

Администрации  
Солтонского района  
Алтайского края  
ул. Ленина, с. Солтон,  
Солтонский район,  
Алтайский край, 659520  
ООО «Перспектива»  
ул. Совхозная, 37, с. Солтон,  
Солтонский район,  
Алтайский край, 659520

## **РЕШЕНИЕ**

### **По делу № 21-ОВ-19**

«25» февраля 2019 г. г. Барнаул

Комиссия управления Федеральной антимонопольной службы по Алтайскому краю по рассмотрению жалоб, предусмотренных п. 1 ч. 1 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Комиссия УФАС), в составе:

Заместитель председателя Комиссии:

С<...>. – заместитель руководителя управления,

Члены Комиссии:

О<...>. – начальник отдела контроля органов власти;

Б<...>. – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

с участием представителей:

от ООО «Перспектива» – К<..>. (по доверенности от 19.02.2019);

от администрации Солтонского района Алтайского края – ходатайство о рассмотрении жалобы в отсутствие представителей (вх. № 192445 от 25.02.2019),

рассмотрев жалобу ООО «Перспектива» (вх. № 191997 от 14.02.2019) в отношении администрации Солтонского района Алтайского края (ИНН 2274001225, ОГРН 1022201944236) при проведении торгов на право заключения договоров аренды земель сельскохозяйственного назначения (извещение № 221018/6503214/01) в порядке ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

## УСТАНОВИЛА:

В управление ФАС по Алтайскому краю поступила жалоба ООО «Перспектива» (вх. № 191997 от 14.02.2019) в отношении администрации Солтонского района Алтайского края при проведении торгов на право заключения договоров аренды земель сельскохозяйственного назначения (извещение № 221018/6503214/01).

Из содержания жалобы следует, что 22.10.2018 на официальном сайте <http://torgi.gov.ru> в сети «Интернет» организатором торгов опубликовано извещение о проведении открытого аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения: в отношении земельного участка с кадастровым номером 22:44:030008:747, расположенного по адресу: Алтайский край, Солтонский район, в административных границах Солтонского сельсовета, бывшее Центральное отделение ТОО «Солтонское» южная окраина с. Солтон (лот № 1).

По мнению, подателя жалобы, при проведении оспариваемого аукциона организатором торгов допущены существенные нарушения порядка проведения торгов, а именно:

- информационное сообщение о проведении торгов № 221018/6503214/01 не содержит сведений о реквизитах решения о проведении аукциона;
- в информационном сообщении о проведении торгов № 221018/6503214/01 в качестве организатора торгов указана администрация Солтонского района, тогда как в тексте извещения, прикрепленного на сайте <http://torgi.gov.ru> указан отдел администрации Солтонского района Алтайского края по имущественным и земельным отношениям;
- информационное сообщение о проведении торгов № 221018/6503214/01 размещено на сайте <http://torgi.gov.ru> за 29 дней до дня проведения торгов;
- информационное сообщение о проведении торгов № 221018/6503214/01 размещено на сайте <http://torgi.gov.ru> через 3 дня после даты начала приема заявок на участие в торгах (дата начала приема заявок 19.10.2018, информационное сообщение размещено на официальном сайте 22.10.2018);
- информационное сообщение содержит противоречивую информацию относительно срока подачи заявок и даты проведения аукциона;
- информационное сообщение о проведении оспариваемых торгов, опубликованное в газете «Слово и дело» 19.10.2018 указан иной кадастровый номер земельного участка 22:44:030008:74;
- информационное сообщение о проведении оспариваемых торгов, опубликованное в газете «Слово и дело» 19.10.2018 содержало иную информацию о сроках заключения договора, перечне документов, необходимых для подачи заявок, чем информационное сообщение, размещенное на официальном сайте <http://torgi.gov.ru>;
- организатором торгов, установлено требование о предоставлении документов в составе заявке сверх предусмотренных ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации;

- информационное сообщение о проведении торгов № 221018/6503214/01 содержит недостоверную информацию о том, что участок находится в муниципальной собственности, а также не содержит сведений об ограничении прав на участок;
- информационное сообщение о проведении торгов № 221018/6503214/01 не указан размер ежегодной арендной платы;
- информационное сообщение о проведении торгов № 221018/6503214/01 содержит требование о необходимости внесения залога в размере 20% от начальной цены аукциона, тогда как действующим законодательством обязанность участников по внесению залога не предусмотрена;
- «шаг аукциона» был установлен в информационном сообщении в размере 5% от начальной цены торгов, что противоречит ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации Алтайского края;
- протоколы о рассмотрении заявок на участие в торгах и о результатах торгах не размещены на официальном сайте <http://torgi.gov.ru>.

