

Решение по жалобе № 42-07-18.1/17

«06» июля 2017 года г. Челябинск, пр. Ленина, 59

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

| | | |
|--------------|-------|---|
| Председателя | | |
| Комиссии: | <...> | - заместителя руководителя Челябинского УФАС России; |
| Членов | | начальника отдела контроля торгов и |
| Комиссии: | <...> | - органов власти Челябинского УФАС России; |
| | <...> | специалиста-эксперта отдела |
| | | - контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России, |

рассмотрев жалобу физического лица (далее - Заявитель) на неправомерные действия Администрации Карабашского городского округа Челябинской области (далее – Администрация, организатор торгов),

У С Т А Н О

В Челябинское УФАС России поступила жалоба физического лица на неправомерные действия Администрации, выразившиеся в нарушении порядка организации и проведения открытого аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков, расположенных в границах Карабашского городского округа, государственная собственность на которые не разграничена, с кадастровыми номерами 74:29:0801002:55 (Лот № 1), 74:29:0801002:54 (Лот № 2) (далее – Земельные участки), извещение № 050517/0236086/01 (далее – Аукцион, торги).

В качестве доводов Заявитель указал следующее.

Заявка Заявителя была необоснованно отклонена, поскольку Заявитель внес задаток, перепутав суммы задатка по Лоту № 1 и Лоту № 2. Однако, организатором торгов на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов – www.torgi.gov.ru по Лотам № 1 и № 2 указана именно та сумма задатка на участие в торгах, которую и внес

Заявитель.

Администрация представила письменные пояснения (вх. № 8183 от 27.06.2017, 8716 от 06.07.2017), на заседании комиссии указала следующее.

В Администрацию поступили заявления от заинтересованных лиц о предоставлении Земельных участков. В соответствии нормами земельного законодательства извещение о планируемом предоставлении Земельных участков размещено на официальном сайте торгов – www.torgi.gov.ru.

В течение тридцати дней с момента опубликования указанного извещения в Администрацию поступили заявления от иных лиц, заинтересованных в предоставлении Земельных участков. В соответствии с подпунктом 1 пункта 7 статьи 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) принято решение об отказе в предоставлении заявителям испрашиваемых земельных участков без проведения аукциона, а также решение о проведении аукциона в отношении данных земельных участков.

При размещении на официальном сайте торгов – www.torgi.gov.ru извещения о проведении аукциона на право заключения договора аренды Земельных участков под Лотом № 1 указан земельный участок, который ранее (в извещении о намерении предоставления земельного участка без проведения торгов) находился под Лотом № 2, а Лот № 2 Аукциона был указан под Лотом № 1 извещения о намерении предоставления земельного участка без проведения торгов.

В процессе заполнения извещения о проведении Аукциона на официальном сайте торгов – www.torgi.gov.ru необходимо заполнить графу «Извещение о приеме заявлений на участие в аукционе», в которой указывается номер извещения о намерении предоставления земельного участка без проведения торгов (в случае наличия такого извещения), с указанием номера лота по такому извещению.

Поскольку в данном случае ранее опубликовано извещение о намерении предоставления земельного участка без проведения торгов № 270217/0236068/01 (Лоты № 1, 2), то Администрация указала данный номер извещения и лота в извещении № 050517/0236086/01.

Изучив представленные материалы дела, заслушав пояснения сторон, Комиссия Челябинского УФАС России пришла к следующим выводам.

Порядок организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, регулируется статьями 39.11, 39.12 ЗК РФ.

Постановлением Администрации № 279 от 07.04.2017 «О проведении открытого аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, расположенных на территории Карабашского городского округа, государственная собственность на которые не разграничена» принято решение о проведении Аукциона.

На официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о

проведении торгов – [www. torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), 10.05.2017 размещено извещение о проведении торгов.

В соответствии с извещением о проведении торгов, дата начала приема заявок на участие в торгах – 12.05.2017, дата окончания приема заявок на участие в торгах – 13.06.2017, дата проведения Аукциона – 19.06.2017.

Начальная цена Лота № 1 составляет 756 рублей. Начальная цена Лота № 2 составляет 701 рубль.

Согласно части 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии) организатора торгов, конкурсной комиссии, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

1. Исходя из положений пункта 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, дачного хозяйства, 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 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" или принимает решение об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка.

