

Публикация документа не является официальной. Официально правовые акты публикуются в официальных печатных изданиях в соответствии с действующим законодательством

Организатору торгов –  
Администрации Окуловского  
муниципального района

ул. Кирова, д. 6, г. Окуловка, Новгородская обл., 174350

Заявителю – Карпушенко А.П.

Исходящий № 4426/03 от 15.08.2016

## РЕШЕНИЕ

по результатам рассмотрения жалобы  
о нарушении порядка организации и проведения обязательных в соответствии  
с законодательством Российской Федерации торгов

11 августа 2016 года

Великий Новгород

Комиссия по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 27.06.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) Управления Федеральной антимонопольной службы по Новгородской области (далее – Комиссия) в составе:

Куриков И.А. – председатель Комиссии, заместитель руководителя Управления;

Иванов А.Т. – член Комиссии, ведущий специалист-эксперт Управления;

Раскоснов Д.А. – член Комиссии, ведущий специалист-эксперт Управления,

в присутствии представителей:

- организатора торгов – Администрации Окуловского муниципального района – Лучкиной Арины Сергеевны (доверенность № б/н от 10.08.2016);

- подателя жалобы – Карпушенко Андрея Петровича и его представителя Нестеровой Татьяны Васильевны (доверенность № 53 АА 0359347 от 16.07.2014),

рассмотрев жалобу Карпушенко А.П. на действия организатора торгов – Администрации Окуловского муниципального района (174350, Новгородская область, г. Окуловка, ул. Кирова, д. 6; далее – Администрация) при проведении торгов путем проведения открытого по составу участников и форме подачи предложений аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, из земель населенных пунктов, с кадастровым номером 53:12:0104001:24, площадью 12076 кв.м, расположенного по адресу: Российская Федерация, Новгородская область, Окуловский район, Окуловское городское поселение, г. Окуловка, ул. Николая Николаева, уч. № 59а, для лугопарка, благоустройства, скульптурные композиции, сроком на 49 лет, извещение № 290616/10512569/02 о проведении которого было размещено на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов в сети «Интернет» по адресу: <http://torgi.gov.ru> (далее – официальный сайт) 29.06.2016,

#### УСТАНОВИЛА:

02.08.2016 в Управление Федеральной антимонопольной службы по Новгородской области (далее – Новгородское УФАС России) поступила жалоба Карпушенко А.П. на действия организатора торгов – Администрации при проведении торгов путем проведения открытого по составу участников и форме подачи предложений аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, из земель населенных пунктов, с кадастровым номером 53:12:0104001:24, площадью 12076 кв.м, расположенного по адресу: Российская Федерация, Новгородская область, Окуловский район, Окуловское городское поселение, г. Окуловка, ул. Николая Николаева, уч. № 59а, для лугопарка, благоустройства, скульптурные композиции, сроком на 49 лет, извещение № 290616/10512569/02 о проведении которого было размещено на официальном сайте 29.06.2016 (далее – Жалоба).

Жалоба подана в соответствии со статьей 18.1 Закона о защите конкуренции и с соблюдением требований, предусмотренных частью 6 указанной статьи.

Доводы Жалобы сводятся к следующему.

24.05.2016 Карпушенко А.П. направил в Администрацию заявление о предоставлении земельного участка в аренду на 49 лет через торги.

28.06.2016 Администрацией вынесено Постановление «О проведении аукциона» № 893 в отношении вышеуказанного земельного участка, определен начальный размер ежегодной арендной платы за земельный участок – 350 204, 00 руб.

07.07.2016 Карпушенко А.П. направил на адрес электронной почты Администрации запрос с просьбой предоставления ему отчета об оценке стоимости годового размера арендной платы за пользование выставленным на рассматриваемый аукцион земельным участком с целью ознакомления с его содержанием (в соответствии с Приказом Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 № 67, утвердившим Правила проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества (далее – Приказ ФАС № 67)) (далее – Отчет об оценке).

25.07.2016 Карпушенко А.П. направил в Администрацию повторный запрос с аналогичной просьбой.

До момента подачи Жалобы запрошенная Карпушенко А.П. информация Администрацией представлена не была.

Данное обстоятельство, по мнению подателя Жалобы, указывает на наличие в действиях организатора торгов – Администрации нарушения законодательства о защите конкуренции.

На рассмотрении Жалобы Карпушенко А.П. и его представитель поддержали доводы Жалобы в полном объеме.

Организатор торгов – Администрация представил возражения на Жалобу (исх. № 3133/1 от 09.08.2016), в которых сообщает следующее.

Администрацией на основании норм Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) было принято решение о проведении открытого по составу участников и форме подачи предложений аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, из земель населенных пунктов, с

кадастровым номером 53:12:0104001:24, площадью 12076 кв.м, расположенного по адресу: Российская Федерация, Новгородская область, Окуловский район, Окуловское городское поселение, г. Окуловка, ул. Николая Николаева, уч. № 59а, для лугопарка, благоустройства, скульптурные композиции, сроком на 49 лет.

07.07.2016 и 25.07.2016 в Администрацию обратился Карпушенко А.П. с заявлением о представлении ему Отчета об оценке.