Из письменных пояснений администрации Солтонского района Алтайского края (вх. №192399 от 25.02.2019) поступивших в адрес антимонопольного органа следует, что 19 октября 2019 г в газете «Слово-Дело» администрацией Солтонского района было выставлено извещение о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения по адресу: Алтайский край. Солтонский район, в административных границах Солтонского сельсовета, бывшее Центральное отделение ТОО «Солтонское». южная окраина с .Солтон, кадастровый номер <...> :44:030008:747 и на сайте <http://torgi.gov.ru> также на информационном стенде.

При работе на портале А<...> является официальным руководителем администрации, и вход в личный кабинет возможен только под подписью руководителя, а отдел по имущественным и земельным отношениям администрации Солтонского района (начальник отдела Ч<...>) является уполномоченным органом.

Газета «Слово-Дело» выходит один раз в неделю в пятницу, поэтому извещение было выставлено на сайт 22.10.2019 г. Дата приема заявок соответствует действительности с 19.10.2018г. по 19.11.2018 г и аукцион состоится 21.11.2018г.

В извещении было выставлено два лота на аукцион на право заключения договора аренды, по которым аукцион признан не состоявшимся, так как было подано по одной заявке.

В газете «Слово-Дело» № 42 от 19.10.2018-г по технической причине, произошла ошибка в тексте извещения кадастрового номера земельного участка 22:44:030008:747. В газете «Слово-Дело» №44 от 02.11.2018 г опубликовано уточнение кадастрового номера.

Так как аукцион признан несостоявшимся, договор аренды земельного участка был составлен с одним участником подавшим заявку 22.11.2018г. в соответствии с п.20 ст.39.12 Земельного кодекса Российской Федерации уполномоченный орган направляет победителю аукциона или единственному принявшему участие в аукционе его участнику три экземпляра подписанного проекта договора купли-

продажи или проекта договора аренды земельного участка в десятидневный срок со дня составления протокола о результатах аукциона.

На аукцион на право заключения договора аренды был выставлен земельный участок сельскохозяйственного назначения, государственная собственность на который не разграничена, в муниципальной собственности администрации Солтонского района нет земельных участков сельскохозяйственного назначения.

Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные ст.56 Земельного кодекса РФ включены в договор аренды.

Ежегодный размер арендной платы был рассчитан по решению Солтонского районного Совета народных депутатов Алтайского края от 10.11.2017г № 45.

Размер шаг и задатка был установлен на основании и.18 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

Протоколы рассмотрения заявок на участие в аукционе и о результатах аукциона выставлены на сайте администрации Солтонского района в разделе имущество.

Изучив имеющиеся материалы, участвующих в рассмотрении жалобы, Комиссия приходит к следующему выводу.

В соответствии с п. 4.2 ч. 1 ст. 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» антимонопольный орган рассматривает жалобы на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов.

Действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленных нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов (ч. 2 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»).

Жалоба ООО «Перспектива» соответствует требованиям ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

22.10.2018 на официальном сайте <http://torgi.gov.ru> в сети «Интернет» организатором торгов опубликовано извещение о проведении открытого аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения: в отношении земельного участка с кадастровым номером 22:44:030008:747, расположенного по адресу: Алтайский край, Солтонский район, в административных границах Солтонского сельсовета, бывшее Центральное отделение ТОО «Солтонское» южная окраина с. Солтон (лот № 1); в отношении земельного участка с кадастровым номером 22:44:060012:1377, расположенного по адресу: Алтайский край, Солтонский район, в административных границах Карабинского сельсовета, поле № 5, севооборот № 7 (лот № 2).

В соответствии с п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, извещение о проведении аукциона должно содержать следующие 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;

11) о льготах по арендной плате в отношении земельного участка, включенного в перечень государственного имущества или перечень муниципального имущества, предусмотренные частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24 июля 2007 года N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", если такие льготы установлены соответственно нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами;

12) об обязательстве по сносу здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки, в срок, не превышающий двенадцати месяцев;

13) об обязательстве по сносу здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, либо по представлению в орган местного самоуправления поселения, городского округа по месту нахождения самовольной постройки или в случае, если самовольная постройка расположена на межселенной территории, в орган местного самоуправления муниципального района утвержденной проектной документации по реконструкции самовольной постройки в целях ее приведения в соответствие с установленными требованиями в срок, не превышающий двенадцати месяцев;

14) об обязательстве по приведению в соответствие с установленными требованиями здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, в срок, не превышающий трех лет.