В адрес Администрации поступили заявления от граждан о предоставлении им в пользование Земельных участков.

Администрацией 27.02.2017 на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов – [www. torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) размещено извещение о намерении предоставления земельного участка без проведения торгов.

После опубликования данного извещения поступили заявления от граждан о заинтересованности в предоставлении Земельных участков.

10.05.2017 на официальном сайте торгов – www.torgi.gov.ru размещено извещение о проведении торгов.

При заполнении извещения о проведении Аукциона организатором торгов в графе «Извещение о приеме заявлений на участие в аукционе» указан номер извещения (с указанием номера лота), опубликованного на официальном сайте торгов – www.torgi.gov.ru, о намерении предоставления земельного участка без проведения торгов.

Таким образом, при опубликовании информации по Лоту № 1 извещения № 050517/0236086/01 в графе «Извещение о приеме заявлений на участие в аукционе» указано извещение № 270217/0236068/01, Лот № 2, а при опубликовании информации по Лоту № 2 в графе «Извещение о приеме заявлений на участие в аукционе» извещения № 050517/0236086/01 указано извещение № 270217/0236068/01, Лот № 1.

В извещении и проведении Аукциона, опубликованном на официальном сайте торгов – www.torgi.gov.ru, а также в аукционной документации указана сумма задатка, необходимая для участия в Аукционе: по Лоту № 1 – 152 рубля, по Лоту № 2 – 141 рубль.

Комиссией установлено, что Заявителем внесены задатки по Лоту № 1 – 141 рубль, по Лоту № 2 – 152 рубля.

Согласно протоколу рассмотрения заявок на участие в Аукционе от 14.06.2017 Заявитель не допущен к участию в Аукционе на основании подпунктов 1, 2 пункта 8 статьи 39.12 ЗК РФ.

Согласно пункту 8 статьи 39.12 ЗК РФ заявитель не допускается к участию в аукционе в следующих случаях:

- 1) непредставление необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений;
- 2) непоступление задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе;
- 3) подача заявки на участие в аукционе лицом, которое в соответствии с настоящим Кодексом и другими федеральными законами не имеет права быть участником конкретного аукциона, покупателем земельного участка или приобрести земельный участок в аренду;
- 4) наличие сведений о заявителе, об учредителях (участниках), о членах коллегиальных исполнительных органов заявителя, лицах, исполняющих функции единоличного исполнительного органа заявителя, являющегося юридическим лицом, в предусмотренном настоящей статьей реестре недобросовестных участников аукциона.

Поскольку Заявителем внесены задатки по Лотам № 1 и 2 не в соответствии с требованиями документации об Аукционе, комиссией по рассмотрению заявок на участие в Аукциона его заявка правомерно отклонена в соответствии с подпунктами 1, 2 пункта 8 статьи 39.12 ЗК РФ.

Таким образом, довод Заявителя о неправомерном отклонении его заявки на

участие в Аукционе не может быть признан обоснованным.

2. В соответствии с подпунктом 5 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о начальной цене предмета аукциона.

Пунктом 14 статьи 39.11 ЗК РФ установлено, что начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка устанавливается по выбору уполномоченного органа в размере ежегодной арендной платы, определенной по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», или в размере не менее полутора процентов кадастровой стоимости такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона, за исключением случая, предусмотренного пунктом 15 названной статьи.

Согласно извещению о проведении Аукциона начальный размер арендной платы Земельных участков установлен по выбору уполномоченного органа в размере не менее полутора процентов кадастровой стоимости земельного участка: Лот № 1 – 756 (семьсот пятьдесят шесть) рублей 00 копеек, Лот № 2 – 701 (семьсот один) рубль 00 копеек в год.

Приказом Министерства имущества и природных ресурсов Челябинской области от 10.11.2015 № 263-П (в ред. от 22.03.2017) утверждены результаты государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Челябинской области.

Приложением № 1.11 к указанному приказу утверждена кадастровая стоимость земельных участков, находящихся на территории Карабашского городского округа.

Приложение № 1.11 к Приказу Министерства имущества и природных ресурсов Челябинской области от 10.11.2015 № 263-П не содержит сведений об утверждении результатов государственной кадастровой оценки в отношении Земельных участков, являющихся предметом Аукциона по Лотам № 1, 2.