Соответствующий отчет не был представлен подателю Жалобы исходя из приведенных далее доводов.

Приказ ФАС № 67, на основании положений которого податель Жалобы пришел к выводам о наличии в действиях Администрации нарушения Закона о защите конкуренции, издан во исполнение статьи 17.1 данного Закона.

Однако, согласно части 2 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции установленный частью 1 статьи порядок заключения договоров не распространяется на имущество, распоряжение которым осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации.

Следовательно, положения Приказа ФАС № 67 не применяются при организации и проведении аукционов в рамках ЗК РФ.

Статья 39.11 ЗК РФ не устанавливает обязанностей организатора торгов по выдаче (направлению, предоставлению) каких-либо документов (их копий) заинтересованным лицам.

Отчет об оценке не является документом, изготовленным организатором торгов, в связи с чем обязанности Администрации по выдаче (распространению, публикации данного документа) третьим лицам действующим законодательством Российской Федерации не предусмотрена.

Кроме того, Отчет об оценке является конфиденциальным документом и может быть использован только для целей, указанных в задании на оценку (то есть для подготовки и организации аукциона).

Учитывая вышеизложенное, Администрация считает свои действия при проведении рассматриваемых торгов совершенными в рамках ЗК РФ и законодательства о защите конкуренции, а Жалобу необоснованной.

На рассмотрении Жалобы представитель организатора торгов – Администрации поддержала доводы, изложенные в письменных возражениях, в полном объеме.

В результате рассмотрения Жалобы установлено следующее.

В соответствии с положениями Приказа ФАС № 67 данный нормативный правовой акт принят во исполнение статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

Статья 17.1 Закона о защите конкуренции определяет особенности порядка заключения договоров, в том числе договора аренды, в отношении государственного и муниципального имущества.

В соответствии с частью 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции заключение договоров аренды может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров, за исключениями, предусмотренными данной частью настоящей статьи.

В соответствии с частью 2 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции указанный в части 1 настоящей статьи порядок заключения договоров не распространяется на имущество, распоряжение которым осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации.

На основании статьи 39.11 ЗК РФ организатор торгов принял решение о проведении торгов путем проведения открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, из земель населенных пунктов, с кадастровым номером 53:12:0104001:24, площадью 12076 кв.м, расположенного по адресу: Российская Федерация, Новгородская область, Окуловский район, Окуловское городское поселение, г. Окуловка, ул. Николая Николаева, уч. № 59а, для лугопарка, благоустройства, скульптурные композиции, сроком на 49 лет (Постановление Администрации от 28.06.2016 № 893).

Исходя из норм ЗК РФ и Закона о защите конкуренции, Комиссия принимает довод возражений организатора торгов – Администрации о неприменении положений Приказа ФАС № 67 при организации и проведении аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков в рамках ЗК РФ.

В свою очередь, статья 39.11 ЗК РФ определяет порядок подготовки и организации аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или

муниципальной собственности.

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.

Извещение о проведении рассматриваемого аукциона размещено организатором торгов – Администрацией на официальном сайте 29.06.2016.

В соответствии с частью 21 статьи 39.11 ЗК 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.

В соответствии с частью 22 статьи 39.11 ЗК РФ обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора аренды земельного участка.

Таким образом, ЗК РФ не предусматривает размещение организатором торгов на официальном сайте отчета об оценке стоимости ежегодной арендной платы за пользование земельным участком. В обязанности организатора торгов входит лишь указание в извещении о проведении аукциона размера такой платы.

ЗК РФ не установлена обязанность организатора торгов представлять Отчет об оценке любому

заинтересованному лицу по его запросу либо без такового.

Кроме того, Комиссия учитывает факт предложения организатора торгов – Администрации об ознакомлении Карпушенко А.П. с Отчетом об оценке в Комитете по управлению муниципальным имуществом, о котором податель Жалобы был уведомлен в ответе на запрос (исх. № 2846/2 от 22.07.2016).

Учитывая вышеизложенное, Комиссия не усматривает в действиях организатора торгов – Администрации нарушений Земельного кодекса Российской Федерации и законодательства о защите конкуренции при проведении рассматриваемых торгов. Права Карпушенко А.П., как участника торгов, Администрацией не нарушены, следовательно, Жалоба является необоснованной.

Руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

Признать жалобу Карпушенко Андрея Петровича на действия организатора торгов – Администрации Окуловского муниципального района (174350, Новгородская область, г. Окуловка, ул. Кирова, д. 6) при проведении торгов путем проведения открытого по составу участников и форме подачи предложений аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, из земель населенных пунктов, с кадастровым номером 53:12:0104001:24, площадью 12076 кв.м, расположенного по адресу: Российская Федерация, Новгородская область, Окуловский район, Окуловское городское поселение, г. Окуловка, ул. Николая Николаева, уч. № 59а, для лугопарка, благоустройства, скульптурные композиции, сроком на 49 лет, извещение № 290616/10512569/02 о проведении которого было размещено на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов в сети «Интернет» по адресу: <http://torgi.gov.ru> 29.06.2016, необоснованной.

Председатель Комиссии

И.А. Куриков

Члены Комиссии

А.Т. Иванов

Д.А. Раскоснов

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