1) 17.10.2018 администрацией Солтонского района Алтайского края издано распоряжение № 278а-р о проведении открытого аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения: в отношении земельного участка с кадастровым номером 22:44:030008:747, расположенного по адресу: Алтайский край, Солтонский район, в административных границах Солтонского сельсовета, бывшее Центральное отделение ТОО «Солтонское» южная окраина с. Солтон.

Комиссией УФАС установлено, что в нарушение пп. 2 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации в информационном сообщении отсутствовала информация о реквизитах решения о проведении аукциона.

2) Из информационного сообщения о проведении открытого аукциона опубликованного на официальном сайте <http://torgi.gov.ru> следует, что организатором торгов выступила администрация Солтонского района Алтайского края, при этом согласно информационному сообщению прикрепленному в формате электронного документа в качестве организатора торгов – уполномоченного органа указан отдел администрации Солтонского района

Алтайского края по имущественным и земельным отношениям.

Согласно решению Солтонского районного Совета народных депутатов Алтайского края от 19.02.2016 № 4 отдел администрации Солтонского района Алтайского края по имущественным и земельным отношениям входит в структуру администрации Солтонского района Алтайского края.

Довод подателя жалобы о содержании в информационном сообщении противоречивых сведений относительно организатора торгов не подлежит удовлетворению

3) Из содержания п. 19 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации 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.

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 Земельного кодекса Российской Федерации).

Комиссией УФАС установлено, что извещение о проведении открытого аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения: в отношении земельного участка с кадастровым номером 22:44:030008:747, расположенного по адресу: Алтайский край, Солтонский район, в административных границах Солтонского сельсовета, бывшее Центральное отделение ТОО «Солтонское» южная окраина с. Солтон размещено организатором торгов на официальном сайте администрации Солтонского района Алтайского края – 22.10.2018, в газете «Слово-Дело» 19.10.2018, на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) – 22.10.2018.

Дата приема заявок для участия в конкурсе – 19.10.2018 по 19.11.2018.

Дата проведения оспариваемых торгов – 21.11.2018.

Поскольку публикация указанного информационного сообщения произведена на официальном сайте администрации Солтонского района Алтайского края и на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) – 22.10.2018 Комиссия УФАС приходит к выводу, что организатором торгов нарушен 30-дневный срок, установленный п. 19 и п. 20 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

Кроме того, вышеуказанное информационное сообщение размещено на официальном сайте администрации Солтонского района Алтайского края и на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) через 3 дня после даты начала приема заявок на участие в торгах. В электронном документе, прикрепленном как на официальном сайте администрации Солтонского района Алтайского края так и на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) содержатся противоречивые сведения относительно

срока подачи заявок для участия в торгах и даты проведения аукциона «Приём заявок осуществляется с понедельника по пятницу по рабочим дням с 28 сентября по 29 октября 2018 года включительно. Аукцион состоится 31.10.2018 в 11.00 час.».

В информационном сообщении о проведении оспариваемых торгов опубликованном в газете «Слово-Дело» от 19.10.2018 указан иной кадастровый номер земельного участка 22:44:030008:74.

Согласно пояснениям администрации Солтонского района Алтайского края (вх. № 192399 от 25.02.2019) тексте извещения, опубликованного в газете «Слово-Дело» от 19.10.2018, по технической причине, произошла ошибка в части кадастрового номера земельного участка. 02.11.2018 в газете «Слово-Дело» опубликовано уточнение кадастрового номера.

4) Из документации об аукционе размещенной на официальном сайте администрации Солтонского района Алтайского края и на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) следует, что одновременно с заявкой претенденты предоставляют следующие документы:

- заверенные копии учредительных документов;

- документ, содержащий сведения о доле Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования в уставном капитале юридического лица (реестр владельцев акций либо выписка из него или заверенное печатью юридического лица (при наличии) и подписанное его руководителем письмо);

- документ, который подтверждает полномочия руководителя юридического лица на осуществление действий от имени юридического лица (копия решения о назначении этого лица или о его избрании) и в соответствии с которым руководитель юридического лица обладает правом действовать от имени юридического лица без доверенности;

- физические лица предоставляют документ, удостоверяющий личность, или предоставляют копии всех его листов.

Срок заключения договора на право аренды земельным участком: в течение 5 рабочих дней с даты подведения итогов аукциона посредством публичного предложения с победителем заключается договор аренды (договор аренды земельного участка оформляется в течение 10 рабочих дней со дня подписания протокола – в редакции информационного сообщения в газете «Слово-Дело» от 19.10.2018).

Из п. 1 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации следует, что для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок следующие документы:

1) заявка на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка;

2) копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для граждан);

3) надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о

государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если заявителем является иностранное юридическое лицо;

4) документы, подтверждающие внесение задатка.