Из представленных Администрацией документов и пояснений следует, что начальная цена предмета Аукциона, то есть размер годовой арендной платы за пользование Земельным участком, определен Администрацией из расчета 1,5 % от кадастровой стоимости, указанной в кадастровом паспорте Земельного участка.

Указанное не позволяет прийти к выводу о правовых основаниях определения Администрацией начальной цены предмета Аукциона из расчета кадастровой стоимости, указанной в кадастровом паспорте Земельного участка, при отсутствии документов, подтверждающих утверждение результатов государственной кадастровой оценки в отношении Земельного участка.

Таким образом, установление начальной цены предмета Аукциона в размере по Лоту № 1 – 756 рублей, по Лоту № 2 – 701 рубль, не соответствует пункту 14 статьи 39.11 ЗК РФ.

3. В соответствии с пунктом 9 статьи 39.12 ЗК РФ организатор аукциона ведет протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе, который должен содержать сведения о заявителях, допущенных к участию в аукционе и признанных участниками аукциона, датах подачи заявок, внесенных задатках, а также сведения о заявителях, не допущенных к участию в аукционе, с указанием причин отказа в допуске к участию в нем. Заявитель, признанный участником аукциона, становится участником аукциона с даты подписания организатором аукциона протокола рассмотрения заявок. Протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе подписывается организатором аукциона не позднее чем в течение одного дня со дня их рассмотрения и размещается на официальном сайте не позднее чем на следующий день после дня подписания протокола.

Согласно пункту 16 статьи 39.12 ЗК РФ протокол о результатах аукциона размещается на официальном сайте в течение одного рабочего дня со дня подписания данного протокола.

В нарушение пунктов 9, 16 статьи 39.12 ЗК РФ протокол рассмотрения заявок на участие в Аукционе и протокол о результатах Аукциона не размещены на официальном сайте торгов – www.torgi.gov.ru.

4. Условия договора, заключенного по результатам торгов в случае, когда его заключение допускается только путем проведения торгов, могут быть изменены сторонами, если это изменение не влияет на условия договора, имевшие существенное значение для определения цены на торгах, а также в иных случаях, установленных законом (пункт 8 статьи 448 ГК РФ).

Согласно пункту 16 статьи 39.11 ЗК РФ по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, определяется ежегодный размер арендной платы.

Согласно пункту 3.4 проекта договора аренды земельного участка, собственность на который не разграничена, размер арендной платы изменяется Арендодателем в одностороннем порядке в случаях:

-изменения кадастровой стоимости земельного участка;

-вступления в силу нормативных правовых актов Российской Федерации и Челябинской области, муниципальных правовых актов, влекущих изменение размера арендной платы, в том числе устанавливающих значения коэффициентов, применяемых при определении размера арендной платы;

- в случае изменения разрешенного использования земельного участка в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

Пунктом 4.2.4 проекта договора аренды установлено, что арендодатель обязуется своевременно производить перерасчет арендной платы и информировать об этом

Арендатора.

Цена договора – ежегодный размер арендной платы является существенным условием договора (пункт 12 статьи 22 ЗК РФ).

Следовательно, действия Администрации по установлению в проекте договора аренды земельного участка возможности изменения арендной платы за земельный участок, внесения изменений и уточнений в случае изменения законодательства Российской Федерации, могут повлиять на условия договора, имеющие существенное значение и не соответствуют пункту 8 статьи 448 ГК РФ, пункту 16 статьи 39.11 ЗК РФ.

Также согласно пункту 4.1.3 проекта договора арендодатель имеет право вносить по согласованию с Арендатором в Договор необходимые изменения и уточнения в случае изменения законодательства Российской Федерации, что также не соответствует пункту 8 статьи 448 ГК РФ, поскольку может повлиять на условия договора, имеющие существенное значение.

5. Если в соответствии с законом 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. Обязательства по такому договору должны быть исполнены победителем торгов лично, если иное не установлено в соответствии с законом (пункт 7 статьи 448 ГК РФ).

Однако проект договора аренды земельного участка содержит такие условия как:

- в случае передачи Участка в субаренду размер арендной платы в пределах срока субаренды определяется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, но не может быть ниже размера арендной платы по настоящему Договору (пункт 3.6);

- арендатор имеет право с согласия Арендодателя сдавать Участок в субаренду, а также передавать свои права и обязанности по Договору третьим лицам в пределах срока действия Договора (4.3.2).

