в предварительном согласовании предоставления такого земельного участка или решение об отказе в его предоставлении;

18) земельный участок является земельным участком общего пользования или расположен в границах земель общего пользования, территории общего пользования;

19) земельный участок изъят для государственных или муниципальных нужд, за исключением земельных участков, изъятых для государственных или муниципальных нужд в связи с признанием многоквартирного дома, который расположен на таком земельном участке, аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

Администрация Зеленчукского муниципального района при аннулировании Лота № 13 указала основание, не предусмотренное пунктом 8 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.

Также в соответствии со статьей 448 Гражданского кодекса РФ если иное не предусмотрено в законе или в извещении о проведении торгов, организатор открытых торгов, опубликовавший извещение, вправе отказаться от проведения аукциона в любое время, но не позднее чем за три дня до наступления даты его проведения, а от проведения конкурса - не позднее чем за тридцать дней до проведения конкурса.

Администрация Зеленчукского муниципального района протоколом от 14.05.2019г. № 01/2 аннулировала аукцион по лоту № 13 (извещение № 030419/0169502/01) после наступления даты проведения аукциона – 13.05.2019г., т.е. с нарушением действующего законодательства.

Таким образом, Комиссия Карачаево-Черкесского УФАС России установила, что действия администрации Зеленчукского муниципального района при проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельных участков (извещение № 030419/0169502/01 Лот № 13) противоречат нормам действующего законодательства, а именно ч. 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.
2. Признать в действиях администрации Зеленчукского муниципального района (369140, КЧР, Зеленчукский р-н, ст. Зеленчукская, ул. Ленина, 81) нарушение части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».
3. Предписание администрации Зеленчукского муниципального района не выдавать, т.к. подлежащий отмене лот № 13 аннулирован;
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

Л.М.Татаршаова

М.М.Байрамуков