Согласно п. 3 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации организатор аукциона не вправе требовать представление иных документов, за исключением документов, указанных в пунктах 1 и 1.1 настоящей статьи. Организатор аукциона в отношении заявителей - юридических лиц и индивидуальных предпринимателей запрашивает сведения о заявителе, содержащиеся соответственно в едином государственном реестре юридических лиц и едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей, с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия в федеральном органе исполнительной власти, осуществляющем государственную регистрацию юридических лиц, физических лиц в качестве индивидуальных предпринимателей.

Таким образом, Комиссия УФАС приходит к выводу, что организатором торгов нарушен п. 3 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации в части требования иных документов помимо предусмотренных п. 1 и п. 1.1 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, а именно: - заверенные копии учредительных документов; документ, содержащий сведения о доле Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования в уставном капитале юридического лица (реестр владельцев акций либо выписка из него или заверенное печатью юридического лица (при наличии) и подписанное его руководителем письмо); документ, который подтверждает полномочия руководителя юридического лица на осуществление действий от имени юридического лица (копия решения о назначении этого лица или о его избрании) и в соответствии с которым руководитель юридического лица обладает правом действовать от имени юридического лица без доверенности.

Из п. 20 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации следует, что уполномоченный орган направляет победителю аукциона или единственному принявшему участие в аукционе его участнику три экземпляра подписанного проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка в десятидневный срок со дня составления протокола о результатах аукциона. При этом договор купли-продажи земельного участка заключается по цене, предложенной победителем аукциона, или в случае заключения указанного договора с единственным принявшим участие в аукционе его участником по начальной цене предмета аукциона, а размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа по договору аренды земельного участка определяется в размере, предложенном победителем аукциона, или в случае заключения указанного договора с единственным принявшим участие в аукционе его участником устанавливается в размере, равном начальной цене предмета аукциона. Не допускается заключение указанных договоров ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте.

Таким образом, организатором торгов нарушен п. 20 вышеуказанной статьи ввиду установления в информационном сообщении о проведении торгов сокращенного срока заключения договора «в течении 5 рабочих дней с даты подведения итогов аукциона».

Кроме того, на заседании Комиссии УФАС установлено, что 22.11.2018 года (на следующий день после проведения торгов) по итогам проведения оспариваемого аукциона между администрацией Солтонского района Алтайского края и Елистратовым С.Н. (единственный участник) заключен договор аренды № 6, что также приводит к нарушению п. 20 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

5) В информационном сообщении о проведении открытого аукциона опубликованного на официальном сайте <http://torgi.gov.ru> установлено, среди прочего, тип имущества – земли сельскохозяйственного назначения; **ВИД собственности – муниципальная.**

Согласно пояснениям администрации Солтонского района Алтайского края (вх. № 192399 от 25.02.2019) на аукцион на право заключения договора аренды был выставлен земельный участок сельскохозяйственного назначения, **государственная собственность на который не разграничена**, в муниципальной собственности администрации Солтонского района нет земельных участков сельскохозяйственного назначения.

Таким образом, Комиссия УФАС приходит к выводу, что организатором торгов в информационном сообщении допущена опечатка.

6) Согласно документации об аукционе размещенной на официальном сайте администрации Солтонского района Алтайского края и на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) организатором торгов установлен задаток в размере 500000 руб. (20% от начальной цены имущества).

Из пункта 1 статьи 39.12 вышеназванного Кодекса следует, что для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок, среди прочих документов, документы, подтверждающие внесение задатка.

Пункт 2 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации предусматривает, что предоставление документов, подтверждающих внесение задатка, признается заключением соглашения о задатке.

В соответствии с пунктом 8 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации заявитель не допускается к участию в аукционе, в том числе в случаях непредставление необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений (подпункт 1); непоступление задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе (подпункт 2).

Таким образом, возложение на участников аукциона обязанности по внесению задатка и документального подтверждения, данного факта направлено на определение платежеспособности претендента и серьезности его намерений, а также обеспечение исполнения аукционной комиссией факта по проверке поступления денежных средств на счет организатора с целью решения вопроса о допуске к участию в аукционе.

7) 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 (п. 18 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации»).

Документацией об аукционе, размещенной на официальном сайте администрации Солтонского района Алтайского края и на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), предусмотрен «шаг аукциона» - 5% от начальной цены продажи.

Таким образом, организатором торгов нарушен п. 18 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации).