Таким образом, проектом договора аренды земельного участка установлена возможность передачи земельного участка в субаренду, а также уступки права, что не допускается действующим законодательством.

Следовательно, действия Администрации по установлению в проекте договора аренды земельного участка возможности передачи земельного участка в субаренду, а также уступки права, не соответствует пункту 7 статьи 448 ГК РФ.

6. В соответствии с пунктом 22 статьи 39.11 ЗК РФ обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора купли-продажи или проект договора аренды земельного участка.

Следовательно, ввиду проведения Аукциона Администрацией по нескольким лотам в документации о проведении Аукциона должны содержаться проекты договоров аренды на каждый земельный участок, являющийся предметом соответствующего лота Аукциона.

Однако к документации приложен только один договор аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена.

Неразмещение Администрацией в сети Интернет на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru проекта договора аренды по каждому земельному участку, являющемуся предметом Аукциона (Лот № 1, Лот № 2), является нарушением пункта 22 статьи 39.11 ЗК РФ.

Поскольку в действиях Администрации содержатся нарушения действующего законодательства при организации и проведении Аукциона, согласно части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Комиссия вправе выдать предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка проведения торгов.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

Р Е Ш И Л А :

1. Признать жалобу физического лица необоснованной.
2. Признать в действиях Администрации Карабашского городского округа при организации и проведении Аукциона нарушения пунктов 14, 16, 22 статьи 39.11, пунктов 9, 16 статьи 39.12 ЗК РФ, пунктов 7, 8 статьи 448 ГК РФ.
3. Выдать Администрации Карабашского городского округа в порядке части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции предписание об аннулировании торгов.
4. Передать соответствующему должностному лицу Челябинского УФАС России материалы настоящего дела для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства по выявленным признакам административных правонарушений.

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

ПРЕДПИСАНИЕ № 42-07-18.1/17

об аннулировании торгов

06 июля 2017 года г. Челябинск

Комиссия Челябинского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135 - ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) (далее – Комиссия), в составе:

| | | |
|---------------------------|-------|--|
| Председателя Комиссии: | <...> | - заместителя руководителя Челябинского УФАС России; |
| Членов Комиссии: | <...> | начальника отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России; |
| | <...> | специалиста-эксперта отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России, |

руководствуясь частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции, на основании решения № 42-07-18.1/17 от 06.07.2017 по жалобе физического лица на действия Администрации Карабашского городского округа (далее – Администрация)

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Администрации в срок до **21 июля 2017 года** совершить действия по аннулированию открытого аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков, расположенных в границах Карабашского городского округа, государственная собственность на которые не разграничена, с кадастровыми номерами 74:29:0801002:55 (Лот № 1), 74:29:0801002:54 (Лот № 2), извещение № 050517/0236086/01 (далее – Аукцион, торги), а именно:

- принять решение об аннулировании Аукциона (Лот № 1, 2), в том числе об отмене протоколов, составленных в ходе его проведения;

- разместить на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов – www.torgi.gov.ru, решение об аннулировании Аукциона (Лот № 1, 2), в том числе об отмене протоколов, составленных в ходе его проведения;

- направить лицам, подавшим заявки на участие в торгах, уведомление о принятии решения об аннулировании Аукциона (Лот № 1, 2) и отмене протоколов, составленных в ходе его проведения.

2. О выполнении настоящего предписания сообщить в Челябинское УФАС России в срок **до 01 августа 2017 года** с приложением подтверждающих документов (копии решения об аннулировании Аукциона и отмене протоколов, составленных в ходе его проведения, сведения о дате размещения указанной информации на сайте, копии уведомлений лицам, подавшим заявки на участие в торгах, о принятии решения об аннулировании Аукциона и отмене протоколов, составленных в ходе его проведения, с документами, подтверждающими их направление участникам торгов).

Документы, представленные в доказательство исполнения предписания, должны быть заверены печатью организации и подписью должностного лица, прошиты и пронумерованы, представлены с сопроводительным письмом и описью документов.

исание может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его выдачи.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа частью 2.6 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.