8) Довод подателя жалобы относительно отсутствия в информационном сообщении о проведении торгов размера ежегодной арендной платы Комиссией УФАС не подлежит удовлетворению ввиду того, что действующим законодательством такая обязанность не предусмотрена.

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 "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 настоящей статьи (п. 14 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации).

По результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, определяется ежегодный размер арендной платы (п. 16 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации).

Из информационного сообщения о проведении открытого аукциона опубликованного на официальном сайте <http://torgi.gov.ru> следует, что начальная цена торгов составляет 2500000 руб.; арендная плата вносится ежеквартально не позднее 15 числа месяца следующего за отчетным периодом, в размере установленных коэффициентов, утвержденных на сессии Солтонского районного Совета народных депутатов Алтайского края, применяемых для расчета арендной платы за использование земельных участков.

В проекте договора аренды земли установлено, что «расчет арендной платы производится по формуле:  $A=S \times KC \times K \times K1$ , где  $A$  – сумма арендной платы за год,  $S$  – площадь земельного участка кв.м.,  $KC$  – удельный показатель кадастровой стоимости руб./кв.м.;  $K$  – коэффициент, устанавливаемый в зависимости от вида разрешенного использования;  $K1$  – коэффициент, устанавливаемый в зависимости от категории, к которой относится арендатор; расчет арендной платы за год:  $000,0 \text{ кв.м} \times 1,96 \text{ руб.} \times -,0510 \times 0,5 = \underline{\hspace{2cm}}(\underline{\hspace{2cm}}) \text{ руб.}$ ».

22.11.2018 года по результатам проведения оспариваемых торгов между администрацией Солтонского района Алтайского края и Елистратовым С.Н. заключен договор аренды вышеуказанного земельного участка. Указанным договором предусмотрены сроки расчета по итогам проведенного аукциона на

заключение договора аренды: первый платеж до 31.10.2018 – 500000 руб.; второй платеж – 500000 руб. до 25.03.2019; третий платеж до 25.06.2019 – 500000 руб.; четвертый платеж до 25.09.2019 – 500000 руб.; пятый платеж - 500000 руб. до 25.12.2019.

При этом, дополнительно п. 2.4 договора предусматривает ежегодную арендную плату в размере 84715 руб. 95 коп.

Согласно пояснениям администрации Солтонского района Алтайского края (вх. № 192399 от 25.02.2019), ежегодный размер арендной платы был рассчитан на основании решения Солтонского районного Совета народных депутатов Алтайского края от 10.11.2017 № 45.

Таким образом, Комиссия УФАС приходит к выводу о нарушении организатором торгов п. 16 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации в части определения размера арендной платы не по результатам проведения торгов, а на основании вышеуказанного решения Совета народных депутатов.

9) Согласно пп. 4 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации) извещение о проведении аукциона должно содержать сведения, в том числе, 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);

Комиссией УФАС установлено, что информационное сообщение о проведение оспариваемых торгов размещенное на официальном сайте администрации Солтонского района Алтайского края, а также на официальном сайте <http://torgi.gov.ru> сведения об ограничении прав на земельный участок не содержит, что приводит к нарушению пп. 4 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

Указанные ограничения включены в договор аренды оспариваемого земельного участка № 6 от 22.11.2018 (пояснения администрации Солтонского района Алтайского края (вх. № 192399 от 25.02.2019).

10) 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 (п. 9 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации).

Протокол о результатах аукциона размещается на официальном сайте в течение одного рабочего дня со дня подписания данного протокола (п. 16 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации).

Комиссией УФАС установлено, что протокол о признании претендентов участниками открытого аукциона с подачей предложений о цене в открытой форме, на право заключения договора аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения от 21.11.2018 № 1 и протокол о признании аукциона с подачей предложений о цене в открытой форме на право заключения договора аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения несостоявшимся от 21.11.2018 № 1 на официальном сайте <http://torgi.gov.ru> на официальном сайте не размещены.

Комиссией УФАС по Алтайскому краю установлено, что 22.11.2018 года по результатам проведения оспариваемых торгов между администрацией Солтонского района Алтайского края и Е<...> заключен договор аренды земельного участка, расположенного по адресу: Алтайский край, Солтонский район, в административных границах Солтонского сельсовета, бывшее Центральное отделение ТОО «Солтонское» южная окраина с. Солтон, в связи с чем выдавать предписание нецелесообразно.

На основании изложенного Комиссия, руководствуясь частью 20 статьи 18.1, ч. 1 ст. 23 Федерального закона «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Перспектива» – **обоснованной**.

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

Заместитель председателя Комиссии \_\_\_\_\_ <...> С

Члены комиссии \_\_\_\_\_ <...> О

\_\_\_\_\_ <...> Б